

NATALIA PLISZKA

Ochrona interesu dewelopera przez prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej i modyfikację stosunku umownego na podstawie klauzuli *rebus sic stantibus*

Protection of the Developer's Interest by the Right of withdrawal From the Development Agreement and Modification of the Contractual Relationship on the Basis of the *rebus sic stantibus* Clause

Nowadays, the prevailing views in society regarding the improper practices of real estate developers have led to the formation of a negative perception of this professional group. The necessity to write the following work arose from the fact that most representatives of the doctrine, or scientific authors focus in their considerations on strengthening the protection of the purchaser of premises as the weaker party. Even the legislator himself did not hide his assumptions when creating the law and giving it the title Law on the Protection of the Rights of the Purchaser of a Dwelling or Single-Family House. In the author's opinion, it is necessary to ensure the protection of each of the parties to the development contract and to create a study to draw attention to the lawful ways of pursuing claims in the cases of improper behavior on the part of the purchaser. The work will address issues related to the developer's ability to apply the *rebus sic stantibus* clause and the contractual right of withdrawal. The attention will also be paid to the limits and possible consequences of not applying the principle of *pacta sunt servanda*, which is still known from Roman times.

NATALIA PLISZKA, magister prawa, Uniwersytet Pomorski w Słupsku,
ORCID – 0000-0002-5359-0505, e-mail: natalia.pliszka@apsl.edu.pl

SŁOWA KLUCZOWE: deweloper,
klauzula nadzwyczajnej zmiany
stosunków, umowne prawo
odstąpienia, umowa deweloperska,
ochrona dewelopera

KEY WORDS: developer, extraordinary
change of relations clause,
contractual right of withdrawal,
development contract, developer
protection

Słowniczek

Deweloper – za dewelopera uważa się przedsiębiorcę w rozumieniu art. 43 (1) k.c., który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie (art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym). Uznanie danego podmiotu za dewelopera uwarunkowane jest tym, czy jest to podmiot profesjonalny, czy prowadzone przez niego działania mają charakter przedsięwzięć deweloperskich oraz czy dokonuje zbycia nieruchomości mieszkalnej na rzecz nabywcy (w rozumieniu przepisów wskazanej ustawy).

Nabywca – osoba fizyczna, która zawiera umowę w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Stosunek nabywcy z deweloperem musi opierać się o umowę deweloperską, inną umowę zobowiązującą do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, umowę zobowiązującą do wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu.

Umowa deweloperska – umowa dwustronna pomiędzy deweloperem a nabywcą, której celem jest zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego oraz przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę. *Essentialia negotii* umowy deweloperskiej zostały wskazane w art. 2 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1445.)

Klauzula nadzwyczajnej zmiany stosunków (*rebus sic stantibus*) – została uregulowana przez polskiego ustawodawcę w art. 357 (1) k.c. Jej celem jest stworzenie stronom stosunku możliwości do ingerowania w treści umowy, czy też jej rozwiązanie przez sąd w sytuacji zaistnienia nadzwyczajnych

okoliczności. Niezbędnymi czynnikami stwarzającymi możliwość do zastosowania *rebus sic stantibus* są:

1. wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków (tj. Pojawienie się sytuacji, których wstąpienia nie mogła przewidzieć żadna ze stron w chwili zawarcia umowy np. klęska żywiołowa, inflacja etc... Należy jednak podkreślić, że zdarzenia te nie mogą mieć charakteru przemijalnego, incydentalnego);
2. trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty dla jednej ze stron, w sytuacji wykonania umowy;
3. związek przyczynowy pomiędzy zmianą stosunków, a problemami związanymi z realizacją stosunku, lub rażąca strata dla strony.

U mowne prawo odstąpienia – stworzone przez ustawodawcę dodatkowe zastrzeżenie umowne, które stanowi wyjątek od zasady *pacta sunt servanda*. Jego celem jest doprowadzenie do ustania stosunku obligacyjnego łączącego strony bez konieczności zaspokojenia wierzyciela. Wyjątek musi zostać przewidziany w treści umowy, a jego realizacja opiera się na oświadczeniu woli strony uprawnionej. Zgodnie z przyjętą zasadą, że odstąpienie od umowy niweluje jej byt prawny, „od samego początku”.

Dodatkowe zastrzeżenie umowne – pojęcie to zostało ukształtowane w czasie obowiązywania kodeksu zobowiązań z 1933 r. Dodatkowe zastrzeżenia umowne to klauzule kontraktowe, które nie stanowią konstytutywnych elementów danego stosunku. Stwarzają możliwość ukształtowania stosunku w taki sposób, aby był on jak najbardziej dogodny dla strony uprawnionej. Należą do nich: zadatek, umowne prawo odstąpienia, kara umowna oraz odstępné.

1 | Wstęp

Prawo zobowiązań opiera się na zasadzie zaufania, przejawiającej się w dążeniu uczestników porządku prawnego do nienaruszalności i niewzruszalności wcześniejszych konsensusów. Imperatyw wklarowany jeszcze w starożytnym prawie rzymskim *pacta sunt servanda* stanowi klauzulę generalną, której podstawowym celem pozostaje wzmacnianie pierwotnego „kształtu” umowy. Następuje to przez zapewnienie każdej ze stron

ciągłości ustalonego stosunku. Warto jednak podkreślić, że omawiana zasada na gruncie prawa polskiego nie jest traktowana w sposób bezwzględny. Zarówno realia obrotu gospodarczego, zmieniające się ceny, jak i czynniki o charakterze losowym każą traktować tę regułę nie na zasadzie ochronnej, ale jako dyrektywę o charakterze warunkowym. Dlatego też kodeks cywilny przewiduje odstępianie od wskazanej reguły postępowania w konkretnych przypadkach oraz przy spełnieniu ściśle określonych warunków. Podstawowymi kodeksowymi zasadami, umożliwiającymi takie ukształtowanie stosunku pozostają: prawo odstąpienia oraz zastrzeżenie klauzuli *rebus sic stantibus*.

Zasada trwałości umowy pełni funkcję gwarancyjną i w doniosłym tego słowa znaczeniu warunkuje zaufanie kontrahentów do samego prawa. Na gruncie stosunku deweloperskiego pozostaje ona na szczycie najważniejszych sposobów ochrony strony słabszej (nieprofesjonalnej). Nieskuteczność egzekwowania od deweloperów obowiązków umownych sprawia, że Polacy w coraz większym stopniu zwracają się ku wtórnemu rynkowi pozyskiwania nieruchomości. Dostrzegalny zanik powszechnego zaufania do deweloperskiej grupy zawodowej wywołuje nadmierne ograniczanie ich profesjonalnych działań do tego stopnia, że nawet te mieszczące się w granicach prawa traktowane są jako nadużycia i celowe dążenie do pokrzywdzenia kontrahenta¹.

Motywację do sporządzenia poniższego tekstu stanowi fakt, że większość artykułów naukowych oraz tez stawianych przez przedstawicieli doktryny skupia się głównie na poszukiwaniu sposobów ochrony nabywców, jako strony słabszej w relacji z deweloperem. Pomijane tym samym pozostawały sytuacje, w których to deweloper zmuszony był do wykorzystania przysługującej mu ochrony prawnej. W ocenie autorki, na gruncie polskiego prawa cywilnego niezbędne jest zapewnienie poszanowania prawa każdej ze stron umowy deweloperskiej. W ślad za tym celowym pozostaje stworzenie opracowania, pozwalającego zwrócić uwagę na prawne sposoby

¹ Badania dotyczące stosunku Polaków do deweloperów zostały opublikowane w 2015 r. (nie przeprowadzono nowszych badań).

Badanie TNS Polska *Nieruchomości i mieszkania* z 2015 r. pokazało, że grupa respondentów nie ufa deweloperom i nie jest zadowolonych z jakości ich usług. Podczas analizy wyników wywnioskowano opinię wielu Polaków. Uważają oni, że deweloperzy nie są w stanie zrealizować inwestycji w wyznaczonym czasie, a nieruchomości są często budowane z niskiej jakości materiałów. (Aleksandra Kubicka, Jarosław Mikołaj Skoczniński, *Jak sprawdzić wiarygodność dewelopera?*, 2015. <https://prnews.pl/jak-sprawdzic-wiarygodnosc-dewelопера-11762> [dostęp: 12.02.2023 r.]])

dochodzenia roszczeń przez dewelopera, w przypadku niewłaściwych zachowań leżących po stronie nabywcy.

Problem badawczy skupia się wokół realizacji ochrony dewelopera poprzez zastosowanie umownego prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz możliwości wykorzystania klauzuli *rebus sic stantibus*.

Autorka dąży do wskazania, że możliwość skorzystania przez podmiot profesjonalny z umownego uprawnienia do odstąpienia oraz z klauzuli *rebus sic stantibus* nie jest przejawem złej praktyki deweloperskiej, ingerującej w trwałość stosunku umownego, a jedynie prawnie przewidzianym narzędziem ochrony, która przysługuje nie tylko stronie potencjalnie słabszej, jaką jest nabywca.

Analizując możliwość korzystania przez deweloperów z umownego prawa odstąpienia należy zacząć od wskazania, iż na wzór klauzul kontraktowych, jego zastosowanie w umowie odbywa się w oparciu o swobodę umów. Skuteczność takiego postanowienia nie zależy jednak jedynie od wskazania go w umowie, konieczne pozostaje także określenie terminu końcowego obowiązywania, dzięki czemu nie posiada ono nieograniczonego charakteru. Omawiana możliwość nie stanowi wiedzy powszechnie funkcjonującej w polskim społeczeństwie. Uczestnicy porządku prawnego w Polsce często nie są świadomi przysługujących im uprawnień, co obrazują badania przeprowadzone przez agencję badawczą PBS z 2016 r.; wynika z nich, że co dziesiąta osoba nie czyta treści umowy przed jej podpisaniem, a co trzecia czyta ją w sposób pobieżny^[2]. Nic więc dziwnego, że skorzystanie przez stronę uprawnioną z odstąpienia umownego, traktowane jest przez drugą stronę umowy jako swoistego rodzaju nadużycie pozycji.

2 | Umowa deweloperska zagadnienia ogólne

Pierwotnie funkcjonowanie umowy deweloperskiej w Polsce opierało się o zasadę swobody umów:

² Badanie opinii publicznej *Jak Polacy zawierają umowy i rola dziennikarstwa ekonomicznego* przeprowadzone w związku z Nagrodą Dziennikarstwa Ekonomicznego Press Club Polska, na zlecenie partnerów nagrody Axa i Provident Polska, *Czy wystarczająco uważnie podpisujemy umowy i czy dziennikarze pomagają w edukacji konsumentów?*, 2016, <https://pressclub.pl/wp-content/uploads/2016/11/Jak-Polacy-zawieraja-umowy-i-rola-dziennikarstwa-ekonomicznego.pdf>. [dostęp: 12.02.2023].

Nienazwana umowa deweloperska powstała w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy, mająca charakter umowy właściwej (a nie przedwstępnej), niezależnie od formy, w której została zawarta, skutkuje dla kontrahenta powstaniem roszczenia odszkodowawczego *ex contractu* w przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy (deweloperskiej)^[3].

Dopiero od 29 kwietnia 2012 r. doprecyzowano jej charakter w przepisach z ustawy deweloperskiej^[4]. Należy w tym miejscu podkreślić, że wprowadzenie tej regulacji stworzyło nie tylko podstawy do właściwej praktyki związanej ze sposobem kształtowania wzajemnych obowiązków stron, ale także przyczyniło się do ujednolicenia formy oraz trybu jej zawierania. Opisano także granice odpowiedzialności w sytuacji nienależytego, a także całkowitego niewykonania tego stosunku. Kluczowe stało się również doprecyzowanie sposobów ochrony kontaktujących, w szczególności strony nieprofesjonalnej, przez wyposażenie jej w środki ochrony również w przypadku ogłoszenia przez dewelopera upadłości^[5]. Pomimo licznych zalet płynących z uregulowania umowy deweloperskiej we wskazanej ustawie część przedstawicieli doktryny wyrażała się w sposób krytyczny o nowej regulacji. Podnoszono m.in., że regulacja powstawała w dużym pośpiechu, zawierała liczne sformułowania z języka potocznego, a nie prawniczego.

Widać pośpiech w uchwalaniu ustawy (uchwalona została na ostatnim posiedzeniu Sejmu przed upływem VI kadencji), co rzutuje na jakość tego prawa [...] Niektóre rozwiązania niewiele wnoszą albo są jedynie fasadą wyczerpującego uregulowania, które w praktyce na pewno wywoływać będzie problemy (np. art. 25 i art. 27 OchPrNU). Można też postawić pytanie, czemu jedynie konsumenci zasługują na standardy ochronne ustawy, a np. przedsiębiorca chcący nabyć lokal użytkowy już nie. Co wreszcie absolutnie nie powinno się przydarzyć, przepisy rażą w wielu miejscach błędnymi sformułowaniami. Pretensjonalny jest tytuł ustawy (dotyczy również nabywców na

³ Wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu – II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 19 marca 2021 r. II Ca 83/21, Legalis nr 2576241.

⁴ Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1445).

⁵ Dorota Matyjaszek, „Essentialia negotii umowy deweloperskiej” *Roczniki Administracji i Prawa*, nr 13 (2013): 457-473.

rynku wtórnym) czy sformułowanie „rozpoczęcie sprzedaży” (art. 3 pkt 10 OchPrNU), które żywcem wzięte zostało z języka powszechnego, natomiast większą tradycję normatywną ma przedstawienie oferty zawarcia umowy^[6].

Ustawa z 2011 r. została jednak uchylona przez wprowadzenie regulacji z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Dz.U. 2021 poz. 1177 (później skrót OchrNabDFGU). Warto wskazać, że początkowo istniało wiele kontrowersji związanych z umową deweloperską. Jeszcze przed wprowadzeniem ustawy z 2011 r, kiedy to umowa ta wynikała z treści art. 353 (1) k.c. deweloperzy zmuszani byli do sprzedaży prawa własności nieruchomości, jeszcze przed wybudowaniem inwestycji, bowiem w oparciu o treść art. art. 157 § 1 kodeksu cywilnego^[7] (później skrót k.c.) niemożliwe pozostawało przeniesienie własności nieruchomości z zastrzeżeniem warunku lub terminu^[8]. Kolejnym problemem, który narodził się w odniesieniu do umowy deweloperskiej, już po wprowadzeniu ustawy ją regulującej było to, czy nie należałoby traktować stosunku prawnego jako odpowiednika umowy przedwstępnej, albowiem w ramach *essentialia negotii* tego kontraktu występuje zobowiązanie dewelopera do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, albo własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, po zakończeniu budowy^[9]. Tym samym w swoim charakterze umowa uregulowana w art. 2 OchrNabDFGU nie jest stosunkiem prawnym, na podstawie którego dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości, a jedynie stanowi przyrzeczenie dokonania takiego przeniesienia (w oparciu o treść przepisu 155 k.c.).

W umowie deweloperskiej występują cechy wspólne z umową przedwstępną, ponieważ elementem umowy deweloperskiej jest zawsze zobowiązanie stron do zawarcia w przyszłości umowy definitywnej, która przeniesie tytuł do domu lub lokalu. Z drugiej jednak strony, nie można pomijać faktu,

⁶ Bartłomiej Gliniecki, „Zamach na swobodę umów czy lepsze zabezpieczenie interesów klientów” *Edukacja Prawnicza*, nr 4 (2012): 6.

⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.).

⁸ Matyjaszek, „*Essentialia negotii* umowy deweloperskiej”.

⁹ Zob. art. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 202 r., poz. 1177).

że analizowana czynność prawna obejmuje także inne, skonkretyzowane obowiązki dewelopera dotyczące procesu budowlanego. Muszą być one prawidłowo wykonane, aby zrealizowanie ostatecznego celu transakcji stało się w ogóle możliwe. Ponadto, szczególnie istotne znaczenie ma tu okoliczność, że umowa deweloperska wprowadza po stronie nabywcy obowiązek zapłaty wynagrodzenia (ceny nabycia) i to jeszcze przed zakończeniem inwestycji. W przypadku klasycznej umowy przedwstępnej sytuacja taka nie występuje. Umowa deweloperska nie może być uznana za umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389 k.c. Z okoliczności, że umowa łącząca strony zawiera pewne postanowienia charakterystyczne dla umowy przedwstępnej, nie można wysnuwać wniosku, zgodnie z którym oznacza to ograniczenie obowiązku naprawienia szkody wynikającej z niewykonania zobowiązania jedynie do tzw. ujemnego interesu umowy^[10].

3 | Umowne prawo odstąpienia w umowie deweloperskiej

Przechodząc do analizy uprawnień dewelopera w związku z umownym prawem odstąpienia, należy skupić się na tym, jaki jest cel wprowadzania do danego stosunku takiej klauzuli, w jaki sposób się ją wykonuje, czy mają tu zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, jakie rodzi konsekwencje, w zależności od tego kto z uprawnień skorzysta.

Dla potrzeb artykułu, autorka skupi się jedynie na umownym, a nie ustawowym prawie odstąpienia od umowy. Istotą umownego prawa odstąpienia na gruncie prawa zobowiązań jest stworzenie możliwości dla jednej albo dla każdej ze stron odstąpienia od umowy, bez konieczności uzasadniania tej decyzji. Oczywiście, jak wskazano wcześniej, odstąpienie jest możliwe tylko, jeśli zostało przewidziane przez strony oraz obarczone je terminem umożliwiającym jego przeprowadzenie. Dodatkowo określenie czasu na odstąpienie od umowy może nastąpić przez wskazanie zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunku), czy też przez posłużenie się określonymi zachowaniami jednej ze stron, które to za skutkują skorzystaniem

¹⁰ Wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu – I Wydział Cywilny z dnia 21 listopada 2018 r. I Ca 447/18, Legalis nr 2093037.

z omawianego uprawnienia. Każda z przywołanych okoliczności winna w sposób jasny i wyczerpujący zostać ujęta w umowie, bowiem temporalność tego zastrzeżenia ma na celu ograniczenie sytuacji, w której jedna ze stron pozostawałaby w stanie niepewności i braku wiedzy o potencjalnej nietrwałości zawiązanego stosunku.

W oparciu o zasadę jedności prawa cywilnego nie należy traktować ustawy deweloperskiej w oderwaniu od przepisów k.c. Istota umownego prawa odstąpienia od umowy będzie miała tym samym zastosowanie także do tego typu kontraktów. Odstąpienie znosi stosunek prawny z mocą wsteczną, a umowę uważa się za niezawartą. Jak wskazano, na gruncie kontraktu deweloperskiego nie budzi wątpliwości możliwość dodania takiego zastrzeżenia, choć w przypadku niektórych stosunków niemożliwe będzie zastrzeżenie umownego odstąpienia – dotyczy to umowy przenoszącej własność nieruchomości (w związku z treścią art. 157 k.c.), choć, jak wskazałam, umowa deweloperka jedynie zobowiązuje do przeniesienia własności nieruchomości.

Przy omawianiu umownego prawa odstąpienia warto poruszyć problematykę niedopuszczalności cofnięcia oświadczenia o odstąpieniu. Jak już podkreślono, skorzystanie z tego zastrzeżenia ingeruje w całą umowę i skutkuje uznaniem jej za niezawartą z mocą wsteczną. W wyniku takiego działania złożone oświadczenie o odstąpieniu nie może zostać cofnięte ani odwołane bez stosownej zgody drugiej strony. Chociaż takie stanowisko również budzi kontrowersje, jak podkreślił Sąd Najwyższy w sentencji wyroku z 6 marca 2009 r., „[...] po dotarciu oświadczenia o odstąpieniu od umowy do jego adresata, skutki oświadczenia nie mogą być uchylone, nawet za jego zgodą”¹¹. Nie należy tego utożsamiać także z nowacją, bowiem to na skutek oświadczenia woli dochodzi do ustania dotychczasowego stosunku obligacyjnego i uznaje się, że stosunek istniejący między stronami nigdy nie istniał. Zdaniem autorki, wyrażenie zgody na cofnięcie oświadczenia woli o odstąpieniu w rezultacie zmusza strony do zawarcia nowej umowy, której treść odpowiadałaby umowie uznanej za niezawartą. Jak słusznie zauważył Wojciech Popiołek:

Nie można – jednostronną czynnością prawną skierowaną do adresata – kształtować jego sytuacji prawnej w ten sposób, że staje się on ponownie stroną stosunku obligacyjnego. Jeżeli stosunek obligacyjny wygaś (przestał

¹¹ Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna, z dnia 6 marca 2009 r. II CSK 518/08, Legalis nr 244061.

istnieć), to nie można go „reanimować”, chyba że wyraźny przepis prawa pozwala znieść skutki określonego zdarzenia prawnego z mocą wsteczną^[12].

Jeżeli cofnięcie oświadczenia o odstąpieniu prowadziło do automatycznego zawązania nowej umowy, druga strona zostałaby zmuszona do zawarcia niezależnie od swojej woli. W rezultacie doszłoby do naruszenia zasady swobody umów i prawa stron do decydowania o swoich interesach.

Przechodząc do scharakteryzowania skutków umownego odstąpienia należy wskazać, że doniosłe znaczenie ma wzajemne rozliczenie między stronami. Takie działanie następuje jednak tylko w sytuacji, gdy doszło do chociażby częściowego wykonania umowy. Nie budzi wątpliwości, że regulacja z art. 395§2 k.c. ma charakter samodzielny i nie jest uzupełnieniem zwrotu należnego świadczenia w oparciu o przepisy bezpodstawnego wzbogacenia.

W ocenie autorki skorzystanie przez stronę uprawnioną z umownego prawa odstąpienia jest zasadne i nie powinno budzić kontrowersji, wszystko zależy jednak od tego, w jakim celu to prawo się wykonuje. Zdarzają się bowiem sytuacje, w których umowne prawo odstąpienia stwarza deweloperowi możliwość dodatkowego zysku. Deweloper skorzysta z umownie przysługującego mu uprawnienia celem zwolnienia się od obowiązku ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności. Działanie powyższe umożliwi przedsiębiorcy zbycie omawianej nieruchomości za wyższą cenę niż pierwotnie oczekiwał. Nie zawsze deweloperowi będzie przysługiwała możliwość skorzystania z klauzuli *rebus sic stantibus*, a tym samym przy niespodziewanym i niewkalkulowanym przez dewelopera wzroście cen materiałów budowlanych, podwyższeniu znacząco cen energii elektrycznej, wzmożeniem inflacji, podniesieniem kosztów pracy i kursu walut obcych, będzie zagrożony zastojem inwestycji bądź poważniejszymi skutkami dla własnej działalności. W poszukiwaniu innych metod zabezpieczenia swoich interesów może skorzystać z wcześniej zawartego w umowie prawa odstąpienia od tejże umowy. Zdaniem autorki, w takiej sytuacji należałoby analizować te uprawnienia w oparciu o art. 5 k.c. Zgodnie z treścią przytoczonego przepisu, ochronie prawnej nie podlega takie korzystanie z przysługującego nam prawa, które byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Warto jednak wskazać, że strony mogą swobodnie kształtować swoje stosunki, w oparciu o zasadę swobody umów,

¹² Wojciech Popiołek, „Komentarz do art. 395”, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. Krzysztof Pietrzykowski, wyd. 10, t. I (Warszawa: C.H. Beck 2020), 1307.

jednak jej granice (z art. 353 (1) k.c.) nie stanowią jedynego ograniczenia dla deweloperów. Szereg klauzul abuzywnych, bogata linia orzecznicza i odpowiedzi Prezesa UOKiK wyłączają m.in. ustanawianie przed przedsiębiorców kar umownych w przypadku zaistnienia nieterminowych płatności^[13]. W takiej sytuacji deweloperowi pozostaje wyłącznie uprawnienie do odstąpienia od umowy, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej^[14]. Należy poddać zatem analizie przepis art. 492 § 1 k.c., z którego wynika, że strona odstępująca od umowy wzajemnej obowiązana jest zwrócić drugiej wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć. Strona, która odstępuje od umowy może żądać nie tylko zwrotu tego co świadczyła, lecz również na zasadach ogólnych, naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Zgodnie z przyjętą zasadą, że odstąpienie od umowy niweluje jej byt prawny „od samego początku” (*ex tunc*), należy uznać, że deweloper zostałby pozbawiony nie tylko możliwości domagania się odstąpienia od umowy, ale także odsetek ustawowych od opóźnionych płatności, związanych z zapłatą ceny na poczet nabycia prawa własności nieruchomości przez konsumenta. Pozostaje mu jedynie możliwość domagania się naprawienia szkody na zasadach ogólnych oraz zwrot poczynionych przez niego nakładów koniecznych.

Ustawodawca w sposób jednoznaczny w art. 494 k.c. przesądził, iż wskutek odstąpienia od umowy (na podstawie upoważnienia ustawowego, jak również umownego uregulowanego w art. 492 k.c.) powstaje stan, który należy zakwalifikować jako niewykonanie zobowiązania, skoro strona, która odstąpiła od umowy, na podstawie przywołanego przepisu może dochodzić naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Z tego względu, że odstąpienie od umowy powoduje przekształcenie się stanu zwłoki lub opóźnienia w stan niewykonania zobowiązania, strona może dochodzić kary umownej przewidzianej na wypadek odstąpienia od umowy, tj. kary przewidzianej na wypadek niewykonania zobowiązania z wyłączeniem możliwości

¹³ Roszczenie o zapłatę kary umownej na wypadek zwłoki lub opóźnienia nie przysługuje stronie odstępującej od umowy wzajemnej, jeżeli w umowie zastrzeżono również taką karę w związku z odstąpieniem od umowy – tak w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2012 r., III CZP 39/12, Legalis nr 503354.

¹⁴ Art. 43 ust. 7 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, (Dz. U. 2021 r., poz. 1177).

równoczesnego dochodzenia kary umownej zastrzeżonej z tytułu zwłoki lub opóźnienia, jako jednej z postaci nienależytego wykonania zobowiązania^[15].

Przy analizie umownego prawa odstąpienia od umowy istotne pozostaje także zwrócenie uwagi na jego związek z ustawowym prawem odstąpienia, który wynika z art. 491 k.c. Choć autorka nie opisuje w artykule skutków zastosowania regulacji ze wskazanego artykułu, to należy zwrócić uwagę na to, że zastrzeżenie umownego prawa odstąpienia nie wpływa na możliwość posłużenia się ustawowym prawem odstąpienia od umowy. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 kwietnia 2008 r.^[16], ustawowe prawo odstąpienia od umowy wzajemnej stanowi uprawnienie kształtujące wierzyciela. Nie można tym samym podważać możliwości zastosowania prawa przewidzianego przez ustawodawcę w art. 491 k.c., w sytuacji umieszczenia w umowie klauzuli kontraktowej przewidzianej w art. 395 § 1 k.c.^[17].

4 | Klauzula *rebus sic stantibus* w stosunkach pomiędzy deweloperem a nabywcą

Klauzula *rebus sic stantibus*, podobnie do umownego prawa odstąpienia, stanowi przełamanie zasady trwałości stosunku umownego. Wprowadzenie normy z 357 (1) k.c. umożliwiło uelastycznienie treści stosunku łączącego strony poprzez uregulowanie ujemnych konsekwencji grożących w przypadku zdarzenia, na które żaden z kontrahentów nie mógł się przygotować. Normatywne przywrócenie ogólnej klauzuli *rebus sic stantibus* nie oznacza w żadnym razie całkowitego przełamania zasady *pacta sunt servanda*. Wręcz przeciwnie, sposób zredagowania art. 357 (1) wskazuje, że ma on wprawdzie stanowić swego rodzaju „zawór bezpieczeństwa” jedynie w sytuacjach zgoła wyjątkowych. Przy wykładni art. 357 (1) należy zatem uwzględnić, że chodzi

¹⁵ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2012 r., III CZP 39/12, Legalis nr 503354.

¹⁶ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2008 r., III CSK 323/07.

¹⁷ Tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 1998 r., III CKN 279/97, LEX nr 315347.

o wyjątek od ogólnej zasady i wspomniana klauzula w żadnym razie nie ma charakteru nadrzędnego. Sprowadza ona jedynie zasadę *pacta sunt servanda* do rozsądnych granic^[18]. Warto wskazać, że klauzula ta, pomimo ingerencji w ciągłość i nienaruszalność stosunku umownego, zapewnia zindywidualizowaną ochronę interesu kontrahenta. Ustawodawca słusznie zauważył, że przypisywanie zasadzie *pacta sunt servanda* charakteru bezwzględnego rodziłoby negatywne konsekwencje dla uczestników porządku prawnego, prowadząc do pokrzywdzenia ich interesu. Elastyczność stosowana za pomocą klauzuli nadzwyczajnej zmiany stosunków obarczona została enumeratywnymi przesłankami, których wystąpienie stwarza stronie jedynie możliwość żądania od sądu ingerencji w treść stosunku, celem rozważenia o sposobie wykonania zobowiązania, wysokości świadczenia lub nawet orzeczeniu rozwiązania umowy.

Nie można pomijać faktu, że przepis ten ma charakter wyjątkowy, a więc może dotyczyć jedynie sytuacji powstałych w wyniku nadzwyczajnej zmiany stosunków. Nie ma natomiast takiego charakteru zmiana stosunków będąca następstwem „ciągłego” spadku siły nabywczej pieniądza [...] a więc takiej zmiany, której obie strony nie mogły przewidzieć w chwili powstania należności^[19].

Nie budzi wątpliwości, że klauzula *rebus sic stantibus* dotyczy jedynie zobowiązań o charakterze umownym, jednakże brak jest przeszkód do tego, aby stosować ją do umów nienazwanych. Należy dodatkowo podkreślić, że nadzwyczajna zmiana stosunków występuje także na gruncie umowy deweloperskiej, bowiem ustawodawca nie wyłączył możliwość jej zastosowania do świadczeń w obrocie handlowym. Analizując klauzulę *rebus sic stantibus* należy podkreślić, że poza regulacją przewidzianą w art. 357 (1) istnieje możliwość stworzenia przez strony własnego, umownego postanowienia regulującego nadzwyczajną zmianę stosunków. Kontrahenci określają wtedy skutki jej zastosowania oraz wzajemne obowiązki np. w przypadku wystąpienia znaczącego wzrostu cen na rynku budowlanym. W tym wypadku ingerencja sądu w treść umowy staje się ograniczona, działa on bowiem wyłącznie w granicach przewidzianych przez strony.

¹⁸ Tadeusz Wiśniewski, „Art. 357(1)”, [w:] *Kodeks cywilny*, t. II, *Komentarz do art. 353-626*, red. Maciej Gutowski, wyd. 3 (Warszawa: C.H. Beck, 2022), 164-170.

¹⁹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 marca 2004 r., I Aca 1181/03, *Legalis* nr 67531.

Dodatkowo w związku z tym, że *rebus sic stantibus* to przepis o charakterze dyspozytywnym, nie ma przeciwskażeń do tego, aby w drodze konsensusu wyłączyć możliwość jego zastosowania, gdyż „wyłączenie zastosowania klauzuli nie musi być wprost wskazane w umowie; często przybiera ono następującą treść: *Strony przyjmują na siebie wszelkie rodzaje ryzyk wynikających z zawieranej umowy; już taki zapis co do zasady będzie wyłączał możliwość skorzystania z ingerencji sądu*”^[20].

Kontrowersyjne pozostaje zastosowanie klauzuli *rebus sic stantibus* po częściowym lub całkowitym wykonaniu zobowiązania z umowy deweloperskiej. Nie powinno budzić żadnych wątpliwości, że możliwość zastosowania regulacji z art. 357 (1) k.c. powinno nastąpić w czasie trwania danego stosunku zobowiązaniowego^[21]. Tym samym należy przyjąć, że spełnienie świadczenia w całości wyłącza możliwość dokonania sądowej modyfikacji stosunku w oparciu o *rebus sic stantibus*. Sąd Najwyższy w wyroku z 21.7.2006 r. podkreślił, że „sąd nie może oznaczać na podstawie art. 357 (1) k.c. wysokości spełnionego świadczenia, nawet gdy zdaniem strony nie zostało ono wykonane należycie lub w ogóle nie zostało wykonane. Po terminie, w którym świadczenie powinno być spełnione, nie można twierdzić, że jego spełnienie byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami lub groziło jednej ze stron nadmierną stratą”^[22]. Jednakże częściowe wykonanie zobowiązania nie powinno wyłączać możliwości dostosowania jego treści, jeśli byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąco stratą. Kwestionowane zasadności zastosowania klauzuli *rebus sic stantibus* przy częściowym wykonaniu zobowiązania jest zdaniem autorki nieadekwatne do celu, jakim kierował się ustawodawca przy kreowaniu tej reguły. Jednakże możliwości sądu związane z ingerencją w ten stosunek powinny być już obarczone pewnymi ograniczeniami. W odniesieniu do umowy deweloperskiej, jeżeli zobowiązanie nabywcy (w odniesieniu do uiszczenia ceny za wybudowanie budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego) ma być realizowane okresowo, to niezasadne wydaje się żądanie zmniejszenia wartości już dokonanego świadczenia. Należy podkreślić, że takie stanowisko wydaje się być słuszne

²⁰ Aleksandra Cempura, Anna Kasolik, „Klauzula *rebus sic stantibus*”, [w:], *Metodyka sporządzania umów gospodarczych*, red. Aleksandra Cempura, Anna Kasolik wyd. 9 (Warszawa: Wolters Kluwer, 2021), 408.

²¹ Zob.: Piotr Machnikowski w: Edward Gniewek, Piotr Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 9 (Warszawa: C.H. Beck, 2019), 750-770.

²² Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2006 r., III CSK 119/05, Legalis nr 107540.

także w sytuacji, gdy nabywca dokona całkowitego, finansowego zaspokojenia dewelopera, a przedsiębiorca wybudował nieruchomość objętą umową, jednak nie dokonał jeszcze przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem. Założenie to znajduje wyraz w tym, że deweloper nie doznał negatywnych skutków w momencie wykonywania prac, a ceny na rynku odpowiadały wartości dokonanych przez nabywcę płatności. Przeciwnie założenia możemy znaleźć m.in. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z 28 marca 2013 r, w którym to stwierdzono, że:

powoływanie się na niemożność modyfikacji wysokości świadczenia według zasad określonych w art. 357(1) k.c., po wykonaniu umowy i uiszczeniu przez pozwanego na rzecz powoda całości zryczałtowanego wynagrodzenia, w toku procesu nie znajduje zastosowania w sytuacji, gdy strona opiera swoje żądanie modyfikacji sposobu wykonania zobowiązania na tym, że spełnienie świadczenia groziłoby jej rażącą stratą i w rezultacie domaga się przywrócenia ekwiwalentności świadczeń, poprzez zasądzenie dalszej kwoty^[23].

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 25 września 2013 r. wskazano natomiast jednoznacznie, iż „w świetle 357 (1) k.c. wykonanie umowy w całości nie uniemożliwia sądowi oznaczenia wysokości świadczenia należnego w związku z wykonaniem umowy”. Analizując orzecznictwo w tej materii należy stwierdzić, że nie wykształciła się jeszcze jednoznaczna linia orzecznicza, regulująca powyższy problem.

Przy ocenie zasadności zastosowania *rebus sic stantibus* w pierwszej kolejności należy podać w wątpliwość możliwość dokonania przez dewelopera zmiany ceny za nieruchomość, po podpisaniu umowy deweloperskiej. Przez ostatnie dwa lata, tj. na przestrzeni 2020-2022 r., nastąpił odczuwalny rozkwit branży deweloperskiej. Zainteresowanie nowymi lokalami mieszkalnymi i domami było tak znaczące, że deweloperzy nie nadążali za popytem rynkowym. Jednakże wzrost cen surowców, w tym m.in. stali i paliwa, a co za tym idzie kosztów logistyczno-spedycyjnych, czy też spadek siły nabywczej polskiej waluty przyczynił się do znaczącego podwyższenia cen nowobudowanych nieruchomości. Nie budzi wątpliwości fakt, że najczęściej umowy deweloperskie są zawierane na etapie samego projektu/wizualizacji. Wtedy też określana jest wartość zabudowanej nieruchomości, a co za tym idzie wysokość należności dla dewelopera. Przed wejściem w życie ustawy

²³ Zob.: sentencja wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie, z dnia 28 marca 2013 r. I ACa 452/12, Legalis nr 739500.

z 2011, a następnie z 2021 r. OchrNabDFGU, deweloperowi działającemu na rynku zapewniało się praktycznie nieograniczoną wolność w zakresie prowadzonych przez niego procesów, tj. od budowy po finansowanie i sprzedaż. Obecnie obowiązujące przepisy skupiają się w znacznym stopniu na zapewnieniu szerokiej ochrony nabywców^[24]. Deweloperzy są traktowani jako strona silniejsza, profesjonalna, a tym samym doznają licznych ograniczeń. Zazwyczaj cena określana jest jednoznacznie, tj. kwotowo lub za metr kwadratowy powierzchni, gdzie kwota powinna być właściwie niezmienna, chociaż w umowach deweloperskich zdarzają się postanowienia dotyczącego tego, że może ona ulec zmianie w wyjątkowych okolicznościach. Bez wątplenia coraz częściej deweloperzy sami zastrzegają w kontrakcie sposobność do podwyższenia wartości ceny, przez klauzule waloryzacyjne. Należy jednak podkreślić, że takie działania rodzą szereg kontrowersji. Najczęściej takie postawienia traktowane są jako klauzule niedozwolone (abuzywne). Prawidłowe ustalenie ceny sprzedawanej nieruchomości jest elementem obligatoryjnym każdej umowy deweloperskiej. Powinna być ona określona w sposób jasny, taki który dla obu kontrahentów nie budzi wątpliwości.

Przeprowadzona przez UOKiK analiza stosowanych przez deweloperów wzorców umownych wykazała, iż najczęściej stosowanymi rodzajami klauzul waloryzacyjnych są klauzule waloryzujące ostateczną cenę zakupu nieruchomości, z uwagi na zmianę stawki podatku VAT, zmianę kosztów usług i materiałów budowlanych oraz zmianę powierzchni nieruchomości wybudowanej w stosunku do projektowanej powierzchni nieruchomości^[25].

Takie postanowienia umowne mają za zadanie zapewnić deweloperowi możliwość modyfikacji ceny ostatecznej, którą to zobowiązany będzie uiścić nabywca nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że aby dane postanowienie umowne nie zostało uznane za jednostronnie korzystne

²⁴ Więcej o ochronie nabywców lokali w świetle ustawy deweloperskiej w: Agnieszka Malarewicz-Jakubów, „Ochrona nabywcy lokalu mieszkalnego w przypadku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez spółki celowe”, [w:] *Działalność deweloperska w praktyce obrotu gospodarczego – wybrane zagadnienia*, red. Adma Bieranowski, Maria Królikowska-Olczak, Jakub Jan Zięty (Warszawa: C.H. Beck, 2014), 49.

²⁵ Tomasz Darlak, „Problematyka niedozwolonych klauzul umownych w umowach zawieranych z konsumentami przez deweloperów i pośredników nieruchomości” *Nieruchomości*, nr 2 (2010): 8.

rozwiązanie, należałoby dodać klauzulę umożliwiającą nabywcy, w przypadku modyfikacji ceny, odstąpienie od kontraktu. Dodatkowo uprawnienie to powinno być wolne od jakichkolwiek niedogodności, w tym np. odstępnego czy kary umownej.

Analizując treść art. 42 OchrNabDFGU należy wskazać, że ustalenia stron mniej korzystne dla nabywców (w odniesieniu do reguł określonych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 oraz art. 3 albo art. 4) są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy. Tym samym warto poddać pod wątpliwość to, czy wystąpienie klauzul abuzywnych również zmusza strony do stosowania odpowiednio przepisów ustawy, czy też skutkuje nieważnością całego stosunku^[26]. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r. jednoznacznie stwierdził, że:

Postanowienie wzorca umownego sprzeczne z ustawą jest więc nieważne, a art. 385(1) k.c. nie może być traktowany jako przepis, który przewiduje inny skutek w rozumieniu art. 58 § 1 *in fine* k.c, w szczególności ten, że na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Odmienna interpretacja oznaczałaby, że w wypadku abstrakcyjnej kontroli wzorca umownego, postanowienie sprzeczne z ustawą mogłoby być jedynie uznane za niedozwolone, natomiast w razie zamieszczenia takiego postanowienia w konkretnej umowie byłoby ono nieważne (art. 58 § 1 i 3 k.c.)^[27].

²⁶ Więcej na temat klauzul niedozwolonych w umowach deweloperskich w: Katarzyna Niekrasz-Gierejko, „Klauzule abuzywne w umowach deweloperskich z uwzględnieniem zmian od 1.7.2022 r.” *Nieruchomość*, nr 7 (2022): 4-8.

²⁷ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 119/10, Legalis nr 284858.

5 | Odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz modyfikacja stosunku umownego na podstawie klauzuli *rebus sic stantibus* a ochrona nabywcy

Celowość zastosowania klauzuli nadzwyczajnej zmiany stosunków przejawia się w tym, że proces budowy, a następnie sprzedaż nieruchomości stanowią długotrwałe przedsięwzięcie, a tym samym narażone są na różne ryzyka, w tym: zmiany w prawie, zmiany w warunkach rynkowych i inne nieprzewidywalne okoliczności. W takich sytuacjach deweloper powinien mieć możliwość modyfikacji lub unieważnienia umowy, aby dostosować kontrakt do zmieniających się okoliczności.

Wskazanie różnic pomiędzy tymi instytucjami pozwoli na wyklarowanie stanowiska na temat skuteczności i celowości posłużenia się każdym z tych środków ochrony. Istotą odstąpienia od umowy pozostaje „unicestwienie” kontraktu z mocą wsteczną. Nawet przyjęcie założenia, że skutkiem odstąpienia od umowy jest wykreowanie się zobowiązania restytucyjnego (według którego powstaje zobowiązanie do zwrotu wzajemnych świadczeń) nie spowoduje podważenia poglądu, iż umowa deweloperska przestaje wiązać, a nawet istnieć. W przeciwieństwie do umownego prawa odstąpienia *rebus sic stantibus* pozwala nam na modyfikację stosunku pierwotnego. Oczywiście nie zamyka to drogi do unicestwienia stosunku, ale nie musi do tego prowadzić. Wybór pomiędzy umownym prawem odstąpienia a klauzulą *rebus sic stantibus* będzie zależał od kilku czynników, w tym od: cech projektu deweloperskiego, rynkowych realiów i preferencji stron. Z jednej strony, umowne prawo odstąpienia może być korzystne dla dewelopera z uwagi na to, że to same strony (najczęściej jednak deweloper) określają warunki, w jakich przedsiębiorca może odstąpić od stosunku. Przy umownym prawie odstąpienia skutki oraz możliwości jego zastosowania nie wymagają wystąpienia dodatkowych, nieprzewidzianych okoliczności, jeżeli zostały właściwie określone w kontrakcie. Z drugiej zaś strony, klauzula *rebus sic stantibus* pozwala na większą elastyczność i dostosowanie umowy do zmieniających się okoliczności, co jest szczególnie ważne w przypadku projektów deweloperskich, gdzie często występują zmiany w warunkach rynkowych i prawnych. Należy jednak podkreślić, że interpretacja tej klauzuli, a dokładnie zwrot „nadzwyczajna zmiana stosunków”, może nastęrczyć wiele trudności, a tym samym doprowadzić do niekorzystnego rezultatu. Niezależnie jednak od tego, czy deweloper zastosuje odstąpienie od umowy, czy *rebus sic stantibus*, jego zachowanie może

być postrzegane negatywnie przez nabywców i partnerów biznesowych, a tym samym wpływać w sposób pejoratywny na wizerunek marki. Z tego też powodu pierwszą, najważniejszą przesłanką do skorzystania z tych instytucji jest ich absolutna konieczność, brak innych, mniej inwazyjnych rozwiązań. Kiedy jednak sytuacja nie pozwala na odmienne ukształtowanie stosunku, należy przygotować się na kontrreakcję nabywcy. Jeśli druga strona nie godzi się na zastosowanie przez dewelopera umownego prawa odstąpienia, może wnioskować o sądowe ustalenie braku postaw do skutecznego odstąpienia od umowy. Należy jednak pamiętać, że ciężar dowodu spoczywać będzie na powodzie i to on będzie zobligowany do tego, aby wykazać, że odstąpienie dewelopera od umowy w oparciu o postawę przez niego wskazaną nie mieści się w granicach jego kontraktowych uprawnień. Dodatkowo nabywca może posłużyć się zasadą równowagi interesów, która zobowiązuje strony do uwzględniania wzajemnych interesów tak, aby stosunek pozostał trwały, czy wskazaną już regulacją z art. 5 k.c.

6 | Podsumowanie

Przed wprowadzeniem w Polsce pierwszej tzw. umowy deweloperskiej, większość stosunków umownych opierała się o zasadę swobody umów lub przepisy regulujące umowę przedwstępną. Taka praktyka budziła jednak szereg wątpliwości zarówno po stronie podmiotów profesjonalnych, jak i konsumentów. Związane one były z wzajemnymi obowiązkami i uprawnieniami stron, kwestiami rozliczeń, odpowiedzialnością z tytułu niewykonania zobowiązania. Działania ustawodawcze skutkowały ewolucją prawa deweloperskiego w Polsce i wprowadzeniem ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Dzisiaj większość dylematów została rozwiązana w oparciu o obowiązującą ustawę, dorobek doktryny oraz orzecznictwo. Jednak na przestrzeni ostatnich lat zmiany cen materiałów na rynku, niepewna sytuacja ekonomiczna, upadłość przedsiębiorców, czy najbardziej błahę – nieczytanie umów przez konsumentów – spowodowały naruszanie fundamentalnej zasady prawa cywilnego, *pacta sunt servanda*. Coraz częściej deweloperzy poszukiwali metod na to, aby chronić swoje inwestycje. I choć sama instytucja modyfikacji stosunku umownego w oparciu o klauzulę *rebus sic stantibus* była przedmiotem analiz w doktrynie i orzecznictwie,

to ujęcie tego zjawiska w odniesieniu do umowy deweloperskiej może stanowić asumpt do dyskusji naukowej.

Bez sprzecznie obecna sytuacja na rynku nieruchomości rodzi szereg pytań i wątpliwości. Jednak w oparciu o powyższe rozważania należy przyjąć, że zasada *pacta sunt servanda* nie może być traktowana na gruncie prawa polskiego w sposób bezwzględny. Badając tezę postawioną we wstępie artykułu, można dojść do konkluzji, że prawo cywilne stwarza obu stronom umowy deweloperskiej stosowne środki ochrony. Tym samym trudno jest z tego miejsca nie zgodzić się ze stwierdzeniem, że wskazane uprawnienia dewelopera nie są przejawem złej praktyki deweloperskiej, ingerującej w trwałość stosunku umownego, a jedynie niezbędnym narzędziem ochrony.

Bibliografia

- Cempura Aleksandra, Anna Kasolik, „Klauzula rebus sic stantibus”, [w:] *Metodyka sporządzania umów gospodarczych*, wyd. 9, red. Aleksandra Cempura, Anna Kasolik. Warszawa: Wolters Kluwer 2021.
- Darłak Tomasz, „Problematyka niedozwolonych klauzul umownych w umowach zawieranych z konsumentami przez deweloperów i pośredników nieruchomości” *Nieruchomości*, nr 2 (2010).
- Gliniecki Bartłomiej, „Zamach na swobodę umów czy lepsze zabezpieczenie interesów klientów” *Edukacja Prawnicza*, nr 4 (2012): 3-7.
- Gniewek Edward, Piotr Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 9 zmienne i poszerzone. Warszawa: C.H. Beck, 2019.
- Kubicka Aleksandra, Jarosław Mikołaj Skoczeń, *Jak sprawdzić wiarygodność dewelopera?*, 2015. <https://prnews.pl/jak-sprawdzic-wiarygodnosc-dewelopera-11762>.
- Malarewicz-Jakubów Agnieszka, „Ochrona nabywcy lokalu mieszkalnego w przypadku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez spółki celowe”, [w:] *Działalność deweloperska w praktyce obrotu gospodarczego – wybrane zagadnienia*, red. Adma Bieranowski, Maria Królikowska-Olczak, Jakub Jan Zięty. 49-72. Warszawa: C.H. Beck, 2014.
- Matyjaszek Dorota, „Essentialia negotii umowy deweloperskiej” *Roczniki Administracji i Prawa*, nr 13 (2013): 457-473.
- Niekrasz-Gierejko Katarzyna, „Klauzule abuzywne w umowach deweloperskich z uwzględnieniem zmian od 1.7.2022 r.” *Nieruchomości*, nr 7 (2022): 4-9.

Popiołek Wojciech, *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. Krzysztof Pietrzykowski, wyd. 10 zmienione i poszerzone. Warszawa: C.H. Beck, 2020.

Wiśniewski Tadeusz, „Art. 357(1)”, [w:] *Kodeks cywilny, t. II, Komentarz do art. 353-626*, red. Maciej Gutowski, wyd. 3. Warszawa: C.H. Beck, 2022.



