

Osiedla dla wybranych – prawne aspekty gettoizacji budownictwa mieszkaniowego

Artykuł porusza problematykę tzw. osiedli dla wybranych, czyli trendu na rynku nieruchomości, polegającym na adresowaniu oferty zakupu lokali na nowo budowanych osiedlach jedynie lub przede wszystkim do konkretnych grup społecznych. Autorka skupia się na prawnych aspektach tego typu ofert, analizując je przez pryzmat zasady swobody umów oraz przepisów antidyskryminacyjnych. Poszukuje także odpowiedzi na pytanie, czy i ewentualnie do jakiego stopnia deweloper posiada instrumenty prawne służące egzekwowaniu spójnego charakteru osiedla.

W ostatnim czasie możemy zaobserwować pewien trend na rynku budownictwa mieszkaniowego, polegający na adresowaniu oferty zakupu lokali na nowo budowanych osiedlach jedynie lub przede wszystkim do konkretnych grup społecznych. Przykładem mogą być osiedla dla osób bezdzietnych¹, singli², seniorów³ czy katolików⁴. Można zresztą wyobrazić sobie także inne przykłady tego rodzaju pomysłów, jak osiedla dla rodzin z dziećmi, osób nieposiadających zwierząt czy pracowników danej branży (np. lekarzy, prawników, artystów itp.). Rzecz jasna, osiedla mieszkaniowe dla wybranej grupy mają o wiele dłuższą historię – od XIX wieku powstawały tzw. osiedla zakładowe, przeznaczone dla pracowników określonej fabryki⁵. Tego typu osiedla stanowiły jednak raczej for-

mę ochrony socjalnej pracowników (mieszkania otrzymywano z tzw. przydziału), natomiast nowoczesne „osiedla dla wybranych” funkcjonują na zasadach rynkowych, jednak oferta kierowana jest do nabywców posiadających z góry sprezywane cechy.

Powstawanie „osiedli dla wybranych” stanowi oczywiście przejaw odpowiedzi przedsiębiorców na zapotrzebowanie rynkowe, ale także jeden z aspektów zjawiska tzw. gettoizacji przestrzeni miejskiej, polegającego na powstawaniu zamkniętych, strzeżonych osiedli mieszkaniowych i postępującej degradacji starych osiedli, głównie przemysłowych⁶. Warto jednak zadać sobie pytanie – czy ograniczenie oferty rynkowej do wybranej, wąskiej grupy odbiorców jest zgodne z prawem i co powinno się stać w przypadku, gdy nabywca lokalu zbywa go dalej, oso-

bie nienależącej do grupy docelowej (np. osoba bezdzietna sprzedaje lokal rodzinie z dziećmi), bądź też przestaje spełniać wymogi określone przez dewelopera (np. bezdzietna para decyduje się na dzieci, singiel zawiera związek małżeński, katolik składa akt apostazji itp.)? Jest to pytanie przede wszystkim o granice swobody umów, w kontekście zasad współżycia społecznego, jak również prawnej ochrony własności oraz zasady równości wobec prawa i niedyskryminacji.

Wybór strony umowy a zakaz dyskryminacji

Stosownie do art. 353¹ ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.; dalej KC), strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

W doktrynie wskazuje się pięć płaszczyn (wymiarów) treści zasady swobody umów, które można wyrazić przez pięć pytań, jakie mogą postawić strony rozważające zawarcie umowy:

- 1) czy umowę w ogóle zawrzeć,
- 2) z kim umowę zawrzeć,
- 3) jaką treść nadać zawieranej umowie,
- 4) w jakiej formie zawrzeć umowę,
- 5) jakiemu prawu poddać umowę (jakiemu prawu ma być właściwe dla oceny stosunku prawnego między strona-

¹ Zob. np. Osiedle tylko dla dorosłych. Dzieci tam nie będzie, 10.4.2021 r., <https://www.money.pl/gospodarka/osiedle-tylko-dla-doroslych-dzieci-tam-nie-bedzie-6627498743663328a.html>; Deweloper zbuduje „osiedla wolne od dzieci”, 13.4.2021 r., <https://wiadomosci.onet.pl/kraj/slask-deweloper-chce-budowac-osiedle-mieszkanie-tylko-dla-doroslych/xj19mss>.

² Zob. A. Kaczmarek, Osiedle dla singli. Marketingowy chwyt czy niebezpieczny trend?, 19.4.2021 r., <https://www.portalsamorzadowy.pl/gospodarka-komunalna/osiedle-dla-singli-marketingowy-chwyty-czy-niebezpieczny-trend,272922.html>.

³ Zob. Osiedla dla seniorów, 15.7.2024 r., <https://www.magazynswiat seniorsa.pl/arttykul/osiedla-dla-seniorow>.

⁴ Zob. Pod Warszawą powstaje osiedle dla katolików. „Jesteśmy otwarci na wszystkich, którzy chcą żyć w zgodzie”, 19.4.2021 r., <https://www.national-geographic.pl/ludzie/pod-warszawa-powstaje-osiedle-dla-katolikow-jestesmy-otwarci-na-wszystkich-ktorzy-chca-zyc-w-zgodzie/>.

⁵ Na ten temat zob. np. B. Sroka, Workers' Estates 1840–1960 – Housing Standards, Space & Form – Przestrzeń i Forma Nr 37/2019, s. 217–232.

⁶ Na ten temat zob. np. B. Jałowicki, W. Łukowski (red.), Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej, Warszawa 2007.