

# Ustawa deweloperska. Komentarz

Przejdź do produktu na [ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)

## Przedmowa

Niniejszy komentarz stanowi omówienie ustawy z 20.5.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 ze zm.) z powiązanymi z nią przepisami. Ustawa została ogłoszona 30.6.2021 r., w życie weszła 1.7.2022 r. Zawarte w niej przepisy powstały z inicjatywy Prezesa UOKiK, który chciał wprowadzenia do polskiego prawodawstwa regulacji zapewniających klientom deweloperów odpowiednią ochronę prawną oraz finansową. Ustawodawca zamiast zmieniać dotychczas obowiązującą ustawę z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445 ze zm.), która obowiązywała od 29.4.2012 r., zdecydował się na jej uchylenie i zastąpienie nową, komentowaną ustawą. Ochrona przewidziana przez ustawę z 16.9.2011 r. była niewystarczająca dla nabywców, którzy ponosili ryzyko finansowe związane z niepowodzeniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Problemy praktyczne i prawne stwierdzone w stosowaniu tej ustawy pokazały, że uzasadniona jest potrzeba przyjęcia nowej ustawy deweloperskiej.

Przedmiotem komentarza są przede wszystkim przepisy nowej ustawy, ale także judykatura i przykłady z praktyki wypracowane na tle obecnej i wcześniejszej obowiązującej regulacji. W komentarzu przedstawiona została problematyka prawna związana z potencjalnymi problemami, jakie mogą powstać przy stosowaniu w praktyce poszczególnych przepisów ustawy deweloperskiej, powołano orzecznictwo, a także poglądy przedstawicieli doktryny.

Obowiązująca ustawa deweloperska poszerzyła legalną definicję umowy deweloperskiej o zobowiązanie do wybudowania budynku (art. 5 pkt 6 OchrNabDFGU). Dodatkowo rozszerzyła także definicję rozpoczęcia sprzedaży o gotowość do zawierania z nabywcami umów deweloperskich albo umów zawartych między nabywcą a deweloperem, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 OchrNabDFGU. Zapewnieniu efektywnej ochrony praw nabywców służyć ma przede wszystkim powiązanie wpłat dokonywanych przez nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy z harmonogramem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Dodatkowo istotny jest też obowiązek posiadania zgody banku albo zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę. Chcąc wyeliminować ryzyko utraty przez nabywców środków finansowych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, wprowadzono Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, gwarantujący zwrot środków wpłaconych przez nabywcę w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej, ogłoszenia upadłości dewelopera lub banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy. Tym samym ustawa zapewnia nabywcy zwrot wszystkich środków pieniężnych wpłaconych na poczet ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a także zapewnia pierwszeństwo zaspokojenia roszczeń nabywcy w postępowaniu upadłościowym i restrukturyzacyjnym.

## Przedmowa

Za istotną zmianę uznać należy przyjęcie ustawowej regulacji umowy rezerwacyjnej, która do tej pory nie była prawnie uregulowana. Z kolei legalną definicję umowy deweloperskiej uzupełniono o zobowiązanie do wybudowania budynku w art. 5 pkt 6 OchrNabDFGU. Zgodnie z przepisami OchrNabDFGU za nabywcę nie uznaje się osób fizycznych będących przedsiębiorcami, którzy nabywają lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą lub zawodową.

Zmianie uległa definicja przedsięwzięcia deweloperskiego, która oprócz budowy w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego obejmuje także przebudowę, w wyniku której zmianie ulegają parametry użytkowe lub techniczne istniejącego obiektu budowlanego, z wyłączeniem charakterystycznych parametrów takich jak: kubatura, wysokość, długość, szerokość, powierzchnia zabudowy lub liczba kondygnacji. Przepisy tej ustawy mogą więc objąć nie tylko nowe inwestycje, ale również inwestycje już zrealizowane, które mogą być przebudowywane.

Ustawa nie zmieniła regulacji dotyczących tytułu prawnego dewelopera do gruntu, a zatem deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, nie musi być ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym zamierza zrealizować przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne. Rozpoczynając sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych poprzez zawieranie umów deweloperskich nie musi także dysponować decyzją o pozwoleniu na budowę. Wystarczające w takim przypadku jest sporządzenie projektu budowlanego i złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Co do zasady komentarze do każdego przepisu składają się z uwag ogólnych, części standardowej oraz szczegółowej. Uwagi ogólne zawierają znaczenie przepisu i podstawowe wytyczne co do zakresu jego regulacji lub interpretacji, czyli krótki, orientacyjny komentarz pozwalający na wstępną ocenę, czy dla rozstrzygnięcia konkretnego problemu ten przepis ma znaczenie. Następnie zamieszczony komentarz właściwy podzielony został na punkty dotyczące omawianych problemów. Przed komentarzem do poszczególnych przepisów dodano spis treści, który umożliwia proste nawigowanie do przedstawionych zagadnień. Część szczegółowa zawiera informacje dodatkowe, często powołanie stanowiska doktryny, poglądów, orzeczeń, czy też istotne dla komentowanych przepisów wątki historyczno-prawne. Struktura komentarza, w tym uporządkowanie materii, pozwala na łatwe korzystanie z niego i sprawne odnajdywanie poszukiwanych zagadnień.

Komentarz uwzględnia stan prawny na dzień 1.4.2023 r., przy czym uwzględnia także orzecznictwo i literaturę na tle wcześniej obowiązujących przepisów w takim zakresie, w jakim zachowały aktualność.

*Autorka*

Kraków, 5 kwietnia 2023 r.

**Przejdź do księgarni →**