

INWESTYCJE Zachwianie ekwiwalentności świadczeń

Deweloper ma przewagę nad klientem

Do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich nie przestają wpływać skargi od obywateli poszkodowanych wskutek działań firm deweloperskich. Obowiązujące prawo w sposób dalece niewystarczający chroni interesy obywateli, będących klientami tych firm.

Coraz powszechniejsze staje się wymuszanie przez firmy deweloperskie na swoich klientach dopłaty do ustalonej ceny lub rozwiązywanie zawartych umów w celu ponownej sprzedaży mieszkań po nowej -znacznie wyższej cenie. Ktoś mógłby powiedzieć: tak działa wolny rynek; deweloperzy podnoszą ceny do wysokości, którą nabywcy gotowi są zapłacić.

Czy jednak ktoś, kto kosztem niemałych wyrzeczeń pragnie zapewnić sobie i swej rodzinie godziwe mieszkanie i zawiera w tym celu umowę z dostarczycielem mieszkania, musi poddać się niewidzialnej ręce rynku? W Polsce brak bowiem regulacji prawnych, których celem byłoby zapewnienie ochrony interesów klientów firm deweloperskich w procesie inwestycyjnym. Problem ten zyskał na aktualności obecnie, gdy wzrost cen nieruchomości oraz materiałów budowlanych i kosztów robocizny, wywołany wciąż rosnącym popytem na mieszkania, powoduje pojawienie się wielu negatywnych zjawisk na rynku nieruchomości. Jednym z takich patologicznych zjawisk jest właśnie podejmowanie przez deweloperów działań niezgodnych z dobrymi obyczajami, w celu maksymalizacji zysku.

Brak równości stron

Prawo ma w demokratycznym państwie chronić wszystkich obywateli, w czym odzwierciedla się ich zasadnicza równość. Tymczasem, w mojej ocenie, obowiązujące obecnie prawo w sposób dalece niewystarczający chroni interesy obywateli, będących klientami firm deweloperskich. Spróbujmy więc przyjrzeć się tym regulacjom.

W aktualnym stanie prawnym umowa, której przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do wybudowania mieszkania w celu odpłatnego przekazania go nabywcy, może zostać ujęta w rozmaitych formach. Można mianowicie zawrzeć umowę przedwstępną, uregulowaną w art. 389 kodeksu cywilnego albo umowę, o której mowa w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub inną umowę nienazwaną.

Wprawdzie zgodnie z zasadą swobody umów strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego, w praktyce jednak iluzją byłoby uważać, że nabywca i deweloper są rzeczywiście równymi stronami umowy. Nabycie lokalu wiąże się z reguły z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, dlatego nabywcą jest najczęściej statystyczny Kowalski, a nie zawodowy przedsiębiorca. Natomiast deweloper, który jest profesjonalistą, dysponuje przewagą negocjacyjną w stosunku do nabywców, dlatego może doprowadzić do ukształtowania treści umowy zawieranej z nabywcą w sposób zabezpieczający wyłącznie jego interesy. Zjawisko to szczególnie widoczne stało się obecnie, gdy prawo konsumenta do negocjowania warunków umowy jest w zasadzie fikcyjne.

Roszczenie nabywcy

Deweloper wykorzystuje środki finansowych nabywców już w trakcie prowadzenia procesu inwestycyjnego. Trzeba przyznać, że to bardzo komfortowa z punktu widzenia ryzyka sytuacja. W praktyce, na podstawie umowy zawartej z deweloperem, nabywca zobowiązuje się do zapłaty całego wynagrodzenia deweloperowi jeszcze przed ukończeniem procesu inwestycyjnego i nim zostanie właścicielem zamówionego lokalu, a zatem ponosi zwiększone ryzyko umowne.

Jeżeli umowa zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, sytuacja prawna nabywcy lokalu kształtuje się korzystniej. Nabywca ma bowiem wtedy roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, którego może dochodzić na drodze sądowej. Roszczenie to może zostać ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości, co dodatkowo wzmacnia nabywcę. Zwróćmy jednak uwagę, że nadal zachwiana jest ekwiwalentność świadczeń stron umowy, gdyż jedynie w razie całkowitego wykonania inwestycji i bezpodstawnego uchylania się dewelopera od zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenie nabywcy o przeniesienie na niego własności wybudowanego mieszkania może zostać rzeczywiście zrealizowane. Jeżeli natomiast budowa zostanie przerwana albo nie dojdzie do jej rozpoczęcia, zachowanie tej formy umowy i ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej nieruchomości może okazać się nieprzydatne dla skutecznej realizacji tego roszczenia.

Poza tym, w praktyce znaczna większość umów deweloperskich zawierana jest w zwykłej formie pisemnej, przy czym deweloperzy posługują się opracowanymi przez siebie wzorcami umów. Klient - innymi słowy - podpisuje najczęściej umowę, przygotowaną i przedłożoną mu przez dewelopera.

Raport prezesa UOKiK

W związku ze skargami konsumentów prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zlecił delegatom Urzędu dokonanie analizy wzorców umownych stosowanych przez deweloperów. Wyniki tej kontroli zostały przedstawione cztery lata temu w raporcie na temat ochrony praw konsumentów na rynku obrotu nieruchomościami. Z raportu tego wynika m.in., iż w obrocie deweloperskim stosowanych jest bardzo wiele rodzajów wzorców umownych. Lista zastrzeżeń okazała się niepokojąco długa.

We wzorcach umów znalazły się wątpliwe regulacje, określające wzajemne prawa i obowiązki stron umowy. W większości badanych przypadków były one kształtowane w sposób nieproporcjonalny, w szczególności przez nakładanie na konsumentów obowiązków zapłaty rażąco wygórowanych kar umownych czy też formułowania utrudnień w zakresie możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zastrzeżenia dotyczyły również zawartych we wzorcach umów mylących i nieprecyzyjnych postanowień, dotyczących sposobu ustalania ceny przedmiotu umowy. W umowach brakowało też wyraźnego wskazania obowiązku dewelopera przeniesienia na nabywcę własności wybudowanego lokalu. Deweloperzy stosowali też utrudnienia przy zawieraniu umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego, co - jak wspominałem - może powodować istotne ograniczenie praw konsumentów w kontekście przysługujących roszczeń.

Nie mam wątpliwości, iż konieczne staje się wprowadzenie regulacji prawnych, których celem byłaby ochrona interesów obywateli będących klientami firm deweloperskich inwestujących w budowę lokali mieszkalnych, w szczególności określających wzajemne prawa i obowiązki stron umowy, sposób jej wykonania czy odpowiedzialność stron w razie niewykonania lub nienależytego wykonania takiej umowy, a także jej formę.

Zabezpieczenie inwestora

Próba stworzenia regulacji prawnych zabezpieczających interesy konsumentów w procesie inwestycyjnym została podjęta przez ministra infrastruktury, który w 2002 roku opracował projekt ustawy o zasadach finansowania inwestycji mieszkaniowych, zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W projekcie tym uregulowana została m.in. kwestia istotnych postanowień umowy zawieranej między nabywcą a deweloperem, rachunku powierniczego służącego finansowaniu przedsięwzięć budowlanych realizowanych przez deweloperów, a także sposobu zabezpieczenia praw nabywców w razie wszczęcia przeciwko deweloperowi postępowania egzekucyjnego czy ogłoszenia upadłości dewelopera. Prace nad tym projektem zostały jednak przerwane. Nie widzę jednak przeszkód, by wyzwanie to podjął minister budownictwa, zwłaszcza że problemy mieszkaniowe Polaków nie przestają być ważnym elementem programów i obietnic wyborczych.

Zaletą mądrego prawa jest unikanie skrajności i wrażliwość na społeczne realia. Jest droga pośrednia między samowolą deweloperów a sparaliżowaniem ich działalności przez nadmierną ochronę nabywców nowych mieszkań. Im szybciej wkroczymy na tę drogę, tym lepiej.

JANUSZ KOCHANOWSKI rzecznik praw obywatelskich