**Cena zakupu mieszkania: czy deweloper może ją podnieść?**

**Wysoka inflacja nie jest korzystna dla deweloperów. Wyjaśniamy, czy mogą oni stosować klauzule waloryzacyjne sprawiające, że cena zakupu mieszkania rośnie.**

**Działanie w warunkach inflacji wynoszącej nawet 6% jest novum dla sporej części krajowych deweloperów. Po raz ostatni, podobny poziom rocznego wzrostu cen był notowany w 2001 r. Wiele obecnie działających firm deweloperskich wtedy jeszcze nie istniało. Aktualna sytuacja jest niekomfortowa dla inwestorów mieszkaniowych, bo oprócz wzrostów cen materiałów budowlanych widać presję inflacyjną na poziom wynagrodzeń i koszty robocizny. Jednocześnie część potencjalnych nabywców mieszkań może czuć się coraz bardziej zniechęcona rosnącymi cenami metrażu. Obecne warunki bez wątpienia tworzą dla deweloperów pokusę do stosowania tzw. klauzul waloryzacyjnych. Takie sformułowania zawarte w umowie pozwalają na podniesienie końcowej ceny mieszkania lub domu. Warto dowiedzieć się, czy deweloper może zgodnie z przepisami zadeklarować, że ostateczna cena zakupu mieszkania albo domu będzie różniła się od wstępnej kwoty (np. ze względu na wzrost cen materiałów budowlanych).**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Ustawa deweloperska zarówno w obecnej, jak i nowej wersji nie zakazuje waloryzacji ceny zakupu mieszkania lub domu.***

l ***Pojawiają się jednak wyroki sądów, które negatywnie oceniają klauzule przewidujące, że ostateczna cena zakupu mieszkania lub domu może wzrosnąć.***

l ***Nabywcy nowych lokali i domów w aktualnych warunkach powinni szczególnie ostrożnie sprawdzać umowy podsuwane przez deweloperów.***

***Poniżej przedstawiamy więcej ważnych informacji o tematyce związanej z klauzulami waloryzacyjnymi w umowie zakupu nowego mieszkania lub domu.***

**Ustawa deweloperska nie mówi bezpośrednio o waloryzacji**

Wydawać by się mogło, że po niemal dziesięciu latach od wprowadzenia ustawy deweloperskiej tak zasadnicze kwestie, jak możliwość waloryzowania ceny domu lub lokalu nie wzbudzają już żadnych wątpliwości. „*Niestety, w praktyce sytuacja wygląda nieco inaczej*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która będzie obowiązywać do 30 czerwca 2022 roku, nie zawiera zbyt wielu informacji na temat klauzul waloryzacyjnych. Wspomniany akt prawny informuje tylko, że prospekt informacyjny powinien zawierać wypełnioną rubrykę pod tytułem Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji. „*Takie rozwiązanie przyjęte przez ustawodawcę sugeruje, że waloryzacja w umowach deweloperskich generalnie nie jest zakazana, a cena zakupu mieszkania lub domu może zależeć na przykład od inflacji*” - komentuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto również zajrzeć do nowej ustawy deweloperskiej, która zacznie obowiązywać wraz z dniem 1 lipca 2022 roku. Mowa o ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177). Okazuje się, że nowa wersja ustawy deweloperskiej pod względem waloryzacji przewiduje takie samo rozwiązanie (tylko wzmiankę w prospekcie informacyjnym). „*To ciekawa kwestia, gdyż Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów negatywnie wypowiadał się na temat klauzul sprawiających, że ostateczna cena zakupu mieszkania albo domu nie jest znana w momencie podpisywania umowy*” - zauważa Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Waloryzacja jest mocno problematyczna dla konsumenta …**

Tak jak wspomnieliśmy, UOKiK już wcześniej wyrażał swoje negatywne stanowisko odnośnie waloryzacji w umowach deweloperskich. Chodzi zwłaszcza o sytuacje, w których mimo waloryzacji umowa nie przewiduje dodatkowej możliwości odstąpienia od niej przez konsumenta (w razie wzrostu ceny). Warto pamiętać, że wyższa cena zakupu mieszkania lub domu stwarza poważny problem dla osób, które nie posiadają dodatkowych oszczędności. W takiej sytuacji trzeba np. wnioskować o podniesienie kwoty kredytu lub zapożyczać się u rodziny. Pierwsze rozwiązanie jest problematyczne, ponieważ wiele osób wykorzystuje zdolność kredytową do maksymalnego poziomu. „*Co więcej, podwyższenie kwoty kredytu oznacza zwykle ponowne badanie zdolności kredytowej przez bank*” - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Negatywne stanowisko w sprawie deweloperskiej waloryzacji wyrażał również Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Warto przypomnieć, że w ramach poprzednio obowiązujących przepisów (do 17 kwietnia 2016 r.) to właśnie SOKiK decydował o niedozwolonym charakterze postanowień umownych. W „starym” rejestrze klauzul niedozwolonych UOKiK (prezentującym efekty orzecznictwa SOKIK) znajdziemy kilka przykładów postanowień umownych, które przyznawały deweloperom prawo do waloryzowania ceny nieruchomości. „*Mowa o niedozwolonych klauzulach numer 227, 885, 1386, 1478, 1540, 2406, 2411, 3662 oraz 3759*” - wymienia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Po stronie konsumentów stanął między innymi gdyński sąd**

Bardzo ważne wydaje się także stanowisko sądów badających spory deweloperów z konsumentami. Jako przykład może posłużyć Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 6 czerwca 2017 r. (sygn. akt: I C 1455/15) oraz Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 12 czerwca 2018 r. (sygn. akt: I C 376/17). Obydwa wspomniane orzeczenia okazały się korzystne dla konsumentów kwestionujących klauzule waloryzacyjne. „*Niemniej jednak wydaje się, że klienci firm deweloperskich powinni przede wszystkim bardzo dokładnie analizować umowy i dobrze się zastanowić przed zawarciem kontraktu przewidującego waloryzację*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)