

**OCHRONA PRAW NABYWCY
LOKALU MIESZKALNEGO
LUB DOMU JEDNORODZINNEGO
ORAZ DEWELOPERSKI
FUNDUSZ GWARANCYJNY**

Komentarz

Agnieszka Goldiszewicz

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

**OCHRONA PRAW NABYWCY
LOKALU MIESZKALNEGO
LUB DOMU JEDNORODZINNEGO
ORAZ DEWELOPERSKI
FUNDUSZ GWARANCYJNY**

Komentarz

Agnieszka Goldiszewicz

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 października 2022 r.

Recenzent

Prof. dr hab. Andrzej Kidyba

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne

Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski


prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-762-6

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

USTAWA

z dnia 20 maja 2021 r.

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

(Dz.U. poz. 1177)

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

Art. 1. [Przedmiot regulacji]

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.**

I. Motywy uchwalenia nowej ustawy deweloperskiej

1. Ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹ stanowi reakcję ustawodawcy na liczne niedostatki, istniejące w sferze ochrony nabywców nieruchomości, na gruncie uchylonej z dniem 1.07.2022 r. dotychczasowej ustawy deweloperskiej². Obowiązująca – od dekady – ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie stwarzała bowiem należytego mechanizmu zabezpieczania interesów nabywców. Stan taki miał miejsce zarówno w fazie przedkontraktowej (z uwagi na nieobejmowanie jej zakresem wielu umów zawieranych z deweloperami), jak i na etapie jej wykonania (pozostawiając w wielu przypadkach – po stronie nabywców – ryzyko finansowe związane z niepowodzeniem realizacji przedsięwzięć deweloperskich).
2. Zmiany wprowadzone nową ustawą deweloperską istotnie rzutują na przedmiot regulacji wskazany w art. 1 u.o.p.n.f. W następstwie doprecyzowania lub uzupełnienia przepisów, istniejących w poprzednio obowiązującym stanie prawnym, rozszerzeniu uległ katalog instrumentów ochrony nabywców. Jest to związane z potrzebą zapewnienia rozwiązań, które w sposób efektywny gwarantują należyłą i spójną ochronę interesów kontrahentów dewelopera.

¹ Dz.U. poz. 1177.

² Ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445).

II. Ustawowe mechanizmy ochrony nabywców

3. Zasadniczym środkiem ochrony wpłat nabywców są **mieszkaniowe rachunki powiernicze** (art. 1 pkt 1 u.o.p.n.f.). Doniosłość ich roli przejawia się w centralnym charakterze tego instrumentu, z którym zostały ściśle skorelowane pozostałe mechanizmy ochrony nabywcy³. Zasady tworzenia, funkcjonowania, przeznaczania środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych określono w komentowanej ustawie (art. 6–14 u.o.p.n.f.). Jednym z najistotniejszych obowiązków dewelopera jest zapewnienie nabywcy alternatywnie otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego (zob. komentarz do art. 6 u.o.p.n.f.). Realizuje się to przez obowiązek zawarcia z bankiem jednej z dwóch umów o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (art. 7 ust. 1 i 2 u.o.p.n.f.). Powinność w tym zakresie powinna zostać zrealizowana do momentu rozpoczęcia sprzedaży (art. 7 ust. 1 u.o.p.n.f.). Tym samym zredukowany został, istniejący dotychczas, katalog środków ochrony wpłat nabywców. Ustawodawca zrezygnował bowiem z niewykorzystywanej konstrukcji otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, z dodatkowym zabezpieczeniem w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej.

Znaczenie przypisywane temu instrumentowi przejawia się także w konstrukcji przepisów przejściowych (art. 76 ust. 3 u.o.p.n.f.). Deweloper, w dniu wejścia w życie komentowanej ustawy prowadzący przedsięwzięcie deweloperskie, dla którego nie zawarto umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, został zobligowany w terminie do 31.07.2022 r. do zawarcia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 7 u.o.p.n.f.

³ B. Gliniecki [w:] *Ustawa deweloperska. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2022, s. 16–17.

4. Przedmiotem regulacji ustawowej, a zarazem mechanizmem ochrony nabywcy, jest określenie **zasad wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego** (art. 1 pkt 2 u.o.p.n.f.). 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 u.o.p.n.f.) lub otwartym (art. 16–17 u.o.p.n.f.). Uzupelnieniem ochrony wpłat ma być także określenie zasad zwrotu nabywcy środków zgromadzonych na rachunku, w przypadku unicestwienia umowy zawartej z deweloperem na skutek odstąpienia od niej lub jej rozwiązania.
5. Ustawowym mechanizmem ochrony praw nabywcy pozostaje również wymóg zrealizowania **obowiązków przedkontraktowych w umowach, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego** (art. 1 pkt 3 u.o.p.n.f.). Podobnie jak w poprzednio obowiązującym stanie prawnym, powodem ich wprowadzenia jest dążenie do zachowania równowagi kontraktowanej stron, w sytuacji gdy asymetria informacyjna na niekorzyść nabywcy stanowi dość powszechne zjawisko⁴. W obowiązującym stanie prawnym ustawodawca zdecydował się nie tylko na utrzymanie dotąd przewidzianych obowiązków przedkontraktowych dewelopera, lecz także na rozszerzenie ich granic. Dokonana na tej płaszczyźnie ingerencja jest dwojakiego rodzaju. Po pierwsze, rozszerzeniu uległ katalog umów, w przypadku których na dewelopera nałożone zostały obowiązki przedkontraktowe. Deweloper jest zobowiązany do ich realizacji w przypadku każdej umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego. Przepisy rozdziału 4 nowej ustawy deweloperskiej znajdują więc zastosowanie w pełnym lub ograniczonym zakresie⁵ w każdym przypadku zawierania przez ten podmiot umowy, na podstawie której zobowiązuje się on do ustanowienia na rzecz nabywcy praw wynikających

⁴ Zob. też B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Warszawa 2012, s. 30–31.

⁵ Zob. art. 26 ust. 1 pkt 1–8 oraz art. 27 ust. 1 w zw. z art. 3 u.o.p.n.f.

z umowy deweloperskiej (np. ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu albo przeniesienia prawa własności domu), również w przypadku umów zawieranych po zakończeniu budowy. Rozszerzenie katalogu zawieranych przez dewelopera umów, względem których zastosowanie znajdują przepisy ustawy, ma na celu zwiększenie rzeczywistej ochrony nabywcy, który – zawierając umowę z deweloperem – zmierza do uzyskania prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Po drugie, modyfikacji uległ zakres obowiązków poprzedzających zawarcie umowy przez dewelopera. W momencie rozpoczęcia sprzedaży jest on zobowiązany do:

- sporządzenia prospektu informacyjnego dla przedsięwzięcia deweloperskiego (zadania inwestycyjnego), a także jego doręczenia wraz z załącznikami i informacją o zmianie zainteresowanemu zawarciem umowy (art. 20–22 u.o.p.n.f.);
 - zapewnienia wszystkim potencjalnym kontrahentom możliwości zapoznania się z dokumentami odnośnie do sytuacji prawno-finansowej dotyczącej dewelopera i realizowanego przez niego przedsięwzięcia deweloperskiego (zadania inwestycyjnego), a także zastosowanych środków ochrony wpłat nabywców (art. 26 u.o.p.n.f.);
 - 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 jednorodzinnym lub na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego nabywanego wraz z jedną z umów wskazanych w art. 2 ust. 2 u.o.p.n.f., ewentualnie zobowiązaniem do jej udzielenia (art. 25 u.o.p.n.f.).
6. W niektórych przypadkach ustawodawca odstąpił od obowiązku sporządzenia prospektu informacyjnego, zastępując go wymogiem przekazania osobie zainteresowanej zawarciem umowy informacji określonych w art. 27 ust. 1 u.o.p.n.f. Obejmują one dane o nieruchomości i przedsięwzięciu deweloperskim lub zadaniu inwestycyjnym, w tym o gruncie i zagospodarowaniu przestrzennym terenu, o budynku, lokalu lub domu jednorodzinnym. Złagodzenie wymogów w zakresie realizacji obowiązków przedkontraktowych dewelopera dotyczy przede wszystkim przy-

Komentarz zawiera opracowanie problematyki tzw. nowej ustawy deweloperskiej. Koncentruje się na ocenie wprowadzonych rozwiązań normatywnych, mając za punkt odniesienia przepisy obowiązującej ponad dekadę ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz wypracowany na jej gruncie dorobek doktryny i orzecznictwa.

Autorka skupia się na analizie najnowszych rozwiązań wprowadzonych przez ustawodawcę. Identyfikuje szereg problemów praktycznych i teoretycznych związanych ze stosowaniem i interpretacją ustawy, a zarazem przedstawia możliwe ich rozwiązania. Szczególną uwagę poświęca zmianom dotyczącym deweloperów w związku z zawieranymi przez nich umowami, zwłaszcza w zakresie poszerzonych obowiązków dewelopera i skutków ich niewykonania.

Książka jest przeznaczona zarówno dla prawników praktyków: sędziów, adwokatów, radców prawnych, notariuszy, jak i aplikantów zawodów prawniczych, przedstawicieli nauki prawa cywilnego oraz deweloperów i innych przedsiębiorców zainteresowanych tematyką obrotu deweloperskiego.

Agnieszka Goldiszewicz – doktor nauk prawnych, adiunkt w Katedrze Prawa Handlowego i Gospodarczego Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie; radca prawny; autorka publikacji z dziedziny prawa handlowego, w tym monografii *Treść i charakter prawny umowy deweloperskiej* (2013) oraz rozdziałów o umowie deweloperskiej w opracowaniach pod red. A. Kidyby: *Pozakodeksowe umowy handlowe* (2017) i *Umowy w obrocie gospodarczym. Wzory. Komentarze. Orzecznictwo* (2021).



9788382867626 W01P01

Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca

ISBN 978-83-8286-762-6



9 788382 867626

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL



CENA 169 ZŁ (W TYM 5% VAT)