

Warszawa, dnia [●].04.2011 r.

Pan [●]

PORADA PRAWNA

I. STAN FAKTYCZNY

Dnia [●].04.2011 r. Pan [●] zwrócił się do M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej (dalej „**Kancelaria**”) z prośbą o analizę jego sytuacji prawnej, która przedstawia się następująco: Pan [●] w dniu [●] r. zawarł ze spółką [●] (dalej „**Deweloper**”) w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną zobowiązującą do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu na nabywcę w trybie umowy sprzedaży po jego wybudowaniu (dalej „**Umowa przedwstępna**”).

Obecnie, ze względu na trudną sytuację finansową Pan [●] rozważa możliwość odstąpienia od Umowy przedwstępnej na podstawie §3 ust. 4. Zgodnie z tym postanowieniem, Panu [●] przysługuje prawo odstąpienia od Umowy przedwstępnej w terminie 14 dni od otrzymania powiadomienia o zmianie ceny lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i prawem do miejsca postojowego (dalej „**Cena**”) w związku ze zmianą powszechnie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie stawki podatku VAT.

Pan [●] wskazał, że pomimo zmiany stawki podatku VAT, nie otrzymał pisma Dewelopera informującego o zmianie Ceny i nie mógł skorzystać z przysługującego mu prawa odstąpienia. Dodatkowo, na spotkaniu w siedzibie Dewelopera w dniu [●] r. Pan [●] został poinformowany przez kierownika sprzedaży Pana [●], że Deweloper „wziął na siebie 1% zmiany Ceny”. W związku z tą informacją, Pan [●] wezwał Dewelopera pismem złożonym osobiście dnia [●] r. oraz pismem z dnia [●] r. wysłanym pocztą za potwierdzeniem odbioru, do przesłania pisma informującego o ww. zmianie.

Ponadto, Pan [●] uzyskał informację, że Deweloper prawdopodobnie ma problemy z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym, Pan [●] próbował skontaktować się telefonicznie z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w [●], gdzie nie uzyskał stosownej informacji, a urzędnicy zapewnili go, że wszystko jest w porządku z ww. dokumentem.

1

Niniejsza przykładowa porada ma charakter wyłącznie informacyjny i edukacyjny, nie stanowi więc porady prawnej, konsultacji prawnej lub opinii prawnej, ani nie może być traktowana jako świadczenie pomocy prawnej w jakiegokolwiek innej formie. Zespół Szulikowski Online nie doradza zachowań zgodnych bądź niezgodnych z treścią tej porady, informując, że podjęcie lub zaniechanie działań w indywidualnej sprawie uzależnione jest od oceny konkretnego stanu faktycznego oraz stanu prawnego dotyczącego tej sprawy. Przykładowa porada jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.

II. STAN PRAWNY

Poniżej, stosownie do prośby Pana [●], Kancelaria przedstawia analizę powyższego stanu faktycznego, obowiązujących przepisów prawnych oraz Umowy przedwstępnej pod kątem oceny sytuacji prawnej Pana [●] i udzielenia odpowiedzi na następujące pytania:

1. **Czy na podstawie stanu faktycznego, przedstawionego przez Pana [●], istnieje możliwość odstąpienia od Umowy przedwstępnej zawartej z Deweloperem ze względu na zmianę stawki podatku VAT, w sytuacji gdy Cena nie uległa zmianie?**
2. **Czy osoba niebędąca stroną postępowania administracyjnego, którego przedmiotem jest wydanie pozwolenia na użytkowanie ma podstawę prawną do żądania udzielenia przez organ prowadzący ww. postępowanie informacji na temat tego postępowania?**

Kancelaria dokonała poniższej analizy w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, wyżej wskazany stan faktyczny, jak również w oparciu o kserokopię Umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego z dnia [●] r., przedstawionej przez Pana [●].

Odpowiedzi na powyższe pytania, Kancelaria szczegółowo przedstawia poniżej.

Ad. 1)

Na wstępie należy zaznaczyć, że przewidziane w §3 ust. 4 Umowy przedwstępnej prawo odstąpienia przysługuje Panu [●] tylko i wyłącznie wtedy, gdy łącznie spełnione są następujące warunki:

- nastąpiła zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie stawek podatku VAT,
- nastąpiła zmiana Ceny,
- Deweloper powiadomił Pana [●] o zmianie Ceny,
- zachowany został 14 dniowy termin od otrzymania ww. powiadomienia na złożenie oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przedwstępnej.

Mając powyższe na uwadze, należy wskazać, że wszystkie powyższe warunki muszą być spełnione łącznie, aby Pan [●] mógł odstąpić od Umowy przedwstępnej. W związku z tym, jeżeli nawet nastąpiła zmiana stawek podatku VAT, a Deweloper nie podniósł Ceny, Panu [●] nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy przedwstępnej. Należy przy tym również wskazać, że Umowa przedwstępna wskazuje na Cenę brutto lokalu, a nie na Cenę netto, zatem tylko zmiana Ceny brutto skutkowałaby powstaniem po stronie Pana [●] możliwości złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przedwstępnej.

Zdaniem Kancelarii, słowa kierownika sprzedaży Dewelopera informujące o tym, że Deweloper „wziął na siebie 1% zmiany Ceny”, świadczą o tym, że Cena póki co nie uległa zmianie i Pan [●] nadal jest zobowiązany do zapłaty Ceny wskazanej w Umowie przedwstępnej, uwzględniającej poprzednio obowiązującą, niższą stawkę podatku VAT.

Deweloper może nie obciążać Pana [●] zmianą stawki podatku VAT i nie zmieniać Ceny, którą zgodnie z Umową przedwstępną, zobowiązany jest on zapłacić. Co prawda, §3 ust. 4 Umowy przedwstępnej stanowi, że prawo odstąpienia przysługuje gdy „Cena ulegnie modyfikacji”, jednak zdaniem Kancelarii sformułowanie to oznacza zmianę Ceny brutto, jaką zobowiązany jest zapłacić Pan [●]. Przez zmianę zaś należy rozumieć obniżenie lub podwyższenie tej Ceny. Nie zaś sytuację, w której Cena brutto, którą zobowiązany jest zapłacić Pan [●], nie uległa zmianie, pomimo zmiany stawek podatku VAT.

Podsumowując, zdaniem Kancelarii w sytuacji, gdy koszty związane ze zmianą Ceny wynikającą z podwyższenia stawki podatku VAT, pokryje Deweloper, Panu [●] nie będzie przysługiwało prawo odstąpienia od Umowy przedwstępnej. Deweloper nie będzie też zobowiązany do poinformowania Pana [●] o ww. fakcie.

Niezależnie od powyższego, mając na uwadze dodatkowe pytania Pana [●] związane z wezwaniami Dewelopera do wysłania ww. powiadomienia, Kancelaria informuje, że pismo złożone osobiście w siedzibie Dewelopera, na którego kopii została przystawiona pieczętka potwierdzająca jego wpływ w dniu [●] r. oraz pieczętka Dewelopera, ale bez podpisu osoby odbierającej ww. pismo, może być ewentualnie dowodem złożenia pisma w siedzibie Dewelopera. Jednak nie oznacza to, że w razie ewentualnego sporu sądowego, druga strona nie będzie takiego dowodu podważać. Natomiast, dowodem potwierdzającym, że pismo wysłane pocztą za potwierdzeniem odbioru zostało odebrane przez adresata jest podpisane potwierdzenie odbioru, które poczta zwraca nadawcy.

Odnosnie natomiast prowadzenia korespondencji z Deweloperem celem wyegzekwowania powiadomienia o zmianie Ceny, Kancelaria wskazuje, że jeśli Cena (Cena brutto) nie uległa zmianie, Deweloper nie ma obowiązku wysłania Panu [●] powiadomienia o zmianie Ceny, gdyż Cena, jaką faktycznie Pan [●] jest zobowiązany zapłacić pozostała niezmienną.

Jeśli jednak okazałoby się inaczej i Deweloper jednak zobowiązałby Pana [●] do zapłaty Ceny w wysokości wyższej w związku ze zmianą stawki podatku VAT, wówczas Pan [●] będzie mógł skorzystać w ustalonym terminie z prawa odstąpienia od Umowy przedwstępnej.

Ad. 2)

Zgodnie z art. 59 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.), stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor, który jest uczestnikiem procesu budowlanego, odpowiedzialnym za zorganizowanie procesu budowy.

Należy przy tym podkreślić, że powyższy przepis jest przepisem szczególnym i zawęża krąg stron postępowania wynikający z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm., dalej „**k.p.a.**”),

Niniejsza przykładowa porada ma charakter wyłącznie informacyjny i edukacyjny, nie stanowi więc porady prawnej, konsultacji prawnej lub opinii prawnej, ani nie może być traktowana jako świadczenie pomocy prawnej w jakiegokolwiek innej formie. Zespół Szulikowski Online nie doradza zachowań zgodnych bądź niezgodnych z treścią tej porady, informując, że podjęcie lub zaniechanie działań w indywidualnej sprawie uzależnione jest od oceny konkretnego stanu faktycznego oraz stanu prawnego dotyczącego tej sprawy. Przykładowa porada jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.

zgodnie z którym stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

W związku z powyższym oraz podstawową zasadą postępowania administracyjnego, wyrażoną art. 9 k.p.a., należy wskazać, że organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Zatem, organ administracji publicznej prowadzący postępowanie w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest obowiązany udzielić pełnej informacji w tym zakresie, jedynie inwestorowi działającemu osobiście bądź przez pełnomocnika, gdyż tylko i wyłącznie inwestor jest stroną tego postępowania.

Mając na uwadze powyższe okoliczności i fakt, że nie występuje Pan w charakterze inwestora w przedmiotowym postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie, zdaniem Kancelarii, nie ma Pan podstawy prawnej do żądania udzielenia przez organ informacji na temat tego postępowania.

III. PODSUMOWANIE

Podsumowując powyższej wskazane kwestie, należy podkreślić, że:

- prawo odstąpienia od Umowy przedwstępnej na podstawie §3 ust. 4 przysługuje Panu [●] tylko i wyłącznie wtedy, gdy łącznie spełnione zostaną warunki wskazane w ww. postanowieniu;
- Deweloper może nie obciążać Pana [●] zmianą stawki podatku VAT i nie zmieniać Ceny (Ceny brutto) wskazanej w Umowie przedwstępnej, którą zobowiązał się zapłacić Pan [●];
- w przedmiotowej sytuacji, zdaniem Kancelarii, Panu [●] nie będzie przysługiwało prawo odstąpienia od Umowy przedwstępnej, ponieważ Cena nie uległa zmianie, zatem nie został spełniony jeden z warunków koniecznych do skorzystania z takiej możliwości;
- organy administracji publicznej są obowiązane do informowania o okolicznościach postępowania administracyjnego tylko strony tego postępowania, natomiast stroną w postępowaniu w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor;
- Pan [●], niebędący stroną ww. postępowania, nie ma podstawy prawnej do żądania udzielenia przez organ informacji na temat tego postępowania.

W przypadku dodatkowych pytań bądź wątpliwości, pozostajemy do Pana dyspozycji.

Z poważaniem,

Zespół Szulikowski Online

Niniejsza przykładowa porada ma charakter wyłącznie informacyjny i edukacyjny, nie stanowi więc porady prawnej, konsultacji prawnej lub opinii prawnej, ani nie może być traktowana jako świadczenie pomocy prawnej w jakiegokolwiek innej formie. Zespół Szulikowski Online nie doradza zachowań zgodnych bądź niezgodnych z treścią tej porady, informując, że podjęcie lub zaniechanie działań w indywidualnej sprawie uzależnione jest od oceny konkretnego stanu faktycznego oraz stanu prawnego dotyczącego tej sprawy. Przykładowa porada jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.