

Wstęp

Odstąpienie od umowy stanowi jeden ze sposobów jednostronnej rezygnacji ze stosunku zobowiązaniowego. Po wykonaniu tego prawa umowa uważana jest za nie wartą, a strony powinny zwrócić sobie co już świadczyły w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. W świetle obowiązującej w prawie cywilnym zasady *pacta sunt servanda* możliwość odstąpienia od umowy winna mieć jednak charakter wyjątkowy. Z tego też powodu, przyczyny dla których jedna ze stron rezygnuje ze związania umową powinny być uzasadnione. Niedawno zaś w prawie polskim pojawiła się szczególna regulacja tej problematyki, funkcjonująca w ramach stosunku prawnego umowy deweloperskiej. Odnosząc powyższe do relacji nabywca – deweloper, która będzie właśnie przedmiotem niniejszej pracy, stwierdzić należy, iż także odstąpienie od umowy deweloperskiej zdaje się być niezmiernie interesującym obszarem badawczym, który należy skonfrontować ze znanymi dotychczas, tradycyjnymi instrumentami jednostronnej rezygnacji ze stosunku prawnego.

Mając na względzie, iż co do zasady słabszą stroną umowy deweloperskiej jest nabywca mieszkania lub domu od dewelopera możliwość odstąpienia od umowy przez nabywcę powinna zostać poddana analizie – właśnie jako narzędzie zabezpieczenia jego praw. Dlatego też na szczególną uwagę zasługują przyczyny, ze względu na które nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Otóż decyzja nabywcy o nabyciu lokalu mieszkalnego, czy domu jednorodzinnego nie bywa co do zasady pochopna, a zatem nabywca odstępujący od umowy nie powinien czynić tego bez wyraźnego powodu. Z tego względu problematyka odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę zasługuje na analizę, szczególnie, że jak dotąd nie doczekała się kompleksowego opracowania. Kwestia ta jest bowiem niezwykle istotna z punktu widzenia ochrony nabywcy przed nieuczciwością dewelopera, czy też trudnymi do przewidzenia okolicznościami, z powodu których dalsze związanie nabywcy umową byłoby dla niego niekorzystne. Z tych powodów podjęcie się eksploracji instytucji odstąpienia od umowy deweloperskiej jest uzasadnione. W rozprawie tej przeprowadzone zostanie w związku z tym badanie istniejących uregulowań w zakresie odstąpienia od umowy deweloperskiej w ujęciu historycznym i aktualnym. Przede wszystkim poddana analizie zostanie zaś instytucja odstąpienia od umowy uregulowana w ustawie z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹ („ustawa deweloperska”), w kontekście równoległe funkcjonującego prawa od-

¹ T.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468.

stąpienia od umowy w przepisach Kodeksu cywilnego² oraz w odniesieniu do innych sposobów jednostronnej rezygnacji ze stosunku prawnego. Istotność podjętej w rozprawie problematyki podkreśla także fakt, iż do wejścia w życie ustawy deweloperskiej, umowa deweloperska funkcjonowała wyłącznie jako konstrukcja orzeczniczo-doktrynalna i dopiero Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z 2.8.2010 r.³ zwrócił w sposób dobitny uwagę na brak kompleksowej regulacji prawnej umów deweloperskich. Zgodnie ze stanowiskiem TK ten stan rzeczy oznaczał lukę prawną, której usunięcie było niezbędne dla zapewnienia spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej Polskiej. Dlatego też niezwykle istotne jest to, czy ustawodawcy udało się zrealizować cel zapewnienia nabywcy rzeczywistej ochrony. W konsekwencji podjęta w rozprawie analiza ma pozwolić na ustalenie, jaką w istocie rolę pełnią przepisy ustawy deweloperskiej w zakresie odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę w kontekście funkcji ochronnej nabywcy. Podkreślenia wymaga, że rozprawa w szczególności koncentruje się na konsekwencjach odstąpienia od umowy deweloperskiej, badając skutki wykonania tego prawa dla nabywcy, gdzie zawarta w niej analiza dokonana została nie tylko *de lege lata*, ale także *de lege ferenda*. W ten sposób – w zamiarze autorki – rozprawa stanowić ma kompleksowe opracowanie problematyki odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę będąc tym samym głosem w dyskusji nad zasadnością funkcjonowania szczególnych przepisów w przedmiocie odstąpienia od umowy deweloperskiej.

Przyjęte założenia wpłynęły na strukturę rozprawy. Rozprawa składa się ze wstępu, pięciu rozdziałów oraz wniosków końcowych i postulatów *de lege ferenda*.

Rozdział pierwszy stanowi merytoryczne wprowadzenie do problematyki odstąpienia od umowy deweloperskiej. W pierwszej kolejności przedstawiono rys historyczny budownictwa mieszkaniowego w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem środków ochrony nabywców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych, jakie obowiązywały przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej. Następnie przedstawiono genezę ustawy deweloperskiej. Na końcu tego rozdziału omówiono środki ochrony nabywcy, jakie wprowadzono na podstawie ustawy deweloperskiej, ze szczególnym uwzględnieniem założeń na jakich oparta jest ustawa deweloperska. Tak przyjęta systematyka miała przede wszystkim na celu przybliżenie czytelnikowi zagadnień związanych z sytuacją nabywcy przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej, a w szczególności brakiem odpowiednich mechanizmów ochrony jego interesu i w konsekwencji wskazanie przyczyn, dla których ustawodawca podjął się uregulowania stosunków pomiędzy nabywcą, a deweloperem w odrębnej ustawie.

W rozdziale drugim omówione zostało pojęcie umowy deweloperskiej, jako nowego typu umowy nazwanej, jednocześnie wskazując na wątpliwości pojawiające się w doktrynie w tej kwestii. W rozdziale tym przedstawiono problematykę zawarcia umowy, jej konstrukcji (w tym przewidzianych przez ustawodawcę mechanizmów ochronnych) oraz rozwiązania umowy deweloperskiej. Materię tę przedstawiono także

² T.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.

³ S 3/10, OTK 2010, Nr 6, poz. 407.

na tle rozwiązań prawnych funkcjonujących w wybranych krajach Unii Europejskiej. Celem tego rozdziału było zaprezentowanie materii związanej z umową deweloperską, gdyż zrozumienie tej problematyki jest konieczne dla rozważań w przedmiocie prawa odstąpienia od tejszej umowy. Trudno bowiem dokonywać analizy instytucji prawa odstąpienia w oderwaniu od umowy, której to odstąpienie ma dotyczyć.

W rozdziale trzecim przedstawiono sposoby jednostronnej rezygnacji ze stosunku umownego, dopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów prawa, ze szczególnym uwzględnieniem instytucji prawa odstąpienia od umowy. Podkreślenia wymaga, że każdy ze sposobów jednostronnej rezygnacji ze stosunku umownego został opisany w kontekście możliwości skorzystania z niego przez nabywcę z odniesieniem do zawartej umowy deweloperskiej. Zaprezentowanie różnych sposobów zakończenia stosunku prawnego miało za cel ustalenie adekwatnego sposobu zakończenia stosunku zawiązanego pomiędzy nabywcą, a deweloperem na podstawie umowy deweloperskiej.

Rozdział czwarty to analiza przesłanek odstąpienia od umowy przez nabywcę na podstawie ustawy deweloperskiej. Każda z przesłanek została opisana ze szczególnym uwzględnieniem funkcji, jaką w istocie pełni i jej rzeczywistego znaczenia dla nabywcy. W tym rozdziale wskazano także na różnice pomiędzy prawem odstąpienia od umowy deweloperskiej zastrzeżonym dla nabywcy i dla dewelopera. Przeprowadzona w tym rozdziale analiza ma zasadnicze znaczenia dla odpowiedzi na postawione na wstępie pytanie o zasadność wprowadzenia szczególnych przepisów o odstąpieniu od umowy deweloperskiej przez nabywcę.

Rozdział piąty stanowi omówienie skutków prawnych odstąpienia od umowy deweloperskiej, w tym problematykę rozliczenia się stron po wykonaniem prawie odstąpienia oraz odpowiedzialności odszkodowawczej. Powyższa problematyka ma istotne znaczenie z punktu widzenia ochrony nabywcy. Jest tak, albowiem dla oceny spełnienia funkcji ochronnej ważne jest to, jakie konsekwencje wystąpią po wykonaniu prawa odstąpienia, w szczególności czy nabywca uzyska zwrot wniesionych do tej pory środków, a także czy będzie mógł uzyskać rekompensatę, w przypadku poniesionej szkody, wobec wykonania prawa odstąpienia. Omówione w tym rozdziale zagadnienia pozostają zatem w związku z prawem nabywcy do odstąpienia od umowy deweloperskiej, gdyż dotyczą konsekwencji wykonania tego prawa. Z tego względu problematyka rozliczenia stron po wykonaniu prawa odstąpienia została zaprezentowana, jako istotna z punktu widzenia interesu nabywcy.

Pracę wienczą wnioski, co do zasadności wprowadzenia szczególnych przepisów o odstąpieniu od umowy deweloperskiej w kontekście funkcji ochronnej, jaką te przepisy miały pełnić zgodnie z założeniami ustawy deweloperskiej. Jednocześnie zaprezentowane zostały postulaty *de lege ferenda* co do możliwości sanacji istniejącego uregulowania, tak by idea ochrony nabywcy mogła być w praktyce rzeczywiście realizowana.

Celem badań niniejszej rozprawy uczyniono analizę i ocenę regulacji prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę na podstawie ustawy deweloperskiej, jak również praktycznego funkcjonowania tej instytucji wraz z jej porównaniem z prawem odstąpienia na płaszczyźnie regulacji ogólnych. W związku z tym, zadaniem roz-

prawy jest odpowiedź na pytanie o celowość wprowadzenia szczególnych uregulowań w zakresie odstąpienia od umowy deweloperskiej w przepisach ustawy deweloperskiej. Pytanie to postawione jest w kontekście do funkcji ochronnej nabywcy, jaką przepisy te miały spełniać. Istotne jest także, jak kształtuje się omawiana instytucja odstąpienia od umowy deweloperskiej na płaszczyźnie polskiego systemu prawa cywilnego. Niewątpliwie ważne jest w jakich relacjach w stosunku do siebie pozostają normy prawne, co pozwoli na ustalenie rzeczywistej roli omawianej regulacji prawnej⁴.

W konsekwencji sformułowano zasadniczo dwa pytania:

- 1) Czy wprowadzone przepisami ustawy deweloperskiej prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w istocie wzmacnia ochronę nabywcy względem istniejących wcześniej regulacji prawnych w zakresie prawa odstąpienia?
- 2) Czy, a jeśli tak to jakie, zmiany należałoby wprowadzić do przepisów ustawy deweloperskiej w zakresie odstąpienia od umowy deweloperskiej?

Powyższe pytania wynikają przede wszystkim z przyjętego założenia, iż system prawa powinien być spójny. Tylko bowiem w takim przypadku regulacje prawne będą klarowne, a w efekcie zrozumiałe dla adresatów prawa. W tej kwestii istotne jest wskazanie na rozbudowany katalog przesłanek odstąpienia od umowy deweloperskiej *prima facie*, świadczący o ochronnym charakterze tych przepisów z punktu widzenia nabywcy. Bliższa analiza tych przesłanek nie pozwala jednak tego potwierdzić, gdyż w istocie nadmiarowość tej regulacji, skutkuje jej małą przydatnością praktyczną. Dodatkowo najistotniejsza z przesłanek odstąpienia, tj. nieprzeniesienie przez dewelopera prawa własności lokalu albo domu jednorodzinnego, jest uzależniona od długiego 120-dniowego terminu, jaki musi zostać uprzednio wyznaczony przez nabywcę, a który nie może zostać skrócony, czy w ogóle pominięty i to nawet w sytuacji gdyby spełnienie świadczenia po terminie nie miało dla nabywcy żadnego znaczenia. Dlatego też pojawia się pytanie o celowość wprowadzenia prawa odstąpienia w ustawie deweloperskiej, w sytuacji gdy prawo odstąpienia uregulowane jest już w przepisach KC. Jednocześnie dokonując wykładni prawa odstąpienia w ustawie deweloperskiej istotne jest badanie, czy *ratio legis* jakie legło u podstaw uchwalenia ustawy deweloperskiej istotnie zostało w tym zakresie zrealizowane. Jak już wyżej wskazano, należy wyrazić wątpliwości co do ochronnego charakteru przepisów ustawy deweloperskiej o odstąpieniu. Dlatego też w pracy starałam się wykazać **tezę, zgodnie z którą przyjęte w ustawie deweloperskiej prawo odstąpienia nie realizuje funkcji ochronnej, która stanowi *ratio legis* tej ustawy, w konsekwencji wymaga zmian**. Tezie tej towarzyszy obserwacja, że instytucja odstąpienia została uregulowana w prawie polskim wadliwie. Nie tworzy ona bowiem jakiegokolwiek dodatkowego zabezpieczenia dla nabywcy ponad to, które wynika z przepisów KC. Z tego względu wprowadzenie odrębnych przepisów do prawa odstąpienia w zakresie prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej było niecelowe.

⁴ Por. P. Chmielnicki (red.), *Nabycie lokalu lub domu od dewelopera. Wykładnia przepisów i efekt stosowania*, Warszawa 2014, s. 19.

Tak nakreślony cel badań przesądził o stosowanych w pracy metodach badawczych. W pracy nad rozprawą została wykorzystana przede wszystkim metoda analityczno-prawna oraz dogmatyczna. Tym samym dokonano wykładni tekstu prawnego (czyli udzielenia odpowiedzi jakie jest jego znaczenie) i jego konfrontacji z rzeczywistością. W rozprawie dominują rozważania na płaszczyźnie prawa rodzimego, choć uzupełnione o tło prawodawstwa (w zakresie relacji nabywca – deweloper) funkcjonującego w wybranych krajach Unii Europejskiej. Wynika to bowiem z tego, iż rozwiązania przyjęte w ustawie deweloperskiej nawiązują do regulacji wcześniej stosowanych w ustawodawstwach państw UE. Praca została oparta na analizie zarówno obowiązujących, jak i historycznych przepisów prawnych, orzeczeń sądowych oraz poglądów doktryny prawa. Stosowane metody badawcze przede wszystkim opierają się (jak już wcześniej zaznaczono) na wykładni prawa, na którą składa się faza interpretacji i wnioskowań prawniczych. Najczęściej stosowane narzędzie interpretacji stanowi metoda językowo-logiczna, którą wdraża się do granicy tzw. znaczenia językowego. Tę metodę zastosowano do analizy aktów prawnych, przy czym w sytuacji braku możliwości uzyskania znaczenia tekstu prawnego wyłącznie na podstawie wykładni literalnej skorzystano z wnioskowań prawniczych, wykorzystując różne rodzaje inferencji prawniczej, m.in. reguły *a fortiori*, rozumowanie *a contrario* lub wnioskowania *per analogiam*. W konsekwencji, przy zastosowaniu tych reguł możliwym było ustalenie treści norm prawnych wyinterpretowanych z badanych przepisów prawa. Metoda językowo-logiczna uzupełniona została metodą analizy i krytyki piśmiennictwa, wobec odniesienia się do istniejących opracowań prawniczych, takich jak przykładowo monografie, komentarze aktów prawnych, artykuły i wskazania kierunków dyskursu w zakresie omawianych zagadnień prawnych. Jednocześnie zastosowano metodę polegającą na analizie orzecznictwa sądowego, przede wszystkim zaś orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz wybranych sądów apelacyjnych, co pozwoliło na poznanie linii orzeczniczej poszczególnych sądów oraz ukazanie kształtowania się poglądów judykatury na kwestie dotyczące relacji deweloper–nabywca w kontekście potrzeby objęcia ochroną nabywcy, jako słabszej strony stosunku prawnego. Analiza orzecznictwa sądowego stanowiła uzupełnienie wyżej powołanych metod. W ten sposób możliwym było wykazanie zależności pomiędzy prawem odstąpienia na płaszczyźnie ustawy deweloperskiej a KC, a także innych sposobów jednostronnej rezygnacji ze stosunku zobowiązaniowego, co w efekcie pozwoliło na sformułowanie wniosku w przedmiocie celowości wprowadzenia prawa odstąpienia w ustawie deweloperskiej.