

## Przedmowa

Mocą przepisu art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i ze zm.), do zadań władz publicznych należy m.in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Na władzach tych spoczywa obowiązek popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania, który powinien być realizowany przez kształtowanie systemu prawa wspierającego i chroniącego dążących do tego obywateli. W zakresie tak ukształtowanych obowiązków państwa mieści się również konieczność kreowania spójnych przepisów chroniących klientów deweloperów.

Co więcej, przepis art. 76 Konstytucji RP nakłada na władze publiczne obowiązek podejmowania działań mających na celu ochronę konsumentów przed nieuczciwymi praktykami podmiotów wykorzystujących swą dominującą pozycję rynkową m.in. przez unikanie odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań. Dotychczasowy brak regulacji chroniącej prawa nabywców lokali mieszkalnych w transakcjach deweloperskich pozostawał w sprzeczności z obowiązkami władz publicznych wynikającymi z Konstytucji RP.

Na powyższe przepisy powołał się Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z 2.8.2010 r. (S 3/10, OTK-B 2010, Nr 6, poz. 407), stwierdzając istnienie luki prawnej, której usunięcie jest niezbędne do zapewnienia spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej Polskiej, w którym zasygnalizował Sejmowi RP i Radzie Ministrów potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej w celu zapewnienia ochrony praw nabywców mieszkań.

W uzasadnieniu powołanego wyżej orzeczenia TK wskazał, że obecnie Polska jest jednym z ostatnich krajów Unii Europejskiej, w których relacja między klientem i deweloperem nie jest regulowana żadnymi przepisami. W większości państw Unii prawo chroni klientów firm deweloperskich. We Francji już od 1954 r. obowiązuje regulacja, zgodnie z którą deweloper może finansować inwestycję ze środków klientów po uprzednim przeniesieniu na nich udziału we własności gruntu, na którym ma powstać inwestycja. W Niemczech deweloperowi wolno przyjmować zaliczki tylko wraz z postępem inwestycji. Klienci wpłacają pieniądze na rachunek powierniczy w banku, a dzięki gwarancji bankowej mają pewność, że odzyskają wpłacone zaliczki w razie niepowodzenia inwestycji. Natomiast

## Przedmowa

w Danii i Szwecji zakazana jest sprzedaż mieszkań w inwestycji, która dopiero się rozpoczęła. Sprzedaż obejmuje wyłącznie gotowe mieszkania i domy, a dla pełnego bezpieczeństwa klientów deweloperów uregulowano nawet sam moment przeniesienia własności i gwarancji ceny. Pieniądze kupujących trafiają do depozytu, a do dewelopera – dopiero po przeniesieniu własności [zob. *K. Milewska, R. Lopiński, K. Czerkas, P. Kuglarz, Ochrona nabywcy przyszłych (powstających) lokali w świetle regulacji prawnych wybranych krajów europejskich i wnioski dla polskich rozwiązań prawnych*, Warszawa 2004].

Zdaniem TK, konieczne się stało określenie w prawie polskim wzajemnych praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej, sposobu jej wykonania, a także odpowiedzialności stron w razie jej niewykonania lub nie należytego wykonania. O ochronę konsumenta będącego stroną umowy deweloperskiej apelowali także Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Rzecznik Praw Obywatelskich, którzy zwrócili się do Prezesa Rady Ministrów z prośbą o rozważenie potrzeby podjęcia działań legislacyjnych w tym zakresie.

W odpowiedzi na przedstawione wyżej postulaty, zgodnie z ogromnym społecznym zapotrzebowaniem, Sejm RP uchwalił 16.9.2011 r. ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377). Ustawa weszła w życie po upływie sześciomiesięcznego *vacatio legis*, tj. z dniem 29.4.2012 r. Zmieniła ona diametralnie zasady funkcjonowania pierwotnego rynku mieszkaniowego w Polsce, zapewniając osobom nabywającym na tym rynku lokale mieszkalne i domy jednorodzinne ochronę znacznie skuteczniejszą od dotychczasowej.

Za poważną wadę nowej regulacji należy uznać ostateczne wycofanie się ustawodawcy z obligatoryjności zapewnienia nabywcom najskuteczniejszego środka ochrony ich praw, jakim byłaby gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, co nastąpiło w drodze przyjęcia przez Sejm niefortunnej poprawki senackiej polegającej na dodaniu do art. 4 kolejnego pkt 4, umożliwiającego zawieranie umów deweloperskich bez tych gwarancji. Odstąpiono tym samym od słusznego zamysłu zagwarantowania nabywcy zwrotu wpłaconych środków pieniężnych w każdym przypadku nieprzeniesienia na niego, w uzgodnionym terminie, własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, spowodowanego nierzetelnością dewelopera lub jego upadłością. Według pierwotnej wersji ustawy, w takiej sytuacji środki pieniężne wykorzystane przez dewelopera, tzn. wypłacone mu już przez bank z rachunku powierniczego, nabywca miał odzyskiwać właśnie z owych gwarancji. Dopuszczenie do obrotu prawnego umów deweloperskich bez tych gwarancji zniweczyło wcześniejszą koncepcję

ustawodawcy, umożliwiając nabywcom zawieranie umów deweloperskich w warunkach znacznego ryzyka.

Niewątpliwą zaletą ustawy jest wprowadzenie do systemu prawa polskiego innych silnych środków ochrony praw osób nabywających od deweloperów lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne, takich jak mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz prospekt informacyjny.

Kluczowe znaczenie dla ochrony praw nabywców ma wprowadzona ustawą obligatoryjność formy aktu notarialnego dla umowy deweloperskiej, będącej umową zobowiązującą dewelopera do przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego po jego wybudowaniu. Umowa ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej rozszczenia o przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości, co znacząco zwiększa ochronę jego praw.

Obowiązek zapewnienia zgodności postanowień umów deweloperskich z przepisami nowej ustawy, a także eliminacja z tych umów klauzul abuzywnych, tzn. postanowień umownych uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK, spoczywa na notariuszach, którzy obowiązani są czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron tych umów.

Warszawa, październik 2013 r.

*Ryszard Strzelczyk*