

Ustawa deweloperska. Komentarz

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹

z dnia 20 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177)

¹ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, ustawę z dnia 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary, ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, ustawę z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne, ustawę z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji oraz uchyła się ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy]

Ustawa określa:

- 1) środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę;
- 2) zasady wypłaty środków finansowych z mieszkaniowego rachunku powierniczego;
- 3) obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 4) zasady i tryb zawierania oraz treść umowy rezerwacyjnej;
- 5) zasady i tryb zawierania oraz treść umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych między nabywcą a deweloperem, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 6) prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych między nabywcą a deweloperem, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 7) zasady i tryb dokonywania odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz zasady odpowiedzialności nabywcy i dewelopera w tym zakresie;
- 8) zasady działania i zakres odpowiedzialności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Spis treści

	Nb
I. Uwagi ogólne	1–2
1. <i>Ratio legis</i>	1
2. Zakres ustawowej ochrony	2
II. Ochrona nabywcy	3–7
1. Cel regulacji	3
2. Obowiązki informacyjne	4
3. Umowa deweloperska, umowa przedwstępna	5
4. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	6
5. Wpłaty dokonywane przez nabywców	7
III. Cel ustawy	8–11
1. Ochrona praw nabywcy	8
2. Umowa z bankiem	9
3. Notariusze	10

4. Postępowanie upadłościowe i restrukturyzacyjne	11
IV. Zakres regulacji ustawy deweloperskiej	12–19
A. Rozszerzenie zakresu regulacji	12–14
1. Zakres zastosowania OchrNabDFGU	12
2. Własność i użytkowanie wieczyste	13
3. Wyłączenie stosowania ustawy	14
B. Zakres podmiotowy	15
1. Umowa deweloperska i umowa przedwstępna	15
C. Zakres przedmiotowy	16–19
1. Przedmiot ochrony	16
2. Umowy zobowiązujące	17
3. Lokale inne niż mieszkalne	18
4. Treść umowy deweloperskiej	19
V. Relacja ustawy do innych aktów prawnych	20–27
1. Kodeks cywilny. <i>Lex specialis</i>	20
2. Kodeks cywilny. Obowiązki przedkontraktowe	21
3. Ustawa o własności lokali	22
4. Prawo budowlane	23
5. Prawo upadłościowe i Prawo restrukturyzacyjne	24
6. Prawo bankowe	25
7. Prawo Unii Europejskiej	26
8. Inne ustawy mające za cel ochronę praw konsumentów	27
VI. Podsumowanie	28–29
1. Przepisy ustawy deweloperskiej	28
2. Zakres regulacji	29

I. Uwagi ogólne

1. **Ratio legis.** Przepis art. 1 określa podstawowy zakres regulacji przepisów OchrNabDFGU oraz wskazuje najważniejsze **instrumenty prawne (środki ochrony)**, które mają na celu ochronę interesów osób zamierzających nabyć nieruchomości mieszkaniową od dewelopera. OchrNabDFGU jest tzw. **ustawą sektorową**, której celem jest **ochrona nabywców** (konsumentów), nabywających od dewelopera nieruchomości mieszkaniową. Przewidziane w ustawie środki ochrony stanowią odpowiedź na najczęściej dostrzegalne w praktyce zjawiska patologiczne w relacjach pomiędzy deweloperami a nabywcami.
2. **Zakres ustawowej ochrony.** W art. 1 OchrNabDFGU można dostrzec niesymetryczność ustawowej ochrony, bowiem określone w ustawie zasady mają chronić prawa nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Pomimo że **nazwa ustawy** wskazuje na ochronę wszelkich nabywców,

to ustawa właściwie chroni nabywców będących **konsumentami** [A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, s. 71; H. Ciepła, w: H. Ciepła, B. Szczytowska, Ustawa o ochronie praw nabywcy. Komentarz, s. 54–55; B. Gliniecki, Ustawowe elementy treści umowy deweloperskiej, s. 44–45; J. Lic, Ochrona konsumenta w umowach deweloperskich, w: B. Gnela, K. Michałowska (red.), Współczesne wyzwania prawa konsumenckiego, s. 174]. Ponadto ustawa nie obejmuje swoim zakresem wszystkich transakcji nabycia własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ale dotyczy nieruchomości nabywanych od deweloperów.

II. Ochrona nabywcy

1. **Cel regulacji.** Zgodnie z brzmieniem tytułu ustawy jej celem jest 3 ochrona nabywców, która realizowana jest na kilku płaszczyznach. Ochronie podlegają wpłaty dokonywane przez nabywców na poczet wynagrodzenia dewelopera z tytułu umów deweloperskich i umów przedwstępnych. Dokonywane wpłaty obligatoryjnie muszą być przekazywane na **otwarty** lub **zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy**, które są zasadniczym środkiem ochrony wpłat nabywców (art. 1 pkt 1 OchrNabDFGU). Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w zależności od wybranego rodzaju środka ochrony (art. 6 ust. 2 OchrNabDFGU).

2. **Obowiązki informacyjne.** Przedkontraktowe obowiązki informacyjne 4 stanowią ustawowy mechanizm ochrony praw nabywcy i odnoszą się do każdej z umów, przenoszących własność lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (art. 1 pkt 3 OchrNabDFGU). Deweloper na etapie przedkontraktowym zobowiązany jest spełnić liczne obowiązki informacyjne wobec nabywców (art. 20–27 OchrNabDFGU). Ich celem jest dążenie do zachowania równowagi kontraktowanej stron, a także dostarczenie zainteresowanemu nabywcy informacji, które są mu potrzebne do podjęcia decyzji o zawarciu umowy z deweloperem. Podstawowym instrumentem ochrony nabywcy jest **prospekt informacyjny**, który deweloper ma obowiązek doręczyć osobie zainteresowanej zawarciem umowy (art. 21 ust. 1 OchrNabDFGU).

W chwili rozpoczęcia sprzedaży deweloper jest zobowiązany do:

- 1) sporządzenia i doręczenia prospektu informacyjnego wraz z załącznikami dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, zainteresowanemu zawarciem umowy (art. 20–22 OchrNabDFGU);

Art. 1

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego...

- 2) zapewnienia potencjalnym nabywcom możliwości zapoznania się z dokumentami dotyczącymi sytuacji prawno-finansowej dewelopera i przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a także zastosowanych środków ochrony wpłat nabywców (art. 26 OchrNabDFGU);
- 3) posiadania zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego nabywanego wraz z jedną z umów określonych w art. 2 ust. 2 OchrNabDFGU lub zobowiązania do jej udzielenia (art. 25 OchrNabDFGU).

W przypadku umów, o których mowa w art. 3 OchrNabDFGU lub poprzedzających je umów rezerwacyjnych (czyli dotyczących nieruchomości wybudowanych w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego), deweloper nie ma obowiązku sporządzania prospektu informacyjnego. Wówczas, osobie zainteresowanej zawarciem umowy, należy przekazać informacje określone w art. 27 ust. 1 OchrNabDFGU, czyli dane o nieruchomości i przedsięwzięciu deweloperskim lub zadaniu inwestycyjnym, w tym o gruncie i zagospodarowaniu przestrzennym terenu, o budynku, lokalu lub domu jednorodzinny.

- 5 3. Umowa deweloperska, umowa przedwstępna.** Zgodnie z ustawą deweloperską, w ramach środków ochrony nabywcy, wprowadzono obowiązek zawierania umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej w formie **aktu notarialnego** (por. art. 40 ust. 1). Ustawa deweloperska określa postanowienia, które powinna zawierać umowa deweloperska oraz zawierana z deweloperem umowa, której przedmiotem jest **lokal użytkowy** (zob. art. 35 ust. 1 OchrNabDFGU). Postanowienia zawarte w umowie deweloperskiej lub w umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 oraz art. 3 albo art. 4, nie mogą być mniej korzystne dla nabywcy niż przepisy ustawy (art. 42 OchrNabDFGU). Ochronę nabywcy wzmacnia też ujawnienie roszczenia w **księdze wieczystej** (art. 38 OchrNabDFGU). Ponadto w wielu przypadkach nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej, w tym od umowy przedwstępnej, jeśli wystąpiły określone uchybienia na etapie przedkontraktowym lub na etapie zawierania umowy (art. 43 ust. 1–6 OchrNabDFGU) [por. *A. Bieranowski*, w: *M. Królikowska-Olczak, A. Bieranowski, J.J. Zięty* (red.), *Działalność deweloperska w praktyce obrotu gospodarczego*, s. 126 i n.; *B. Pawlak*, *Przedwstępna umowa deweloperska*,

PS 2013, Nr 3, s. 38 i n.; *M. Solak*, Przedwstępna umowa deweloperska, s. 49 i n.].

4. **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.** W OchrNabDFGU wzmocniona została pozycja prawna nabywcy poprzez utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, który pełni doniosłą rolę z punktu widzenia zabezpieczenia interesów nabywcy. Stanowi on **wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym** (art. 46–56), jak również na wypadek ogłoszenia upadłości przez dewelopera (art. 425a i n. PrUpad) lub otwarcia wobec niego **postępowania restrukturyzacyjnego** (art. 349 i n. PrRestr). Instytucja Funduszu uzupełnienia zatem katalog zdarzeń, które uprawniają nabywców do otrzymania zwrotu wpłat dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (art. 48 ust. 1 i 2 OchrNabDFGU).

5. **Wpłaty dokonywane przez nabywców.** Zasady tworzenia, funkcjonowania oraz przeznaczania środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych określono w art. 6–14 OchrNabDFGU. Mając na uwadze **status prawny** oraz uwarunkowania gospodarcze transakcji, nabywca ponosi **ryzyka** narażające go na utratę powierzonych deweloperowi środków pieniężnych, zawierając z deweloperem umowę, na podstawie której zobowiązuje się do dokonywania wpłat na poczet ceny w trakcie budowy podczas realizacji **przedsięwzięcia deweloperskiego** (*M. Zieliński*, Wykładnia prawa, s. 209–210). Realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego, czyli okres między rozpoczęciem a zakończeniem robót budowlanych, kiedy najczęściej zawierane są umowy między nabywcami a deweloperami, to przeważnie kilkanaście miesięcy. W tym czasie nabywca dokonuje wpłat na poczet ceny nabycia prawa własności nieruchomości, ale **świadczenie wzajemne** w postaci prawa własności uzyskuje dopiero kilka lub kilkanaście miesięcy później. Zawarcie drugiej umowy przenoszącej własność na nabywcę jest więc możliwe po ukończeniu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Nabywca dokonuje więc płatności z góry, w pełnej wysokości za przedmiot, który fizycznie jeszcze nie istnieje, a otrzymuje go dopiero jakiś czas po spełnieniu własnego świadczenia. W takiej sytuacji nabywca ponosi ryzyko nieotrzymania przedmiotu o właściwościach, jakich oczekiwał, a deweloper ponosi ryzyka wyznaczone przez prawne i faktyczne możliwości zrealizowania **inwestycji budowlanej**, związane zarówno z funkcjonowaniem organów administracji publicznej, jak i kontrahentów, w tym podwykonawców.

III. Cel ustawy

1. **Ochrona praw nabywcy.** Celem OchrNabDFGU jest przede wszystkim **zwiększenie ochrony nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorod-**

Art. 1

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego...

dzinnych. Przedmiotem regulacji ustawowej, a jednocześnie mechanizmem ochrony nabywcy, jest określenie zasad wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego (art. 1 pkt 2 OchrNabDFGU). Rozszerzeniu i doprecyzowaniu uległ katalog uprawnień kontrolnych banku, których realizacja stanowi warunek zwolnienia na rzecz dewelopera środków zdeponowanych na mieszkaniowym rachunku powierniczym w wariantcie zamkniętym (art. 15 OchrNabDFGU) lub otwartym (art. 16–17 OchrNabDFGU). Uzupełniono także ochronę wpłat poprzez określenie zasad zwrotu nabywcy środków zgromadzonych na rachunku, w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania.

Przepis art. 1 zawiera **normę prawną**, zgodnie z którą głównym celem ustawy deweloperskiej jest ochrona praw nabywcy, którego interes może być naruszony lub zagrożony w związku z zawarciem z deweloperem umowy deweloperskiej zobowiązującej do późniejszego przeniesienia prawa własności nieruchomości mieszkaniowej, które nastąpi po zakończeniu budowy, w zamian za dokonywane przez nabywcę w jej trakcie płatności na poczet **ceny nabycia** prawa własności. Ustawa deweloperska w sposób istotny ingeruje w stosunek nawiązywany między nabywcą a deweloperem, zwłaszcza w zakresie obowiązkowych postanowień umownych, a także kształtowania praw i obowiązków stron. Deweloper jest zobowiązany spełnić liczne **obowiązki przedkontraktowe** polegające na odpowiednim poinformowaniu nabywcy o przedmiocie i najważniejszych elementach treści proponowanej umowy.

Z uwagi na niejednoczesne spełnienie wzajemnych zobowiązań stron, mamy do czynienia ze specyficzną sytuacją prawną nabywcy, ponieważ zasadą jest jednoczesne spełnianie swoich świadczeń przez strony, jak ma to miejsce w przypadku większości umów zawieranych przez konsumentów (zob. wyr. SA w Warszawie z 15.11.2017 r., VII ACa 950/17, Legalis). Sytuacja taka ma wpływ na wzrost ryzyka nabywcy przy zazwyczaj wysokiej wartości przedmiotu umowy. Bez znaczenia, z punktu widzenia regulacji, jest cel, dla którego nabywca decyduje się kupić lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny (zob. post. SN z 26.10.2021 r., I NSNc 456/21, Legalis).

- 9 2. **Umowa z bankiem.** Ustawa deweloperska reguluje także stosunki zawierane między deweloperami a bankami, ponieważ zobowiązuje deweloperów do posiadania **mieszkaniowego rachunku powierniczego** jako środka ochrony wpłat nabywców. Obowiązek w tym zakresie powinien zostać zrealizowany do momentu rozpoczęcia sprzedaży (art. 7 ust. 1 OchrNabDFGU). Dodatkowo ustawa określa też zasady prowadzenia tego rachunku przez bank i warunki wypłacania deweloperowi środków zgromadzonych na rachunku.

3. **Notariusze.** Przepisy ustawy deweloperskiej wpływają także na działalność notariuszy, ponieważ zobowiązują do zawierania umowy deweloperskiej, a także innych umów zobowiązujących do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w **formie aktu notarialnego**. W związku z tym, notariusze są zobligowani zadbać o zgodność treści tych umów z przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy deweloperskiej oraz KC. Notariusze zostali też zobowiązani do złożenia **wniosku o wpis roszczenia** nabywcy do księgi wieczystej nieruchomości prowadzonej dla **przedsięwzięcia deweloperskiego**. 10

4. **Postępowanie upadłościowe i restrukturyzacyjne.** Celem przepisów ustawy deweloperskiej jest również oddziaływanie na organy i uczestników postępowań upadłościowych i restrukturyzacyjnych (przede wszystkim sąd, syndyk, nadzorca układu itd.), które się toczą wobec deweloperów. Uzasadnione jest to istnieniem powiązań treściowych między regulacjami PrUpad i PrRestr, odnoszącymi się do odrębnych postępowań wobec deweloperów, a przepisami OchrNabDFGU. 11

IV. Zakres regulacji ustawy deweloperskiej

A. Rozszerzenie zakresu regulacji

1. **Zakres zastosowania OchrNabDFGU.** Ustawa znacznie **rozszerzyła** zakres regulacji. Przedmiotowym zakresem obejmuje praktycznie każdą umowę zawieraną przez dewelopera z nabywcą, na podstawie której na nabywcę ma zostać przeniesione prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (art. 2 ust. 1 OchrNabDFGU). Jest to związane z potrzebą zapewnienia rozwiązań, które w sposób efektywny gwarantują należyta i spójną ochronę interesów nabywców. Ustawodawca uwzględnił praktykę zawierania umów z deweloperami na różnych etapach realizacji **przedsięwzięcia deweloperskiego**. 12

Zakres zastosowania OchrNabDFGU, który został określony w art. 1, wskazuje, że ustawa ma zastosowanie wyłącznie do umów zawieranych między nabywcą a deweloperem określonych w art. 2, a dotyczących **lokalu mieszkalnego** (zob. kom. do art. 2) lub domu jednorodzinnego. Niektóre przepisy stosuje się do umów wskazanych w art. 3 i 4 OchrNabDFGU. Przepisy OchrNabDFGU mają zastosowanie do **budownictwa mieszkaniowego**, którego przedmiotem są lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne, zdefiniowane w art. 5 OchrNabDFGU. Bez znaczenia pozostaje przeznaczenie tych nieruchomości oraz cel, dla którego nabywca zamierza je kupić.

Art. 1

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego...

Ustawa swoim zakresem obejmuje nieruchomości mieszkaniowe służące zarówno jako miejsce zamieszkania nabywcy, jak i również nieruchomości nabywane w celu ich późniejszego wynajmowania, odsprzedaży itd. Odnosi się też do nieruchomości mieszkaniowych, które jedynie okazynie służą celom mieszkaniowym, jak np. domki letniskowe. Regulacje OchrNabDFGU rozszerzyły zakres swojego zastosowania także na lokale powstałe w wyniku **przebudowy** (adaptacji na cele mieszkaniowe). W związku z tym każda adaptacja istniejących budynków, np. hoteli, budynków pofabrycznych, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne, wiąże się z koniecznością stosowania OchrNabDFGU [por. A. Goldszewicz, Ochrona praw nabywcy, s. 18 i n.; B. Gliniecki, w: K. Osajda (red.), Ustawa deweloperska. Komentarz, s. 3 i n.].

- 13 2. Własność i użytkowanie wieczyste.** Przepisy OchrNabDFGU dotyczą nabywanych od deweloperów lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, wybudowanych na gruncie stanowiącym **własność** dewelopera, jak i wybudowanych na gruncie oddanym deweloperowi w **użytkowanie wieczyste**. W przypadku gdy deweloper jest właścicielem gruntu, zobowiązuje się on przenieść na nabywcę własność nieruchomości wraz z odpowiednim udziałem we własności gruntu lub całą własnością gruntu. SN w wyr. z 3.9.2009 r. (I CSK 6/09, Legalis) stwierdził, że: „Umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu bez określenia udziału w prawie do gruntu jest nieważna, chyba że na podstawie innych danych w niej zawartych można ustalić związany z lokalem udział w prawie do gruntu”. W sytuacji gdy deweloper jest użytkownikiem wieczystym gruntu, zobowiązuje się on do przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wraz z odpowiednim udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu.
- 14 3. Wyłączenie stosowania ustawy.** Spod regulacji ustawy deweloperskiej wyłączono umowy zawierane przez nabywców, których przedmiotem są lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (zob. art. 5 pkt 2). Ustawa deweloperska nie zawiera przepisów odnoszących się do nabywania **niezabudowanych działek gruntu** oraz **nieruchomości zabudowanych budynkami innymi niż domy jednorodzinne**. Regulacje OchrNabDFGU nie odnoszą się do osób innych niż osoby fizyczne, nawet gdy podmioty takie nabywają nieruchomości mieszkaniowe. Definicje zawarte w art. 5 OchrNabDFGU określają szczegółowy zakres zastosowania przepisów ustawy.

B. Zakres podmiotowy

- 15 1. Umowa deweloperska i umowa przedwstępna.** Umowę deweloperską i umowę przedwstępną zawiera deweloper z nabywcą. Zgodnie z art. 5 pkt 1

OchrNabDFGU deweloperem jest przedsiębiorca w rozumieniu art. 43¹ KC, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawiera umowę deweloperską. **Deweloperem** może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna, która nie ma osobowości prawnej, jeżeli przepisy przyznają jej **zdolność prawną** (art. 33¹ § 1 KC). **Nabywcą** może być tylko **osoba fizyczna**, a zatem **konsument** lub osoba fizyczna niebędąca konsumentem (art. 5 pkt 5 OchrNabDFGU). Ochrona przewidziana w OchrNabDFGU obejmuje też osoby fizyczne będące przedsiębiorcami działającymi w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Umowa zawarta między podmiotami, które nie spełniają powyższych przesłanek, nie może zostać uznana za umowę deweloperską i tym samym nie mają do niej zastosowania przepisy komentowanej ustawy.

C. Zakres przedmiotowy

1. **Przedmiot ochrony.** Przedmiotem ochrony przewidzianej w OchrNabDFGU jest nabycie od dewelopera lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez nabywcę. Regulacje OchrNabDFGU stosuje się do umów wskazanych w art. 2 i 3. **16**

2. **Umowy zobowiązujące.** Ustawa obejmuje umowy zobowiązujące do: **17**

- 1) wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę wraz z prawami związanymi zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrNabDFGU, a więc umowy deweloperskie zawierane dla lokali mieszkalnych w trakcie budowy;
- 2) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę wraz z prawami związanymi zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrNabDFGU. Są to umowy dotyczące lokali mieszkalnych już wybudowanych po oddaniu ich do użytkowania, a nie umowy deweloperskie w rozumieniu OchrNabDFGU. Pomimo że w tych umowach nie ma zobowiązania do wybudowania, to zastosowanie znajdują przepisy komentowanej ustawy;
- 3) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 OchrNabDFGU. Tego rodzaju umowy dotyczące wybudowanych i oddanych do użytku lokali, co do których deweloper ustanowił odrębną własność takiego lokalu na swoją rzecz, podobnie jak w poprzednim przypadku, pomimo że w tych umowach nie ma zobowiązania do wybudowania, to zastosowanie znajdują przepisy komentowanej ustawy;

Art. 1

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego...

- 4) zabudowania nieruchomości gruntowej domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę własności lub użytkowania wieczystego tej nieruchomości wraz z własnością wybudowanego na niej domu jednorodzinnego lub przeniesienia na nabywcę ułamkowej części własności nieruchomości gruntowej wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 OchrNabDFGU. Są to umowy deweloperskie w rozumieniu przepisów OchrNabDFGU, zawierane w trakcie trwania procesu inwestycyjnego, czyli budowy domów jednorodzinnych;
- 5) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny bądź użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z własnością domu jednorodzinnego lub umowy przeniesienia własności ułamkowej części nieruchomości gruntowej wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 OchrNabDFGU. Takie umowy są zawierane po zrealizowaniu inwestycji i zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy. Natomiast nie są to umowy deweloperskie w rozumieniu przepisów OchrNabDFGU, pomimo że jej przepisy mają do nich zastosowanie;
- 6) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego lub jego ułamkowej części zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 i 3 OchrNabDFGU. Są to więc umowy zawierane w trakcie realizacji inwestycji jako umowy przedwstępne albo umowy zobowiązujące do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego i przeniesienia jego własności albo lub jego ułamkowej części;
- 7) przeniesienia własności lokalu użytkowego lub jego ułamkowej części zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 2 i 4 OchrNabDFGU. To umowy zawierane po oddaniu inwestycji do użytkowania.

Do umów wskazanych w pkt 6 i 7 przepisy OchrNabDFGU mają zastosowanie tylko wówczas, jeśli umowy te zostaną zawarte jednocześnie z jedną z umów dotyczących lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i pod warunkiem, że będą dotyczyć tego samego **przedsięwzięcia deweloperskiego** bądź **zadania inwestycyjnego**.

- 18 3. **Lokale inne niż mieszkalne.** Jak wskazano w uzasadnieniu projektu OchrNabDFGU (druk sejmowy Nr 985, s. 22–23), regulacja miała objąć lokale **inne niż mieszkalne**, z wyłączeniem lokali przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, czyli np. wielostanowiskowe hale garażowe, dla których ma być ustanowiona odrębna własność lokalu

niemieszkalnego. Brzmienie przepisu art. 2 ust. 2 OchrNabDFGU jednak wskazuje, że jeżeli nabycie lokalu usługowego jest dokonywane przez nabywcę na potrzeby niezwiązane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą lub zawodową i nastąpi wraz z przeniesieniem własności lokalu mieszkalnego, a lokale te mieszczą się w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz objęte są jednym aktem notarialnym, to taka umowa będzie podlegać przepisom OchrNabDFGU. Tym samym nabywca w takim przypadku może skorzystać z ochrony przewidzianej w ustawie, pomimo że nabywany przez niego lokal jest lokalem usługowym. Jeżeli jednak każdy z tych lokali zostanie objęty **odrębną umową**, w ramach sporządzonych dwóch aktów notarialnych, zastosowanie przepisów OchrNabDFGU zostanie wyłączone, na co wskazuje literalne brzmienie art. 2 ust. 2 OchrNabDFGU, który wskazuje, do jakich umów ma zastosowanie ustawa.

Powyższa regulacja powoduje, że wpłaty dokonane przez nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy podlegają ochronie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, ale tylko wtedy, gdy umowa dotycząca **lokalu użytkowego** jest zawierana jednocześnie z umową dotyczącą lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

4. **Treść umowy deweloperskiej.** Ustawodawca zdecydował się na wska- 19
zanie katalogu elementów ustawowych, które ma obejmować zawarta z deweloperem umowa. Wymóg ten odnosi się zarówno do umowy deweloperskiej (art. 35 OchrNabDFGU), jak również do innej umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu lub domu jednorodzinnego (art. 36 OchrNabDFGU). Przepisy OchrNabDFGU, w tym wymagania co do elementów treści umowy deweloperskiej, wskazują, że umowa deweloperska może zostać zawarta jeszcze przed uzyskaniem przez dewelopera **prawa własności** lub **użytkowania wieczystego** nieruchomości oraz przed uzyskaniem przez niego decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 3 OchrNabDFGU deweloper ma obowiązek wskazać w treści umowy deweloperskiej jej właściciela lub użytkownika wieczystego, w tym także zawrzeć informację dotyczącą wydanego pozwolenia na budowę. Nabywca, zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1 OchrNabDFGU, ma prawo **odstąpić** od umowy deweloperskiej zawartej przed uzyskaniem **pozwolenia na budowę** i niezawierającej informacji na temat tej decyzji.

V. Relacja ustawy do innych aktów prawnych

1. **Kodeks cywilny. Lex specialis.** Przepisy OchrNabDFGU nie mają 20
charakteru **samoistnej regulacji** i nie regulują w sposób kompleksowy

Art. 1

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego...

treści stosunku prawnego pomiędzy deweloperem i nabywcą. Ustawa musi zostać uzupełniona przez odwołanie się przede wszystkim do ogólnych zasad kontraktowych wyznaczonych przez przepisy KC. Przepisy OchrNabDFGU wobec przepisów KC mają charakter przepisów szczególnych (*lex specialis*).

21 2. **Kodeks cywilny. Obowiązki przedkontraktowe.** Regulacje OchrNabDFGU mają także zastosowanie do niektórych umów sprzedaży, do których podstawowe regulacje znajdują się w KC. Przepisy ustawy deweloperskiej ustanawiają szczególne obowiązki przedkontraktowe dewelopera, który zawiera z nabywcą umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (art. 3 i 4 OchrNabDFGU).

22 3. **Ustawa o własności lokali.** Regulacja zawarta w art. 1 OchrNabDFGU jest podobna do zawartej w art. 9 WłLokU, wg którego:

- 1) odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia, po zakończeniu budowy, odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną osobę wskazaną w umowie;
- 2) do ważności umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej;
- 3) w wypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, na wniosek każdego nabywcy, sąd może powierzyć w trybie postępowania nieprocesowego dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu.

W związku z uchwaleniem przepisów OchrNabDFGU treść art. 9 WłLokU, obowiązującego od 1995 r., została niemal w całości „pochłonięta” przez ustawę deweloperską, a w obecnym stanie prawnym jego treść jest zbędna. Przepisy OchrNabDFGU nie zawierają żadnego powiązania z art. 9 WłLokU (por. *M. Nazar*, *Własność lokali*, s. 50). Stanowisko dotyczące przepisu art. 9, wyrażone przez większość przedstawicieli doktryny zostało potwierdzone w **orzecznictwie sądowym** (wyr. SN z 29.2.2008 r., II CSK 463/07, Legalis; wyr. SN z 18.2.2011 r., I CSK 275/10, Legalis; wyr. SA w Białymstoku z 9.2.2007 r., I ACa 708/06, Legalis).

23 4. **Prawo budowlane.** W kilku przepisach ustawy deweloperskiej znajdują się powiązania z regulacjami PrBud. W art. 5 pkt 7 OchrNabDFGU zawarta

została definicja **przedsięwzięcia deweloperskiego**, obejmującego przede wszystkim **budowę** w rozumieniu PrBud, a także **czynności towarzyszące** poprzedzające **prace budowlane** oraz następujące po nich czynności niezbędne do oddania obiektu budowlanego do **użytkowania**. Treść umowy deweloperskiej musi zawierać informację na temat numeru **pozwolenia na budowę** oraz organu, który je wydał, a także informację, czy pozwolenie jest ostateczne lub czy jest zaskarżone (art. 35 ust. 1 pkt 11 oraz art. 35 ust. 4 pkt 11 OchrNabDFGU). Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 12 OchrNabDFGU w treści umowy powinna też zostać zawarta informacja na temat terminu rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W odniesieniu do umów zawieranych z nabywcą po zakończeniu budowy, ich treść musi wskazywać, że budynek został **dopuszczony do użytkowania** (art. 36 ust. 1 pkt 6–7 OchrNabDFGU).

5. Prawo upadłościowe i Prawo restrukturyzacyjne. Ochrona interesów nabywcy w przypadku niewypłacalności i **ogłoszenia upadłości** przez dewelopera to jeden z zasadniczych celów OchrNabDFGU. Ustawodawca zdecydował się go realizować poprzez rozwiązania przewidziane w przepisach art. 425a–425s PrUpad. Regulacje te odwołują się do definicji oraz mechanizmów ochronnych zawartych w OchrNabDFGU. W czasie uchwalania przepisów ustawy deweloperskiej z 2011 r., prawo polskie nie znało **postępowań restrukturyzacyjnych**, które zostały wprowadzone do polskiego porządku prawnego dopiero w 2016 r. Wówczas zdecydowano się na wyodrębnienie szczególnego trybu prowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego, określonego w art. 349–361 PrRestr. Przepisy te także posługują się pojęciami i instytucjami ochrony praw nabywców przewidzianymi przez OchrNabDFGU.

6. Prawo bankowe. Przepisy OchrNabDFGU odwołują się do PrBank w zakresie dotyczącym **mieszkańcowego rachunku powierniczego**. Ustawodawca przewidział **otwarty i zamknięty rachunek powierniczy**, którego wzór stanowi rachunek powierniczy określony w art. 59 PrBank (art. 5 pkt 9 oraz 10 OchrNabDFGU). W celu zapewnienia nabywcom odpowiedniego poziomu **ochrony** (art. 6–19 OchrNabDFGU) oraz dostosowania go do specyfiki przedsięwzięcia deweloperskiego rachunek powierniczy opisany w PrBank nieznacznie zmodyfikowano.

Ponadto w OchrNabDFGU przewidziano możliwość uzyskania zwrotu środków z **Bankowego Funduszu Gwarancyjnego** w przypadku upadłości banku prowadzącego jeden z mieszkaniowych rachunków powierniczych. Jest to dodatkowy instrument, zabezpieczający wpłaty dokonane przez nabywcę

Przejdź do księgarni →