

## Wstęp

Intencją dodania do polskiego systemu prawnego ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 555; dalej: OchrNabLokU lub ustawa deweloperska) było wprowadzenie rozwiązań, które dałyby skuteczną ochronę nabywcom lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym. Ustawa podaje również legalną definicję umowy deweloperskiej. Jednym z obligatoryjnych jej postanowień jest określenie terminu i sposobu zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego. Ten element umowy jest istotny dla obu stron stosunku zobowiązaniowego. Dla dewelopera jest to ważne z tego względu, że przysługuje mu ustawowe prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku braku stawiennictwa nabywcy do odbioru, pomimo dwukrotnego wezwania w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że brak obecności został spowodowany działaniem siły wyższej. Z punktu widzenia nabywcy doniosłość tego przełomowego momentu polega na realizacji celu zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej. Po okresie oczekiwania na zakończenie procesu budowlanego przedsięwzięcia deweloperskiego nabywca będzie mógł wejść do lokalu mieszkalnego i dokonać oceny jego wykonania osobiście. Otwiera też drogę do możliwości rozpoczęcia wykończenia mieszkania. Odbiór lokalu mieszkalnego ma jeszcze jeden ważny aspekt – jest krokiem poprzedzającym zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości na nabywcę.

Ochrona nabywców, w zamiarze ustawodawcy, realizowana jest za pomocą różnych instrumentów. Jakkolwiek wokół ustawy deweloperskiej zgromadziło się już liczne piśmiennictwo<sup>1</sup>, wydaje się, że temat czynności odbioru lokalu został w literaturze potraktowany dość ubogo na tle innych opisywanych zagadnień. Do tej pory nie pojawiło się żadne kompleksowe

---

<sup>1</sup> Do najważniejszych prac w dorobku piśmiennictwa w zakresie ustawy deweloperskiej zaliczyć należy prace: *R. Strzelczyk*, Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, Warszawa 2013; *R. Strzelczyk*, Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego, Warszawa 2013; *B. Gliniecki*, Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron, Warszawa 2012; *tenże*, Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Warszawa 2012; *H. Ciepła*, *B. Szczytowska*, Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Pytania i odpowiedzi. Wzory umów. Przepisy, Warszawa 2013; *A. Goldszewicz*, Treść i charakter prawny umowy deweloperskiej, Warszawa 2013.

opracowanie poświęcone tej tematyce. A przecież zagadnienie odbioru lokalu mieszkalnego jest bardzo złożone i niezwykle istotne, w szczególności dla praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej oraz potencjalnych skutków prawnych dokonanej odbioru.

W praktyce przyjęło się, że przystępując do podpisania umowy deweloperskiej nabywcy coraz częściej korzystają z usług prawników. Czynności odbioru dokonuje się z kolei najczęściej samodzielnie lub ewentualnie w obecności osób posiadających wiedzę techniczną. Pomocy szukamy dopiero wtedy, gdy pojawiają się problemy z odbiorem lokalu mieszkalnego związane z występowaniem wad, czy też uchylaniem się dewelopera od ich usunięcia. Zadajemy sobie pytania, czy podpisanie protokołu bez zastrzeżeń zamyka nam drogę do zgłaszania dalszych nieprawidłowości? Dlatego celem niniejszej książki jest usystematyzowanie problematyki dotyczącej procedury odbioru lokalu mieszkalnego w oparciu o rozwiązania zawarte w OchrNabLokU. Często bowiem pojawiają się wątpliwości co do praw i obowiązków stron związanych z samym procederem odbioru.

Nie ma wątpliwości, że oprócz środków ochrony wymienionych w art. 4 OchrNabLokU, także odbiór jest jednym z instrumentów służących zabezpieczeniu interesów nabywcy lokalu mieszkalnego. W książce została omówiona całość problematyki związanej z odbiorem lokalu mieszkalnego w świetle rozwiązań przyjętych w ustawie deweloperskiej. Analizowany w niniejszym opracowaniu problem polega na ustaleniu charakteru, istoty i skutków prawnych odbioru lokalu mieszkalnego. Przedmiotem opracowania jest również ocena cech wyróżniających odbiór dokonany na podstawie umowy deweloperskiej na tle innych stosunków cywilnoprawnych. Dlatego w opracowaniu uwzględniono także niektóre analogie i odniesienia zawarte w innych aktach prawnych, w szczególności:

- 1) ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.; dalej: KC);
- 2) ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.; dalej: WŁokU);
- 3) ustawa z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.; dalej: PrBud).

Poza zakresem zainteresowań, z uwagi na tematykę niniejszej książki, znalazły się zagadnienia dotyczące odbioru domów jednorodzinnych (pomimo, że są one objęte regulacją ustawy deweloperskiej), jak również lokali o innym przeznaczeniu. Takie podejście wynika przede wszystkim z dominującego wykorzystywania w praktyce modeli deweloperskich, których przedmiotem jest nabywanie lokali mieszkalnych.

Do analizy tematu zastosowano metodę formalno-dogmatyczną opartą na badaniu obowiązujących w tym zakresie norm prawnych. Z uwagi na charakter i zakres problematyki analiza zagadnienia została dokonana tylko na gruncie przepisów prawa polskiego, z uwzględnieniem polskiego orzecznictwa i piśmiennictwa. Nie mniej jednak w niektórych aspektach rozważań przytoczone zostały porównania do elementów występujących w obcych systemach prawnych, ograniczając je do krajów Unii Europejskiej. W książce zawarto liczne uwagi praktyczne.

Opracowanie zostało podzielone na rozdziały, które w sposób czytelny pozwolą na zapoznanie się z przedmiotową tematyką. W rozdziale pierwszym została scharakteryzowana umowa deweloperska w świetle przepisów zawartych w ustawie deweloperskiej. Rozważania w tej części mają na celu przybliżenie pojęcia umowy deweloperskiej ze wskazaniem jej przedmiotowo istotnych elementów oraz analizę jej charakteru prawnego. Zwrócono uwagę na kwestie związane z określeniem elementów, które powinny znaleźć się w umowie deweloperskiej, omówiono również jej zakres podmiotowy i przedmiotowy.

Drugi rozdział dotyczy pojęcia odbioru i jego charakteru. W tej części opracowania zaprezentowano również opis procedury, jaki można wywieść z zapisów ustawy deweloperskiej. Została również dokonana analiza cech instytucji odbioru na tle rozwiązań stosowanych w innych typach stosunków cywilnoprawnych. Warto zaznaczyć, że bez dokonania takiej analizy porównawczej nie byłoby możliwe zrozumienie istoty odbioru lokalu mieszkalnego na gruncie ustawy deweloperskiej. W rozdziale tym przedstawiono również problematykę związaną ze stosowaniem przepisów prawnych dotyczących zagadnień odbioru, które nie zostały uregulowane ustawą deweloperską. Tematyka ta budzi w literaturze przedmiotu wiele kontrowersji, stąd zasadnym jest podjęcie próby usystematyzowania tej kwestii.

Rozdział trzeci został poświęcony zagadnieniom skutków prawnych odbioru lokalu mieszkalnego. Omówiono w nim konsekwencje niestawienia nabywcy na odbiór, odmowy odbioru, jak również uprawnienia do zgłaszania wad wraz z obszernym wyjaśnieniem tego pojęcia. Przedmiotem analizy jest tu również kwestia odpowiedzialności za usunięcie zidentyfikowanych wad w lokalu mieszkalnym podczas czynności odbioru. Uzasadnieniem podjęcia tego tematu jest fakt, że może mieć on wpływ na kształtowanie praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej.

Ostatnią częścią niniejszej pracy jest podsumowanie, w którym w zwięzły sposób zostały przedstawione istotne wnioski końcowe.