

**Ustawa o ochronie
praw nabywcy lokalu
mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego oraz
Deweloperskim Funduszu
Gwarancyjnym. Komentarz**
Wydanie 2.

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

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

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

Tekst jednolity z dnia 21 marca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 695)¹

(zm.: Dz.U. 2025, poz. 758, poz. 1077, poz. 1167, poz. 1669; 2026, poz. 27)

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;

¹ Tekst jednolity ogłoszono dnia 6.05.2024 r.

9)² zasady działania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami i udostępniania z niego informacji oraz sposób pozyskiwania danych i informacji do tego portalu.

Spis treści

	Nb
1. Zakres regulacji	1
2. Zakres OchrNabDFGU względem OchrNabU	2
3. Rozszerzenie zakresu przedmiotowego przepisu	3
4. Charakter informacyjny przepisu	4
5. Stosunek przepisów OchrNabDFGU do przepisów PrKonsU	5

1 1. Zakres regulacji. Komentowany przepis określa zakres regulacji zawartej w przepisach OchrNabDFGU. Jest powszechnie wiadome, że OchrNabDFGU zastąpiła OchrNabU. Celem rozwiązań zaproponowanych w projekcie komentowanej ustawy było w szczególności: doprecyzowanie lub uzupełnienie istniejących regulacji, rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy, tak aby jej przepisy znajdowały zastosowanie do umów zawieranych z deweloperem po zakończeniu budowy, tj. po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, obejmowały również nowe lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne powstałe w wyniku przebudowy, np. budynków pofabrycznych czy poszpitalnych, obejmowały sprzedaż lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, regulowały umowę rezerwacyjną oraz zasady działania i zakres odpowiedzialności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (zob. Uzasadnienie do rządowego projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Druk sejmowy Nr 985, Sejm IX kadencji, s. 3, 16–18). Zarówno istniejące na gruncie OchrNabU, jak i nowe obszary oraz mechanizmy mające za zadanie ochronę praw nabywców zostały przez ustawodawcę wymienione w poszczególnych punktach komentowanego przepisu.

2 2. Zakres OchrNabDFGU względem OchrNabU. Bez zmian w stosunku do regulacji zawartej w art. 2 ust. 1 OchrNabU stanowiącej odpowiednik komentowanego przepisu pozostawiono pkt 1 „środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę”. Treść pkt 3 „obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego” stanowi odpowiednik art. 2 ust. 1 pkt 3 OchrNabU „obowiązki przedkontraktowe dewelopera”. Przepis ten odwołuje się do tytułu rozdziału 4 OchrNabDFGU oraz uwzględnia poszerzenie katalogu umów objętych zakresem ustawy poza umowę deweloperską, jak było to na gruncie przepisów OchrNabU (szerzej kom. do art. 2, Nb 7). Treść pkt 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” stanowi odpowiednik art. 2 ust. 1 pkt 2 i 4 OchrNabU, z kolei treść pkt 6 „prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych między nabywcą a deweloperem, których celem jest przeniesienie własności

² Art. 1 pkt 9 dodany ustawą z dnia 17.10.2025 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 1669), która wchodzi w życie 2.12.2025 r.

lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego” stanowi odpowiednik art. 2 ust. 1 pkt 5 OchrNabU. W obu powołanych przepisach uwzględniono poszerzenie katalogu umów objętych zakresem ustawy poza umowę deweloperską.

Zawarte w przepisie art. 1 pkt 2, 4, 7, 8 i 9 są nowe w stosunku do regulacji OchrNabU. Przepis pkt 2 określa „zasady wypłaty środków finansowych z mieszkaniowego rachunku powierniczego”, co nawiązuje do tytułu rozdziału 3 „Zasady wypłaty z mieszkaniowego rachunku powierniczego”. Z kolei pkt 4 „zasady i tryb zawierania umowy rezerwacyjnej” odnosi się do regulacji rozdziału 5 „Umowa rezerwacyjna”. Treść pkt 7 wskazuje, iż przepisy OchrNabDFGU regulują „zasady i tryb dokonywania odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz zasady odpowiedzialności i dewelopera w tym zakresie”. Kwestie te zawarte są w art. 41. Natomiast pkt 8 „zasady działania i zakres odpowiedzialności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego” nawiązuje do tytułu rozdziału 8 „Deweloperski Fundusz Gwarancyjny”.

3. Rozszerzenie zakresu przedmiotowego przepisu. W dniu 2.12.2025 r. wszedł w życie pkt 9, przez co rozszerzony został pierwotny zakres przedmiotowy komentowanego przepisu. Nowy pkt 9 wskazuje na określenie w przepisach OchrNabDFGU „zasad działania i udostępniania informacji z Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami i udostępniania z niego informacji oraz sposobu pozyskiwania danych i informacji do tego portalu”, co zostało opisane w nowym rozdziale 8a „Portal DOM”.

4. Charakter informacyjny przepisu. Przepis art. 1 OchrNabDFGU ma charakter informacyjny i taki jest jego sens normatywny, nie wynikają z niego żadne nakazy lub zakazy.

5. Stosunek przepisów OchrNabDFGU do przepisów PrKonsU. W myśl art. 4 ust. 1 PrKonsU przepisów tej ustawy nie stosuje się do umów dotyczących ustanawiania, nabywania i przenoszenia własności nieruchomości lub innych praw do nieruchomości oraz do umów dotyczących najmu pomieszczeń do celów mieszkalnych, z wyjątkiem przepisów rozdziału 2 PrKonsU, które stosuje się, jeżeli odrębne przepisy nie stanowią inaczej. Zgodnie z wykładnią językową powołanego przepisu regulacje rozdziału 2 PrKonsU znajdują zastosowanie w szczególności do umów dotyczących ustanawiania, nabywania i przenoszenia własności nieruchomości (zasada), o ile z mocy innych przepisów nie nastąpi wyłączenie ich stosowania (wyjątek). Przepisy OchrNabDFGU regulują umowy, które dotyczą ustanawiania, nabywania i przenoszenia własności nieruchomości, opisane w art. 2 ust. 1 i 2, art. 3, 4 i 28 OchrNabDFGU. Uważam, że przepisy rozdziału 4 OchrNabDFGU określające obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, nie są przepisami *lex specialis* do przepisów rozdziału 2 PrKonsU. Odmienne, niestety *A. Grzesiok-Horosz, P. Horosz, J. Kosińska, w: B. Kaczmarek-Templin, P. Stec, D. Szostek* (red.), Ustawa o prawach konsumenta. Kodeks cywilny (wyciąg). Komentarz, Warszawa 2024, kom. do art. 4, Nb 13. Powołani autorzy traktują przepisy zawarte w rozdziale 4 OchrNabDFGU jako *lex specialis* względem przepisów rozdziału 2 PrKonsU. Z kolei *B. Gliniecki* [w: *K. Osajda* (red.), Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz, Warszawa 2024, kom. do art. 20,

uw. 4] uważa, że obowiązek udzielenia nabywcy informacji przedkontraktowej w postaci prospektu informacyjnego wyłącza zastosowanie do umowy deweloperskiej przepisów rozdziału 2 PrKonsU. Podobnie *E. Badura* (Ustawa deweloperska. Komentarz, Warszawa 2023, kom. do art. 20, Nb 4). Stanowisko takie jest nietrafne z kilku powodów. Po pierwsze przepisy OchrNabDFGU nie wyłączają wprost lub pośrednio zastosowania do umów dotyczących ustanawiania, nabywania i przenoszenia własności nieruchomości, o których mowa w tej ustawie, przepisów rozdziału 2 PrKonsU. Po drugie porównanie zakresu obowiązków przedsiębiorcy opisanych w szczególności w art. 8 pkt 4, 5, 6, 8 i 9 PrKonsU z obowiązkami dewelopera określonymi w treści prospektu informacyjnego oraz treścią umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2, art. 3 OchrNabDFGU, lub obowiązkami przedsiębiorcy innego niż deweloper, o którym mowa w art. 4 OchrNabDFGU, wskazuje, że obowiązki te nie są tożsame. Dotyczy to w szczególności obowiązków informacyjnych w zakresie: ustalania sposobu porozumiewania się dewelopera (przedsiębiorcy innego niż deweloper) z konsumentem; stosowanej przez dewelopera (przedsiębiorcę innego niż deweloper) procedury rozpatrywania reklamacji; przewidzianej przez prawo odpowiedzialności za zgodność świadczenia dewelopera (przedsiębiorcy innego niż deweloper) z umową; informacji nt. treści usług posprzedazowych i gwarancji w wyniku zawarcia umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2, art. 3, 4 OchrNabDFGU, oraz informacji związanych z treściami cyfrowymi „powiązanymi” z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinny. Tak zwany inteligentny dom stanowić może towar z elementem cyfrowym. W podobny sposób należy ocenić wynikający z art. 10 PrKonsU obowiązek uzyskania przez dewelopera (przedsiębiorcę innego niż deweloper) wyraźnej zgody konsumenta – nabywcy lokalu mieszkalnego bądź domu jednorodzinnego na wszystkie dodatkowe płatności z jego strony wykraczające poza uzgodnione wynagrodzenie za główne obowiązki umowne dewelopera (lub przedsiębiorcy innego niż deweloper) wskazane w umowach opisanych w art. 2 ust. 1 i 2, art. 3 lub 4 OchrNabDFGU. W szczególności obowiązek ten może dotyczyć płatności z tytułu rozliczeń konsumenta z deweloperem związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej w okresie od dnia odbioru lokalu do dnia przekazania budynku wspólnocie mieszkaniowej. Po trzecie wskazany wniosek wynika pośrednio z treści art. 7 PrKonsU, zgodnie z którym konsument nie może zrzec się praw przyznanych w tej ustawie, zaś postanowienia umów mniej korzystne dla konsumenta niż postanowienia PrKonsU są nieważne, a w ich miejsce stosuje się przepisy tej ustawy. Należy postulować interwencję legislacyjną, która usunie wątpliwości w zakresie zasadności stosowania przepisów rozdziału 2 PrKonsU do umów dotyczących ustanawiania, nabywania i przenoszenia własności nieruchomości objętych regulacją OchrNabDFGU. Jest to uzasadnione interesem konsumentów.

Art. 2. [Zakres stosowania, umowy zobowiązaniowe]

1. Przepisy ustawy stosuje się do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do:

1) wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;

- 2) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- 3) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu;
- 4) zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 5) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

2. Przepisy ustawy stosuje się również do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do:

- 1) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego,
- 2) przeniesienia własności lokalu użytkowego,
- 3) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego,
- 4) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego – w przypadku gdy umowy te są zawierane wraz z jedną z umów, o których mowa w ust. 1, i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Przepisy ustawy stosuje się również do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia jednej z umów, o których mowa w ust. 1 i 2.

Spis treści

	Nb
I. Uwagi ogólne	1–6
1. Obszar zastosowania przepisów	1
2. Zakres umów	2
3. Przeniesienie użytkowania wieczystego	3
4. Umowy ze skutkiem zobowiązującym	4
5. Zakres zastosowania przepisów	5
6. Zobowiązania dewelopera	6
II. Umowa deweloperska <i>sensu stricto</i> a inne umowy opisane w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 OchrNabDFGU	7–8
1. Umowa deweloperska <i>sensu stricto</i>	7
2. Umowa deweloperska a umowa sprzedaży	8
III. Umowy dotyczące lokali użytkowych	9–13
1. Uwagi ogólne	9

2. Lokal użytkowy	10
3. Łączne zawarcie umów dotyczących lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego	11
4. Budynek budowany w ramach tego samego przedsięwzięcia	12
5. Definicja lokalu użytkowego w WarunkiTechR	13
IV. Umowy przedwstępne opisane w art. 2 ust. 3 OchrNabDFGU	14–16
1. Uwagi ogólne	14
2. Umowa przedwstępna w KC	15
3. Zakres zastosowania komentowanego przepisu do umów przedwstępnych	16

I. Uwagi ogólne

- 1 1. Obszar zastosowania przepisów.** Przepis art. 2 OchrNabDFGU prawdopodobnie ma wyznaczać główny obszar zastosowania przepisów komentowanej ustawy. Jak zostanie wykazane dalej, ustalenie granic tego obszaru nie jest łatwe ze względu na przyjęty sposób redakcji poszczególnych ustępów komentowanego przepisu. Ponadto przy próbie dokonywania określenia grupy umów objętych zakresem ust. 1 komentowanego przepisu należy wziąć pod uwagę treść przepisu art. 3 OchrNabDFGU.
- 2 2. Zakres umów.** Regulacja zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU odnosi się do umów dotyczących lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej (udziałów w nieruchomości gruntowej) zabudowanej domem jednorodzinny, w których deweloper przyjmuje na siebie określone zobowiązanie. W pięciu punktach ust. 1 komentowanego przepisu ustawodawca wymienia umowy, w których treść zobowiązania dewelopera obejmuje co najmniej przeniesienie własności nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego lub zabudowanej domem jednorodzinny nieruchomości gruntowej (bądź udziału w zabudowanej domem jednorodzinny nieruchomości gruntowej) na nabywcę. Szerzej o charakterze tych umów niżej Nb 7.
- 3 3. Przeniesienie użytkowania wieczystego.** Pomijam, uznając je za błędne, regulacje ustawodawcy dotyczące możliwości przeniesienia na nabywcę „użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny na niej posiadowanego” uregulowane w art. 2 ust. 1 pkt 4 i 5 OchrNabDFGU. Wykonanie zobowiązania opisanego w zdaniu poprzedzającym nie jest możliwe z uwagi na ustawowe przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych domami jednorodzinny w prawo własności na podstawie przepisów PrzekszUżytkWieczU. W art. 13 PrzekszUżytkWieczU została uregulowana instytucja tzw. opóźnionego przekształcenia, polegająca na tym, że do gruntów, które po 1.1.2019 r. zostaną zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinny (lub wielorodzinnymi), przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności następuje w momencie oddania budynku do użytkowania, o którym mowa w przepisach PrBud.
- 4 4. Umowy ze skutkiem zobowiązującym.** Wszystkie umowy wymienione w art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU są to umowy, które wywołują wyłącznie skutek zobowiązujący, natomiast nie powodują definitywnego przeniesienia własności przedmiotu umowy w postaci lokalu mieszkalnego lub zabudowanej domem jednorodzinny nieruchomości gruntowej bądź udziału w zabudowanej domem jednorodzinny nieruchomości gruntowej na nabywcę, czyli nie mogą wyrzucić skutku rozporządzającego w odniesieniu do przedmiotu umowy. Na zastosowaną metodę regulacji wskazuje sam

ustawodawca w uzasadnieniu projektu komentowanej ustawy, zgodnie z którym: „art. 2 ust. 1 projektu obejmuje wszystkie umowy o skutku tylko zobowiązaniowym” (Uzasadnienie, s. 21). W mojej ocenie wykładnia celowościowa i funkcjonalna przepisów art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU wymaga przyjęcia założenia, że wszystkie umowy tam opisane nie wywołują skutku rozporządzającego.

5. **Zakres zastosowania przepisów.** Wbrew literalnemu brzmieniu ust. 1 komentowanego przepisu „przepisy ustawy stosuje się do” sformułowanie to nie oznacza, że do umów opisanych w art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU znajdują zastosowanie dokładnie wszystkie regulacje OchrNabDFGU oraz że zakres zastosowania konkretnego przepisu tej ustawy będzie identyczny do każdej z umów opisanych w art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU [por. *B. Gliniecki*, w: *K. Osajda* (red.), *Ustawa deweloperska*, kom. do art. 2, uw. 4].

6. **Zobowiązania dewelopera.** Przepisy art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU określają jedynie zobowiązanie jednej strony umowy, tj. dewelopera. W mojej ocenie wykładnia tych przepisów musi być jednak dokonana z uwzględnieniem ustawowej definicji umowy deweloperskiej *sensu stricto* zawartej w art. 5 pkt 6 oraz art. 35 ust. 1 OchrNabDFGU, które określają ustawowe elementy treści umowy deweloperskiej *sensu stricto*, a także art. 36 ust. 1 OchrNabDFGU, który określa elementy treści umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU. Na podstawie przepisów art. 5 pkt 6, art. 35 ust. 1 pkt 8 oraz art. 36 ust. 1 pkt 4 OchrNabDFGU można określić treść zobowiązania drugiej strony umowy zawartej z deweloperem, czyli nabywcę. We wszystkich umowach, o których mowa w powołanych przepisach, a także w przepisach art. 2 ust. 1 pkt 1–5, zobowiązanie nabywcy przyjmuje postać świadczenia pieniężnego w postaci ceny, a więc ustalonej przez strony i wyrażonej w pieniądzu wartości lokalu mieszkalnego lub zabudowanej domem jednorodzinny nieruchomości gruntowej. Wykładnia systemowa oraz funkcjonalna przepisów art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU prowadzić powinna do wniosku, że umowy, o których mowa w powołanych przepisach, będą to ze swej istoty umowy odpłatne. Tym samym w przypadku, kiedy świadczenie dewelopera nie będzie powiązane z wzajemnym świadczeniem nabywcy w postaci zapłaty ceny, w mojej ocenie przepisy OchrNabDFGU nie znajdują zastosowania. Nie ma bowiem wówczas powodów do objęcia nabywcy szczególną ochroną wynikającą z przepisów OchrNabDFGU, nie ponosi on bowiem ryzyka związanego z dokonywaniem wpłat na finansowanie budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

II. Umowa deweloperska *sensu stricto* a inne umowy opisane w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 OchrNabDFGU

1. **Umowa deweloperska *sensu stricto*.** Porównanie treści przepisów art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 OchrNabDFGU oraz ustawowej definicji umowy deweloperskiej *sensu stricto* zawartej w art. 5 pkt 6 OchrNabDFGU prowadzi do wniosku, że umowy opisane w pkt 1 i 4 ust. 1 art. 2 OchrNabDFGU są to umowy deweloperskie *sensu stricto* w rozumieniu wskazanej definicji. Istnieje jedynie różnica w sposobie prezentacji polegająca na tym, że definicja normatywna umowy deweloperskiej *sensu stricto* zamieszczona w art. 5 pkt 6 OchrNabDFGU zawiera opis zobowiązania dewelopera oraz nabywcy, zaś w de-

skrypcjach umów opisanych w art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 OchrNabDFGU wymieniono jedynie treść zobowiązania dewelopera, natomiast brak jest informacji o treści zobowiązania nabywcy, przy czym wiadomo, że ma być on drugą stroną umowy (zob. szerzej kom. do art. 5, Nb 6).

W tym miejscu należy postawić pytanie, jak zakwalifikować umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU. Czy umowy te należy traktować jako umowy odmienne (różne kategorialnie) od umowy deweloperskiej *sensu stricto*, której definicja znajduje się w art. 5 pkt 6 OchrNabDFGU, opisanej również w art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 OchrNabDFGU, czy też wszystkie umowy opisane w art. 2 ust. 1 OchrNabDFGU należą do zbiorczej kategorii (grupy) umów deweloperskich? Pytanie to ma istotne znaczenie porządkujące. Można postawić tezę, że ustawodawca zalicza umowy opisane w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU do innej kategorii umów niż umowę deweloperską *sensu stricto*, na co mogłoby wskazywać użycie w wielu przepisach OchrNabDFGU opisu odróżniającego umowę deweloperską *sensu stricto* od umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU. Tak np. art. 18 ust. 1, art. 19 ust. 1, art. 29 ust. 1, art. 32 ust. 3 i 4 OchrNabDFGU. Konieczności dokonania takiego rozróżnienia można by upatrywać w różnej treści zobowiązania dewelopera w stosunku do nabywcy wynikającego z tych umów. Uważam jednak, że można równie skutecznie bronić tezy, że zarówno umowa deweloperska *sensu stricto* zdefiniowana w art. 5 pkt 6 OchrNabDFGU (której częściowy opis znajduje się również w art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 OchrNabDFGU), jak również pozostałe umowy opisane w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU należą do jednej zbiorczej kategorii (grupy) umów deweloperskich. Wniosek taki uzasadniają następujące argumenty. W moim przekonaniu definicja umowy deweloperskiej zawarta w art. 5 pkt 6 OchrNabDFGU dotyczy klasycznej umowy deweloperskiej, którą nazywam umową deweloperską *sensu stricto*. Umowa tego rodzaju zawiera w swojej treści zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu na nabywcę. W przypadku umowy deweloperskiej dotyczącej domu jednorodzinnego zawiera ona zobowiązanie dewelopera do wybudowania tego domu oraz do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Z kolei zobowiązanie nabywcy niezależnie od przedmiotu umowy polega na zapłacie na rzecz dewelopera świadczenia pieniężnego w postaci ceny. Ustawodawca w uzasadnieniu projektu komentowanej ustawy posłużył się określeniem „klasycznej umowy deweloperskiej” w odniesieniu do umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 OchrNabDFGU (por. Uzasadnienie, s. 20). Z kolei umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU, nie stanowią umowy deweloperskiej *sensu stricto*, o której mowa w art. 5 ust. 6 OchrNabDFGU. W przypadku umów opisanych w art. 2 ust. 1 pkt 2 i 3 są to umowy zobowiązujące do przeniesienia własności lokali mieszkalnych, które istnieją jedynie w sensie fizycznym (pkt 2) lub w sensie fizycznym i prawnym (pkt 3). Będą to zatem umowy dotyczące lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach istniejących (wybudowanych), dla których deweloper uzyskał pozwolenie na użytkowanie lub upłynął termin do zgłosze-

nia przez właściwy organ sprzeciwu do zamiaru przystąpienia do użytkowania (pkt 2) przed zawarciem umowy z nabywcą. Ponadto będą to umowy dotyczące lokali mieszkalnych, dla których deweloper nie tylko dokonał czynności opisanych w zdaniu poprzedzającym, ale dodatkowo ustanowił odrębną własność tych lokali (pkt 3) przed zawarciem umowy z nabywcą. Z kolei w art. 2 ust. 1 pkt 5 OchrNabDFGU ustawodawca wymienił umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości zabudowanych domem jednorodzinny, dotyczące istniejących (wybudowanych) domów jednorodzinnych, dla których złożono zawiadomienie o zakończeniu budowy i upłynął termin do zgłoszenia przez właściwy organ sprzeciwu do zamiaru przystąpienia do użytkowania, przed zawarciem umowy z nabywcą. Uważam, że umowy wskazane w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU należą wraz z umową deweloperską *sensu stricto* do zbiorczej kategorii (grupy) umów deweloperskich *sensu largo*, bowiem ich cel i funkcje odpowiadają celowi i funkcjom umowy deweloperskiej *sensu stricto* opisanej w definicji podanej w art. 5 ust. 6 OchrNabDFGU oraz w art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 OchrNabDFGU. Wykładnia przepisów OchrNabDFGU pozwala postawić tezę, zgodnie z którą przez umowę deweloperską *sensu largo* rozumie się wszystkie typy umów opisanych w art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU zawieranych przez dewelopera z nabywcami, w których deweloper jedynie zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego lub zabudowanej domem jednorodzinny nieruchomości gruntowej bądź udziału w zabudowanej domem jednorodzinny nieruchomości gruntowej, ale w efekcie których nie dochodzi do przeniesienia własności przedmiotu umowy na nabywcę. Dotyczy to zarówno umów, w których oświadczenie dewelopera zawiera zobowiązanie do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, jak i umów, w których brak jest po stronie dewelopera zobowiązania do wybudowania budynku, ponieważ budynek ten został już wcześniej wybudowany i deweloper dysponuje decyzją o pozwoleniu na użytkowanie lub upłynął termin do zgłoszenia przez właściwy organ sprzeciwu do zamiaru przystąpienia do użytkowania budynku (art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrNabDFGU), a także umów, w których zobowiązanie dewelopera do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego dotyczy takich lokali, dla których deweloper doprowadził do ustanowienia już wcześniej ich odrębnej własności (art. 2 ust. 1 pkt 3 OchrNabDFGU). Analogiczna sytuacja dotyczy umów zawieranych przez dewelopera na etapie, w którym zabudował on nieruchomość gruntową domem jednorodzinny przed zawarciem umowy z nabywcą (art. 2 ust. 1 pkt 5 OchrNabDFGU). Za możliwością zaliczenia umów opisanych w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU do zbiorczej kategorii (grupy) umów deweloperskich *sensu largo* przemawia również okoliczność, że reżim prawny mający źródło w przepisach komentowanej ustawy jest w zasadzie taki sam dla wszystkich umów objętych regulacją art. 2 ust. 1 OchrNabDFGU. Zwraca na to uwagę *J. Pisuliński* [Nowa ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego jako przykład wadliwej legislacji, w: *K. Małysa-Sulińska, M. Spyra, A. Szumański* (red.), *W poszukiwaniu dobrego prawa*, t. II. Perspektywa prawnoporównawcza, Księga jubileuszowa Profesora Mirosława Steca, Warszawa 2022, s. 70]. W konsekwencji reżim ten znajduje zastosowanie nie tylko dla umów deweloperskich *sensu stricto* opisanych w art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 OchrNabDFGU, ale rów-

nież dla umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU. Ustawodawca co prawda różnicuje elementy treści umowy deweloperskiej *sensu stricto* oraz elementy treści umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU, jednak cechą wspólną wszystkich umów opisanych w art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU jest zobowiązanie dewelopera do przeniesienia własności przedmiotu umowy w postaci lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej (udziałów w nieruchomości gruntowej) zabudowanej domem jednorodzinny, a ich skutkiem nie może być definitywne przeniesienie własności przedmiotu umowy na nabywcę.

Uważam za słuszny pogląd, zgodnie z którym obowiązek wybudowania budynku lub zabudowania nieruchomości gruntowej domem jednorodzinny jest funkcjonalnie podporządkowany obowiązkowi przeniesienia własności lokalu lub nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny, a wybudowanie budynku ma charakter czynności przygotowawczej do przeniesienia własności lokalu lub zabudowanej domem jednorodzinny nieruchomości gruntowej [tak też *J. Pisuliński*, Nowa ustawa o ochronie praw, w: *K. Matysa-Sulińska, M. Spyra, A. Szumański* (red.), W poszukiwaniu dobrego prawa, s. 70]. W mojej ocenie względy aksjologiczne wynikające z regulacji OchrNabDFGU uprawniają do odstąpienia od werbalnej interpretacji definicji umowy deweloperskiej *sensu stricto* zawartej w art. 5 pkt 6 OchrNabDFGU, do której odnoszą się także przepisy art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 OchrNabDFGU, co pozwoli zaliczyć do kategorii umów deweloperskich *sensu largo* również umowy opisane w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 OchrNabDFGU. Warto dodać, że wszystkie umowy opisane w art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU cechuje wpływ prospektu informacyjnego na stosunek prawny, którego są źródłem.

Przepisy art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU są przykładem wadliwej legislacji. Stworzenie przepisów, które w zamyśle ustawodawcy mają tworzyć grupę umów odmiennych od umowy deweloperskiej *sensu stricto* opisanej w definicji ustawowej zawartej w art. 5 pkt 6 OchrNabDFGU, różniących się między sobą jedynie nieznacznie co do treści zobowiązania dewelopera, z czym mamy do czynienia w poszczególnych punktach ust. 1 art. 2 OchrNabDFGU, powoduje liczne wątpliwości interpretacyjne w zakresie ich stosowania.

- 8 2. Umowa deweloperska a umowa sprzedaży.** Porównując treść przepisów art. 2 ust. 1 pkt 1–5 z przepisem art. 3 ust. 1 OchrNabDFGU oraz treść przepisu art. 2 ust. 2 z przepisem art. 3 ust. 2 OchrNabDFGU, można dojść do wniosku, że porównywane przepisy dotyczą umowy sprzedaży, bowiem zgodnie z powszechnym poglądem doktryny umowa sprzedaży opisana w art. 155 § 1 i art. 510 § 1 KC jest umową o charakterze zobowiązującym (obligacyjną), z której wynika powstanie zobowiązania stron, polegającego na obowiązku sprzedawcy przeniesienia na kupującego prawa będącego przedmiotem umowy, natomiast po stronie kupującego powstaje obowiązek zapłaty ceny i odebrania rzeczy [por. *J. Pisuliński*, Nowa ustawa o ochronie praw, w: *K. Matysa-Sulińska, M. Spyra, A. Szumański* (red.), W poszukiwaniu dobrego prawa, s. 71]. Uważam jednak, że powstanie skutku zobowiązującego nie wyczerpuje istoty umowy sprzedaży [tak też *K. Kopaczyńska-Pieczniak*, w: *System PrHandl*, t. 5B, s. 725, Nb 32]. Umowa sprzedaży, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 155 § 1 KC, przenosi na kupującego własność rzeczy. Oznacza to, że umowa sprzedaży wywołuje co do zasady z mocy

prawa skutek nie tylko zobowiązujący, ale także rozporządzający (rzeczowy), a kupujący staje się właścicielem rzeczy. Trafne jest zatem w tym kontekście twierdzenie, że przepis art. 155 § 1 KC pozwala uznać umowę sprzedaży za umowę o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym. Taka kwalifikacja umowy sprzedaży w oparciu o jej skutek zdecydowanie lepiej oddaje sens gospodarczy i cel tej czynności prawnej. Celem kupującego jest nabycie własności przedmiotu sprzedaży. Oczywiście jest, że skutek rozporządzający umowy sprzedaży podlega wyłączeniu, gdy przepis szczególny stanowi inaczej lub strony umowy inaczej postanowiły. Porównując treść przepisów art. 2 ust. 1 pkt 1–5 z treścią przepisu art. 3 ust. 1 OchrNabDFGU oraz treść przepisu art. 2 ust. 2 OchrNabDFGU z treścią przepisu art. 3 ust. 2, należy przyjąć, że intencją ustawodawcy było, aby do umów sprzedaży zawieranych przez dewelopera wywierających skutek jedynie zobowiązujący, dla których konieczne będzie późniejsze zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu sprzedaży w postaci lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, znajdowały zastosowanie przepisy art. 2 ust. 1 pkt 1–5 OchrNabDFGU, a nie przepis art. 3 ust. 1 OchrNabDFGU (odpowiednio przepis art. 2 ust. 2, a nie przepis art. 3 ust. 2 OchrNabDFGU). W mojej opinii, biorąc pod uwagę opis zobowiązania dewelopera zawarty w treści art. 2 ust. 1 pkt 1–5 oraz okoliczność, że powstanie jedynie skutku zobowiązującego nie wyczerpuje istoty umowy sprzedaży, przepisy te nie obejmują umów sprzedaży o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym. Do zawieranych przez dewelopera z nabywcą umów o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym, który to skutek odpowiada istocie umów sprzedaży, będzie miał zastosowanie wyłącznie art. 3 ust. 1 OchrNabDFGU. Wydaje się, że w przeciwnym razie art. 3 ust. 1 OchrNabDFGU byłby przepisem zbędnym (sic!) [por. *J. Pisuliński*, Nowa ustawa o ochronie praw, w: *K. Matysa-Sulińska, M. Spyra, A. Szumański* (red.), W poszukiwaniu dobrego prawa, s. 71].

III. Umowy dotyczące lokali użytkowych

1. **Uwagi ogólne.** Regulacja zawarta w art. 2 ust. 2 OchrNabDFGU rozszerza zastosowanie przepisów OchrNabDFGU na umowy, których przedmiotem jest lokal użytkowy lub udział w prawie własności lokalu użytkowego. W treści komentowanego przepisu widać pewne podobieństwo do techniki legislacyjnej użytej w art. 2 ust. 1 OchrNabDFGU, pojawiają się też odmienności w postaci braku w opisie zobowiązania dewelopera obowiązku ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego, tak jak ma to miejsce w ust. 1. W pkt 1 i 3 ust. 2 komentowanego przepisu zobowiązanie dewelopera obejmuje wybudowanie budynku i przeniesienie własności lokalu użytkowego lub ułamkowej części własności lokalu użytkowego na nabywcę. Z kolei w pkt 2 i 4 ust. 2 komentowanego przepisu zobowiązanie dewelopera obejmuje wyłącznie przeniesienie własności lokalu użytkowego lub ułamkowej części jego własności na nabywcę, ponieważ w momencie podpisania umowy budynek, w którym znajduje się przedmiot umowy, został już wybudowany.

2. **Lokal użytkowy.** Pojęcie lokalu użytkowego nie zostało zdefiniowane w przepisach OchrNabDFGU. W mojej opinii dla deskrypcji tego pojęcia wypada odwołać się do art. 2 ust. 1 i 2 WłLokU. Przepis ten obok lokali mieszkalnych wyróżnia lokale o in-

nym przeznaczeniu, czyli „wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”. Należy zatem przyjąć, że pod pojęciem „lokalu użytkowego” w komentowanym przepisie ustawodawca rozumie lokal o innym przeznaczeniu niż na cele mieszkalne. Ponadto z uzasadnienia projektu OchrNabDFGU wynika, że „pod pojęciem lokalu użytkowego rozumie się na potrzeby przedmiotowej regulacji lokal inny niż lokal mieszkalny, jednak z wyłączeniem lokali przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej” (sic!) (zob. Uzasadnienie, s. 19). Uważam, że komentowany przepis znajduje zastosowanie tylko do lokali użytkowych lub ich części, które są funkcjonalnie związane z nabywanym lokalem mieszkalnym. W mojej ocenie wykluczone jest zastosowanie przepisów OchrNabDFGU do umowy pomiędzy nabywcą a deweloperem, jeśli nabywany lokal ma zostać przeznaczony na działalność produkcyjną, handlową lub usługową, nawet jeżeli w momencie zawarcia umowy nabywca nie prowadzi działalności gospodarczej.

Typowym lokalem użytkowym funkcjonalnie związanym z nabywanym lokalem mieszkalnym charakterystycznym dla przedsięwzięcia deweloperskiego będzie samodzielny lokal użytkowy pełniący funkcję jednostanowiskowego lub wielostanowiskowego garażu [por. *B. Gliniecki*, w: *K. Osajda* (red.), *Ustawa deweloperska*, kom. do art. 2, uw. 28]. W przypadku garażu wielostanowiskowego nabywca nabywał będzie ułamkową część własności lokalu, z którą związane będzie prawo do wyłącznego posiadania i korzystania z miejsca postojowego. Ponadto lokale użytkowe mogą pełnić funkcję np. wózków czy rowerowni.

- 11 3. Łączne zawarcie umów dotyczących lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego.** Pierwszą przesłanką zastosowania przepisów OchrNabDFGU do umowy mającej za przedmiot lokal użytkowy lub udział w prawie własności takiego lokalu jest konieczność zawarcia umowy opisanej w art. 2 ust. 2 OchrNabDFGU „wraz z jedną z umów, o których mowa w ust. 1”. W mojej ocenie przepis znajdzie zastosowanie jedynie, kiedy obie umowy zostaną zawarte między tymi samymi stronami, w tym samym czasie i miejscu, co oznacza, że muszą być objęte jednym aktem notarialnym (por. Uzasadnienie, s. 24).
- 12 4. Budynek budowany w ramach tego samego przedsięwzięcia.** Drugą przesłanką warunkującą zastosowanie przepisów OchrNabDFGU do umowy mającej za przedmiot lokal użytkowy lub udział w takim lokalu jest wymóg, aby lokal użytkowy znajdował się w budynku budowanym w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego (jeżeli nie wyodrębniono w nim zadań inwestycyjnych) albo zadania inwestycyjnego, co lokal mieszkalny (albo nieruchomość zabudowana domem jednorodzinnym) stanowiący przedmiot umowy opisanej w art. 2 ust. 1 OchrNabDFGU. Na temat przedsięwzięcia deweloperskiego i zadania inwestycyjnego zob. szerzej kom. do art. 5, Nb 7 i 8.
- 13 5. Definicja lokalu użytkowego w WarunkiTechR.** Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zawiera definicję „lokalu użytkowego”. Zgodnie z § 3 pkt 14 WarunkiTechR przez lokal użytkowy należy rozumieć „jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym”. Zarówno „mieszkanie”, „pomieszczenie technicz-

ne”, jak i „pomieszczenie gospodarcze” znajdują swoje definicje w ww. rozporządzeniu. Przez „pomieszczenie gospodarcze” należy rozumieć „pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych” (§ 3 pkt 13 WarunkiTechR). W kategorii pomieszczenia gospodarczego mieści się np. komórka. Porównanie użytych w WarunkiTechR definicji „pomieszczenia gospodarczego” oraz „lokalu użytkowego” wskazuje, że definicja „lokalu użytkowego” sformułowana w WarunkiTechR nie może znaleźć zastosowania przy deskrypcji art. 2 ust. 2 OchrNabDFGU, bowiem wówczas lokalem użytkowym w rozumieniu tego ostatniego przepisu nie byłaby objęta komórka, co stawia pod znakiem zapytania sens regulacji.

IV. Umowy przedwstępne opisane w art. 2 ust. 3 OchrNabDFGU

1. **Uwagi ogólne.** Przepis art. 2 ust. 3 OchrNabDFGU stanowi, że „przepisy ustawy mają zastosowanie do wszystkich umów zobowiązujących do zawarcia jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2”. Ustawodawca nie wskazał w komentowanym przepisie wprost, że odnosi się on do „umów przedwstępnych”, redagując go inaczej, niż miało to miejsce w art. 2 ust. 2 OchrNabU. 14

2. **Umowa przedwstępna w KC.** Zgodnie z art. 389 § 1 KC umową przedwstępną jest umowa, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, tj. umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Przepis art. 389 § 1 KC wskazuje, że umowa przedwstępna może być umową jednostronnie lub dwustronnie zobowiązującą. 15

3. **Zakres zastosowania komentowanego przepisu do umów przedwstępnych.** 16 Z komentowanego przepisu wynika, że przepisy OchrNabDFGU znajdują zastosowanie, jeśli „deweloper zobowiązuje się do zawarcia jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2”. Komentowany przepis reguluje jedynie wymóg zobowiązania dewelopera do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie określając wymogu zobowiązania nabywcy. W mojej ocenie umowa przedwstępna do jednej z umów, o których mowa w ust. 1 i 2 komentowanego przepisu, zawsze powinna zobowiązywać dewelopera do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast nie musi, ale może zobowiązywać nabywcę, zatem dopuszczalna jest umowa przedwstępna jedno- lub dwustronnie zobowiązująca. Ustawodawca w komentowanym przepisie nie definiuje bowiem umowy przedwstępnej na użytek regulacji OchrNabDFGU, a komentowany przepis ma jedynie wyznaczać zastosowanie przepisów OchrNabDFGU do umów przedwstępnych poprzedzających jedną z umów, o których mowa w ust. 1 i 2. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że świadczenie, do którego spełnienia zobowiązuje się deweloper – dłużnik w umowie przedwstępnej, polega na złożeniu przez niego oświadczenia woli, niezbędnego do zawarcia umowy przyrzeczonej, będącej jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2 OchrNabDFGU.

Treść przepisu art. 2 ust. 3 *in principio* OchrNabDFGU, zgodnie z którą „przepisy ustawy stosuje się do”, mogłaby sugerować, że przepisy OchrNabDFGU będą w każdej

sytuacji stosowane wprost do umów przedwstępnych poprzedzających umowy, o których mowa w ust. 1 i 2 komentowanego przepisu. Taki wniosek nie jest jednak uprawniony. Przy czym nie chodzi tylko o rozstrzygnięcie, czy określone przepisy OchrNabDFGU należy stosować wprost czy „nie wprost”, co moim zdaniem należałoby poprzedzić sformułowaniem „przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do”. Okazuje się bowiem, że w niektórych przypadkach stosowanie przepisów wprost może być – w mojej ocenie – mniej korzystne dla nabywcy niż ich odpowiednie stosowanie. Dotyczy to np. określenia wymogu formy umowy przedwstępnej do jednej z umów opisanych w art. 2 ust. 1 i 2 OchrNabDFGU. *Prima facie* mogłoby się wydawać, że skoro przepis art. 40 ust. 1 OchrNabDFGU zastrzega dla umowy deweloperskiej *sensu stricto* oraz umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 OchrNabDFGU, formę aktu notarialnego *ad solemnitatem* (art. 73 § 2 KC), to stosowanie wprost przepisu art. 40 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 3 OchrNabDFGU oznacza konieczność zawarcia umowy przedwstępnej do jednej z umów, o których mowa w ust. 1 i 2 OchrNabDFGU, w formie aktu notarialnego. Za koniecznością sporządzenia umowy przedwstępnej do jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2 OchrNabDFGU, w formie aktu notarialnego mógłby przemawiać dodatkowo argument, że umowa ta stanowi podstawę do wpisu do księgi wieczystej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej wynikającego z jej treści, a w sytuacji, kiedy deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, do której odnosi się umowa przedwstępna, notariusz sporządzający akt notarialny powinien złożyć wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy o zawarcie umowy przyrzeczonej wynikającego z umowy przedwstępnej do jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2 (art. 92 § 8 PrNot). Dokonując wykładni przepisów OchrNabDFGU w zakresie wymogu formy umowy przedwstępnej do jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2 tej ustawy, należy jednak uwzględnić, że w przypadku naruszenia wymogu formy szczególnej zastrzeżonego pod rygorem nieważności umowę uważa się za niezawartą, a strony przestaje łączyć wynikający z tej umowy stosunek prawny. W takiej sytuacji strona uprawniona z umowy przedwstępnej nie posiada uprawnienia do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie w związku z niezawarciem umowy przyrzeczonej, co gwarantowałoby uznanie możliwości zawarcia umowy przedwstępnej w formie pisemnej w oparciu o zasadę swobodnego wyboru formy dla umowy przedwstępnej wynikającego z art. 390 § 2 KC, a także wobec uznania umowy za nieważną zostaje pozbawiona statusu nabywcy i nie może korzystać z reżimu ochronnego wynikającego z przepisów OchrNabDFGU [tak też na gruncie przepisów OchrNabU: *J. Pisuliński*, w: System PrPryw, t. 3, 2020, s. 653, Nb 20; *E. Lewandowska*, Forma deweloperskiej umowy przedwstępnej i jej skutki, w: *A. Bieranowski, M. Królikowska-Olczak, J.J. Zięty* (red.), *Działalność deweloperska w praktyce obrotu gospodarczego – wybrane zagadnienia*, Warszawa 2014]. Regulacja zawarta w ust. 3 komentowanego przepisu nie tylko nie usuwa wątpliwości co do wymogu formy umowy przedwstępnej do umowy deweloperskiej istniejących na gruncie przepisu art. 2 ust. 2 OchrNabU, ale nawet pogłębia istniejące wątpliwości interpretacyjne w tym zakresie, bowiem odejście przez ustawodawcę od zdefiniowania umowy przedwstępnej w art. 2 ust. 3 OchrNabDFGU, tak jak miało to miejsce w art. 2 ust. 2 OchrNabU, wzmacnia

argumentację o możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust. 3 komentowanego przepisu, w formie pisemnej.

Art. 3. [Zakres stosowania, umowy przenoszące własność lokalu]

Przepisy art. 26 ust. 1 pkt 1–8, art. 27 ust. 1, art. 29–32, art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 41 ust. 1–3 stosuje się również do:

- 1) umów sprzedaży zawieranych między nabywcą a deweloperem, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, albo
- 2) umów, o których mowa w pkt 1, zawieranych wraz z umowami sprzedaży, których przedmiotem jest przeniesienie własności lokalu użytkowego albo przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego, albo umowami, których przedmiotem jest zobowiązanie do wybudowania budynku lub przeniesienia własności lokalu użytkowego albo wybudowania budynku lub przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, jeżeli dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Spis treści

	Nb
I. Wprowadzenie	1–5
1. Uwagi ogólne	1
2. Zastosowanie przepisu	2
3. Zakres zastosowania OchrNabDFGU	3
4. Charakter przepisu	4
5. Warunkowa umowa sprzedaży	5
II. Obowiązki informacyjne dewelopera przed zawarciem umowy sprzedaży	6–7
1. Uwagi ogólne	6
2. Dokument zawierający informacje	7
III. Uwagi dotyczące lokali użytkowych	8
1. Odesłanie	8

I. Wprowadzenie

1. **Uwagi ogólne.** Komentowany przepis znajduje zastosowanie w sytuacji, kiedy nabywca zawiera z deweloperem umowę sprzedaży o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym, mocą której deweloper przenosi na nabywcę własność przedmiotu umowy w postaci lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny bądź ułamkową część własności tej nieruchomości. W takiej sytuacji przepisy OchrNabDFGU stosuje się jedynie w ograniczonym zakresie opisanym w art. 3 OchrNabDFGU [por. *B. Gliniecki*, w: *K. Osajda* (red.), *Ustawa deweloperska*, kom. do art. 3, uw. 4; *A. Badura*, *Ustawa deweloperska*, kom. do art. 3, Nb 9].

Przejdź do księgarni →

ksiegarnia.beck.pl