

**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

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

Komentarz

Agnieszka Goldiszewicz

KOMENTARZE PRAKTYCZNE



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2023

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



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.

Szanujmy 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

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	15
Rozdział 1. Przepisy ogólne	17
Art. 1. [Przedmiot regulacji]	17
Art. 2. [Umowy objęte regulacją]	26
Art. 3. [Umowy objęte wybranymi przepisami ustawy]	36
Art. 4. [Umowy zawarte z przedsiębiorcą innym niż deweloper, objęte wybranymi przepisami ustawy] ...	41
Art. 5. [Definicje ustawowe]	45
Rozdział 2. Środki ochrony wpłat nabywcy	67
Art. 6. [Środki ochrony zapewniane nabywcom przez dewelopera]	67
Art. 7. [Obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego]	71
Art. 8. [Wpłaty nabywcy na mieszkaniowy rachunek powierniczy]	76
Art. 9. [Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego; termin wypowiedzenia]	79
Art. 10. [Skutki wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego]	83
Art. 11. [Obowiązek poinformowania nabywcy o zawarciu z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego]	88

Art. 12.	[Obowiązki dewelopera w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy]	89
Art. 13.	[Przeznaczenie środków z otwartego rachunku mieszkaniowego]	93
Art. 14.	[Koszty prowadzenia rachunku mieszkaniowego]	96
Rozdział 3. Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego		98
Art. 15.	[Wypłata środków z zamkniętego rachunku mieszkaniowego]	98
Art. 16.	[Wypłata środków z otwartego rachunku mieszkaniowego]	101
Art. 17.	[Kontrola przedsięwzięcia deweloperskiego przez bank]	110
Art. 18.	[Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego po odstąpieniu od umowy deweloperskiej]	121
Art. 19.	[Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego po rozwiązaniu umowy deweloperskiej]	126
Rozdział 4. Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		129
Art. 20.	[Obowiązek sporządzenia prospektu informacyjnego; wzór prospektu informacyjnego] ...	129
Art. 21.	[Doręczenie prospektu informacyjnego osobie zainteresowanej]	134
Art. 22.	[Doręczenie informacji o zmianie prospektu informacyjnego]	136
Art. 23.	[Zakres danych przekazywanych nabywcy; prospekt informacyjny jako element umowy deweloperskiej]	139
Art. 24.	[Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego]	141
Art. 25.	[Zgoda na bezobciążeniowe przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę jako przesłanka dopuszczalności rozpoczęcia sprzedaży]	143

Art. 26.	[Udostępnienie dokumentów osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej]	149
Art. 27.	[Informacje przekazywane przed zawarciem umowy]	155
Art. 28.	[Informowanie o wyłączeniu stosowania przepisów ustawy do zawieranej umowy]	158
Rozdział 5. Umowa rezerwacyjna		161
Art. 29.	[Umowa rezerwacyjna – definicja]	161
Art. 30.	[Forma prawna i treść umowy rezerwacyjnej]	166
Art. 31.	[Czas obowiązywania umowy rezerwacyjnej]	168
Art. 32.	[Opłata rezerwacyjna]	170
Art. 33.	[Obowiązki informacyjne dewelopera wobec rezerwującego]	173
Art. 34.	[Zwrot opłaty rezerwacyjnej]	175
Rozdział 6. Umowa deweloperska i inne umowy zawierane między nabywcą a deweloperem, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		181
Art. 35.	[Ustawowe elementy umowy deweloperskiej lub zawieranej z deweloperem umowy dotyczącej lokalu użytkowego]	181
Art. 36.	[Ustawowe elementy innych umów zawieranych z deweloperem]	199
Art. 37.	[Przedmiot innych umów zawieranych z deweloperem]	204
Art. 38.	[Roszczenia nabywcy wpisywane do księgi wieczystej]	206
Art. 39.	[Maksymalna wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera; rekompensata wypłacana przez dewelopera z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy]	212
Art. 40.	[Forma prawna umowy deweloperskiej i innych umów zawieranych z deweloperem]	216
Art. 41.	[Odbiór lokalu lub domu jednorodzinnego]	218

Art. 42.	[Nieważność postanowień umownych mniej korzystnych dla nabywcy niż określone w ustawie]	232
Rozdział 7. Odstąpienie od umowy deweloperskiej		235
Art. 43.	[Przesłanki odstąpienia od umowy deweloperskiej lub innej umowy zawieranej z deweloperem]	235
Art. 44.	[Skutki odstąpienia od umowy przez nabywcę]	254
Art. 45.	[Warunki wykreślenia roszczeń nabywcy z księgi wieczystej]	257
Rozdział 8. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny		261
Art. 46.	[Status prawny Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego]	261
Art. 47.	[Pochodzenie środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego]	264
Art. 48.	[Przeznaczenie środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego]	267
Art. 49.	[Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny]	275
Art. 50.	[Ewidencja Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego]	280
Art. 51.	[Przekazywanie danych i informacji do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego]	286
Art. 52.	[Cele gromadzenia i przetwarzania danych i informacji zawartych w Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego]	291
Art. 53.	[Udostępnianie danych i informacji zawartych w Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego]	292
Art. 54.	[Usuwanie danych i informacji z Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego]	293
Art. 55.	[Wypłata środków z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego]	295
Art. 56.	[Kwartalna informacja o stanie środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego]	302
Rozdział 9. Przepisy karne		304
Art. 57.	[Odpowiedzialność za niezapewnienie środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców]	304

Art. 58.	[Odpowiedzialność za niesporządzenie prospektu informacyjnego]	306
Art. 59.	[Odpowiedzialność za podanie nieprawdziwych informacji w prospekcie informacyjnym]	307
Art. 60.	[Odpowiedzialność za brak zgody na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu na nabywcę]	308
Art. 61.	[Osoby ponoszące odpowiedzialność w przypadku dewelopera niebędącego osobą fizyczną]	309
Art. 62.	[Odpowiedzialność za niezgodną z przepisami wypłatę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym]	310
Art. 63.	[Orzekanie w sprawach o niesporządzenie prospektu informacyjnego – stosowanie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia]	311
Rozdział 10. Zmiany w przepisach		313
Art. 64–75. (pominięte)		313
Rozdział 11. Przepisy przejściowe i końcowe		314
Art. 76.	[Przepisy przejściowe dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego]	314
Art. 77.	[Przepisy przejściowe dotyczące zadania inwestycyjnego]	320
Art. 78.	[Przepisy przejściowe dotyczące mieszkaniowego rachunku powierniczego]	320
Art. 79.	[Przepisy przejściowe w zakresie ujawniania roszczeń nabywców w księdze wieczystej]	321
Art. 80.	[Utrata mocy obowiązującej przez ustawę z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego]	322
Art. 81.	[Wejście w życie ustawy]	323
Bibliografia		325

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

k.c.	–	ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360)
pr.bank.	–	ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2021 r. poz. 2439 ze zm.)
pr.bud.	–	ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.)
pr.not.	–	ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1799)
pr.restr.	–	ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1588 ze zm.)
pr.up.	–	ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.)
u.BFG	–	ustawa z 10.06.2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2022 r. poz. 793 ze zm.)
u.k.w.h.	–	ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2022 r. poz. 1728 ze zm.)

u.o.p.n.f. lub nowa ustawa deweloperska	–	ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177)
u.p.n. lub ustawa deweloperska z 2011 r.	–	ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445), nie obowiązuje
u.rach.	–	ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.)
u.w.l.	–	ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)

Orzecznictwo i czasopisma

NP	–	Nowe Prawo
ONSA	–	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSNC	–	Orzecznictwo Sądów Polskich. Izba Cywilna
OSNCP	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Pracy
PiP	–	Państwo i Prawo
PPH	–	Przegląd Prawa Handlowego

Organy, instytucje i inne

CEiDG	–	Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej
EFTA	–	Europejskie Stowarzyszenie Wolnego Handlu
MRP	–	mieszkaniowy rachunek powierniczy
NSA	–	Naczelny Sąd Administracyjny
SA	–	sąd apelacyjny

TSUE	–	Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej
WSA	–	wojewódzki sąd administracyjny

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 dewelerską 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, przeznaczenia 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.). Uzupełnieniem 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 dwójakiego 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 sporządzania 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-

padków umów, o których mowa w art. 3 u.o.p.n.f., lub poprzedzających je umów rezerwacyjnych. Znajduje więc zastosowanie w odniesieniu do umów sprzedaży mających za przedmiot nieruchomości powstałe w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (zadania inwestycyjnego).

Rozpoczęcie sprzedaży jest ponadto warunkowane posiadaniem przez dewelopera mieszkaniowego rachunku powierniczego (art. 7 ust. 1 u.o.p.n.f.) i sporządzeniem harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (art. 24 u.o.p.n.f.).

7. Ustawodawca objął zakresem regulacji nowej ustawy deweloperskiej także nieprzewidzianą dotychczas **umowę rezerwacyjną**, określając zasady, tryb zawierania oraz treść tego kontraktu (art. 1 pkt 4 u.o.p.n.f.). Regulacji nowej ustawy deweloperskiej poddana została również umowa rezerwacyjna. Zgodnie z definicją tego kontraktu, zawartą w art. 29 ust. 2 u.o.p.n.f., świadczenie dewelopera (innego niż deweloper przedsiębiorcy) polega na czasowym wyłączeniu z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W umowie tej z reguły zastrzegane jest świadczenie wzajemne rezerwującego, w postaci zobowiązania do wniesienia opłaty rezerwacyjnej. Z uwagi na specyficzny cel tej umowy ograniczona została w czasie możliwość jej obowiązywania oraz wysokość wnoszonej opłaty rezerwacyjnej. Szczegółowo określone zostały zasady zaliczenia na poczet ceny opłaty rezerwacyjnej w przypadku dojścia do skutku umowy deweloperskiej czy innej skutkującej przeniesieniem własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a także dokonania jej zwrotu w razie braku zawarcia umowy z przyczyn wskazanych w art. 34 u.o.p.n.f. W odniesieniu do zawarcia umowy rezerwacyjnej przewidziano formę pisemną pod rygorem nieważności (art. 30 ust. 1 u.o.p.n.f.). Uznanie umowy rezerwacyjnej za jeden z instrumentów ochrony nabywcy okazuje się zabiegiem nieuprawnionym. Dzieje się tak z uwagi na treść tej umowy, do której należy wyłącznie zobowiązanie dewelopera (lub innego przedsiębiorcy) do czasowego wyłączenia ze sprzedaży nieruchomości będącej jej przedmiotem. Potencjalnego nabywcy nie wyposażono natomiast w żaden z instrumentów, z wykorzy-

staniem których mogłyby doprowadzić do zawarcia umowy z uwzględnieniem warunków określonych w umowie rezerwacyjnej (zob. komentarz do art. 29 u.o.p.n.f.).

8. Mając na uwadze istniejącą w praktyce przewagę kontraktową dewelopera i potrzebę ochrony nabywcy przed skutkami jej nadużywania, ustawodawca uregulował kwestię nie tylko zasad, trybu, treści oraz praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej, lecz każdej umowy zawartej między nabywcą a deweloperem, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (art. 1 pkt 5 i 6 u.o.p.n.f.). W przypadku umów deweloperskich i innych, których celem jest przeniesienie własności lokalu lub domu jednorodzinnego, kryterium pozwalającym na zakwalifikowanie do pierwszej albo drugiej grupy jest okoliczność istnienia lub braku istnienia po stronie dewelopera zobowiązania do spełnienia świadczenia budowlanego. Brak istnienia tego obowiązku powoduje, że nie jest to umowa deweloperska. W pewnym uproszczeniu można więc przyjąć, że w przypadku umów deweloperskich zasadnicze obowiązki dewelopera związane są z wybudowaniem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz przeniesieniem ich własności na nabywcę. Tymczasem w innych umowach na deweloperze nie spoczywa obowiązek spełnienia świadczenia budowlanego z uwagi na okoliczność, że zostało ono już zrealizowane. W kontekście takiego układu praw i obowiązków stron szczególnego znaczenia nabierają uregulowane przez ustawodawcę kwestie m.in. skutków związanych z odstąpieniem od umowy czy sposobu odbioru przedmiotu umowy.
9. Podobnie jak w poprzednio obowiązującym stanie prawnym, ustawodawca zdecydował się na wskazanie katalogu **elementów ustawowych**, które ma obejmować zawarta z deweloperem umowa. Wymóg ten odnosi się do umowy deweloperskiej (art. 35 u.o.p.n.f.) oraz innej umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu lub domu jednorodzinnego (art. 36 u.o.p.n.f.). Określenie elementów ustawowych w kontraktach zawieranych z deweloperem pozwala na ich uznanie za pożądane z punktu widzenia celu ustawy, jakim jest zabezpieczenie interesów strony słabszej – nabywcy – przed niezamieszczeniem określonych, korzyst-

nych dla niej postanowień umownych⁶. Zróżnicowane pozostają jednak skutki nieuwzględnienia wskazanych przez ustawodawcę elementów ustawowych (zob. komentarz do art. 35 i 36 u.o.p.n.f.).

W odniesieniu do umowy deweloperskiej utrzymany został wymóg formy aktu notarialnego dla jej zawarcia. Analogicznie potraktowane zostały umowy mające na celu przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (art. 40 ust. 1 u.o.p.n.f.).

10. Przedmiotem regulacji ustawy i jednym z przewidzianych w niej mechanizmów ochrony jest ustalenie **zasad odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego** i konsekwencji z nim związanych (art. 1 pkt 7 u.o.p.n.f.). W art. 41 u.o.p.n.f. dokonano rozróżnienia na wady uznane i nieuznane przez dewelopera oraz istotne i nieistotne, co wpływa na odmienny tryb ich usuwania, a także skutki ich stwierdzenia. Ustawodawca przesądził, że nieusunięcie przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (art. 43 ust. 1 pkt 10 u.o.p.n.f.) czy stwierdzenie przez rzeczoznawcę istnienia takiej wady (art. 43 ust. 1 pkt 11 u.o.p.n.f.) stwarza po stronie nabywcy uprawnienie do odstąpienia od umowy.
11. Doniosłą rolę z punktu widzenia zabezpieczenia interesów nabywcy pełnić ma także **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny**, na rzecz którego deweloper jest zobowiązany odprowadzać składki, bez względu na rodzaj wybranego przez siebie środka ochrony wpłat nabywców (art. 1 pkt 8 u.o.p.n.f.). Rola tej instytucji wyraża się w uzupełnieniu katalogu zdarzeń, które uprawniają nabywców do otrzymania zwrotu wpłat dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (zob. art. 48 ust. 1 i 2 u.o.p.n.f.). Uprawnienie to aktualizuje się w szczególności w sy-

⁶ Analogiczna konstrukcja zastosowana była na gruncie art. 22 ustawy deweloperskiej z 2011 r. – zob. H. Ciepla [w:] H. Ciepla, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, Warszawa 2012, s. 109; B. Gliniecki, *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*, Warszawa 2012, s. 328–331; A. Goldiszewicz, *Treść i charakter prawny umowy deweloperskiej*, Warszawa 2013, s. 184.

tuacji upadłości dewelopera, zaprzestania prowadzenia przez niego przedsięwzięcia deweloperskiego czy odstąpienia od umowy zawartej z deweloperem. Jednocześnie odpowiedzialność Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego nie jest limitowana.

12. Instrumentem dodatkowo zabezpieczającym wpłaty dokonane przez nabywcę w przypadku upadłości banku prowadzącego jeden z mieszkaniowych rachunków powierniczych jest możliwość uzyskania zwrotu środków z **Bankowego Funduszu Gwarancyjnego**. Zgodnie z art. 26 ust. 2 u.BFG w przypadku prowadzenia przez podmiot objęty systemem gwarantowania jednego rachunku dla kilku osób (rachunek wspólny) deponentem jest każda z tych osób w granicach określonych w umowie rachunku, a w przypadku braku postanowień umownych lub przepisów w tym zakresie – w częściach równych. Oznacza to, że w przypadku mieszkaniowych rachunków powierniczych deponentem staje się każdy z nabywców, który wpłacił środki, korzystając z odrębnego limitu gwarancyjnego, a nie – jak dotychczas – powiernik (deweloper). W związku z tą regulacją w przypadku upadłości banku środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym (bez względu na jego rodzaj) zostają zwrócone nabywcom w wysokości nieprzekraczającej limitu gwarancyjnego⁷. W wariantcie rachunku otwartego upadłość banku uprawnia nabywcę do otrzymania od Bankowego Funduszu Gwarancyjnego zwrotu części wpłaconych przez siebie środków, znajdujących się w momencie upadłości na tym rachunku. Przy czym kwota ta nie może przekraczać równowartości 100 000 EUR. Natomiast w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego kwoty zgromadzone na tym rachunku pozostają na nim w wysokości wpłaconej przez nabywcę. Zatem w sytuacji upadłości banku prowadzącego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy nabywca otrzyma od Bankowego Funduszu Gwarancyjnego zwrot wszystkich wpłaconych przez siebie środków, o ile ich wysokość nie przekracza ww. limitu gwarancyjnego. Kwoty przekraczające limit gwarancyjny nie zostaną zwrócone nabywcy przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny.

⁷ Chodzi o kwotę stanowiącą równowartość 100 000 EUR.

Art. 2. [Umowy objęte regulacją]

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 jednorodzinnym 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 jednorodzinnym 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.

I. Umowy deweloperskie i umowy zobowiązujące do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

1. Artykuł 2 ust. 1 u.o.p.n.f. wyznacza zakres stosowania przepisów ustawy, obejmując nim dwie grupy umów: umowy deweloperskie i umowy zobowiązujące do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, zawierane na różnych etapach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Kwestią przesądzającą o kwalifikacji umowy do określonego jej typu jest zakres świadczeń, do których spełnienia zostaje zobowiązany deweloper. Działaniem przepisów nowej ustawy deweloperskiej objęte zostały nie tylko umowy deweloperskie, w przypadku których zobowiązanie dewelopera tworzą dwa świadczenia⁸ (do wybudowania oraz przeniesienia własności lub użytkowania przedmiotu tej umowy), lecz także takie, w których zobowiązanie do przeniesienia prawa do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) stanowi wynik zrealizowanego już w znacznej części przedsięwzięcia deweloperskiego⁹. Przesunięciu w czasie, z punktu widzenia procesu inwestycyjnego, uległ moment, w którym zawarta przez dewelopera umowa, dotycząca zrealizowanego już lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, podlegać będzie przepisom nowej ustawy deweloperskiej. W stanie prawnym obowiązującym do 30.06.2022 r. prze-

⁸ W odniesieniu do umowy deweloperskiej istnieje potrzeba wyróżnienia dwóch świadczeń dewelopera, które mają równorzędny i nierozłączny charakter – zob. szerzej A. Goldiszewicz, *Treść i charakter...*, s. 76 i n.

⁹ Zakresem zastosowania ustawy objęte są zatem umowy, których przedmiot został już wybudowany.

widziany ustawowo model ochrony nabywców obowiązywał tylko w zakresie umów deweloperskich, a więc takich, w których możliwość zawarcia ustawała wraz z zakończeniem przedsięwzięcia deweloperskiego (tj. z momentem wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, upływu terminu do wniesienia sprzeciwu ze strony właściwego organu względem złożonego zawiadomienia o zakończeniu budowy domu). Jego zrealizowanie oznaczało więc, że świadczenie budowlane zostało spełnione, wobec czego zawarcie umowy deweloperskiej stawało się od tego momentu bezprzedmiotowe. Zawierane przez dewelopera na tym i na późniejszym etapie kontrakty kwalifikowane były natomiast jako umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo umowy sprzedaży bądź umowy zobowiązujące do ich zawarcia, w efekcie czego nie podlegały rygorom wynikającym z ustawy¹⁰. Rolą art. 2 ust. 1 u.o.p.n.f. jest więc przyznanie nabywcy wybudowanego już domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego analogicznej ochrony, z jakiej korzysta nabywca z umowy deweloperskiej.

2. Po pierwsze, umową o zasadniczym znaczeniu, z punktu widzenia nowej ustawy, jest **umowa deweloperska**. Wyróżnione zostały dwa możliwe jej warianty, w zależności od przedmiotu świadczenia. Deweloper zobowiązuje się albo do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę (art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.n.f.), albo do zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym 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 (art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.n.f.). Umowa deweloperska, której przedmiot stanowi lokal miesz-

¹⁰ Zob. podobnie K. Maj, *Nowa ustawa deweloperska – zakres przedmiotowy i podmiotowy. Wybrane zagadnienia*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2021/2, s. 67–68.

kalny lub dom jednorodzinny, jako jedyna obejmuje zobowiązanie do wybudowania budynku (art. 35 ust. 1 pkt 19 u.o.p.n.f.).

3. Po drugie, zakresem zastosowania przepisów ustawy objęte zostały także **umowy zobowiązujące dewelopera do (stanowienia odrębnej własności i) przeniesienia własności zrealizowanego już lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego** (art. 2 ust. 2 pkt 3 i 5 u.o.p.n.f.). Są to umowy, w wykonaniu których deweloper nie spełnia już świadczenia budowlanego z uwagi na to, że jego przedmiot już powstał. Okoliczność ta znajduje potwierdzenie we wskazanym w art. 36 ust. 1 pkt 6–9 u.o.p.n.f. katalogu elementów ustawowych, które nie odnoszą się do żadnych świadczeń budowlanych¹¹.

Przepisy ustawy stosuje się w przypadku umowy innej niż deweloperska, z której wynika zobowiązanie dewelopera do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę (art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.n.f.). Chodzi więc o przypadek oferowania nabywcy już wybudowanego lokalu, co do którego deweloper uzyskał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, ale jeszcze przed ustanowieniem odrębnej własności tego lokalu.

Wreszcie, zakresem ustawy objęte zostały umowy, w których deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 3 u.o.p.n.f.) albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodztinnym 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 (art. 2 ust. 1 pkt 5 u.o.p.n.f.). Sytuacja taka będzie mogła mieć miejsce w odniesieniu do wybudowanego lokalu mieszkal-

¹¹ B. Gliniecki [w:] *Ustawa deweloperska...*, red. K. Osajda, s. 25.

nego, co do którego nastąpiło już ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, albo w przypadku istniejącego już domu jednorodzinnego.

4. Umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 u.o.p.n.f., są, jak się wydaje, umowami wyłącznie o skutku zobowiązującym do przeniesienia prawa do nieruchomości, w wykonaniu których zawarta ma być dodatkowa umowa o rozporządzającym charakterze. W sytuacji kiedy rodziłyby one podwójny skutek, należałoby je kwalifikować jako umowę sprzedaży, do której stosuje się art. 3 u.o.p.n.f.¹² W związku z tym umowę sprzedaży zawartą pomiędzy deweloperem a nabywcą pod warunkiem należałoby uznać za umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5 u.o.p.n.f., z uwagi na wyłączenie skutku rozporządzającego¹³.

II. Umowy mające za przedmiot lokal użytkowy

5. Ustawodawca przesądził również kwestię zawierania z deweloperem dodatkowych umów obok tych, o których mowa w art. 2 ust. 1 u.o.p.n.f., jeżeli ich przedmiot stanowi **lokal użytkowy**. Częściowo uwzględnione zostały postulaty doktryny¹⁴ w zakresie objęcia regulacją ustawy także nieruchomości nieprzeznaczonych na cele mieszkaniowe (np. garaże, komórki lokatorskie). Typowego przedmiotu świadczenia w umowach zawieranych z deweloperem nie stanowią wyłącznie lokal mieszkalny i dom jednorodzinny. Jest nim często zabudowana budynkiem nieruchomości gruntowa, budynkowa, lokal albo udział w nieruchomości wspólnej. W każdym z tych wariantów cele mieszkaniowe zaspokajane są jedynie pośrednio¹⁵. W stanie prawnym obowiązującym do 30.06.2022 r. nabywca zawierał z reguły dwie umowy z deweloperem.

¹² K. Maj, *Nowa ustawa deweloperska...*, s. 71.

¹³ Tak też B. Gliniecki [w:] *Ustawa deweloperska...*, red. K. Osajda, s. 26.

¹⁴ Zob. na ten temat A. Goldiszewicz, *Treść i charakter...*, s. 237.

¹⁵ Chodzi w szczególności o piwnice i garaże, w sytuacji gdy nie mogą zostać uznane za pomieszczenia przynależne do nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy deweloperskiej.

Jedna z nich, odnosząca się do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, podlegała reżimowi ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, natomiast druga już nie, dotyczyła bowiem np. lokalu użytkowego albo udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej garażem wielostanowiskowym. Prowadziło to do znacznego zróżnicowania sytuacji prawnej stron w odniesieniu do dwóch umów realizujących wspólny cel, którego kryterium podziału stanowił mieszkaniowy lub niemieszkaniowy charakter nieruchomości. Tymczasem niezależnie od tego, czy dana nieruchomość bezpośrednio, czy jedynie pośrednio realizuje cel mieszkaniowy, interes nabywcy nieruchomości polegający na zabezpieczeniu świadczenia niepieniężnego, w ten sposób, by najpełniej zagwarantować uzyskanie świadczeń wzajemnych, godny jest ochrony.

6. Na podstawie art. 2 ust. 2 u.o.p.n.f. zakresem ustawy objęte zostały umowy, których przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do: wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego, przeniesienia własności lokalu użytkowego, wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego **pod warunkiem jednak, że są one zawierane wraz z jedną z umów, o których mowa w ust. 1, i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego**. W efekcie prowadzi to do objęcia ochroną ustawową także umów dotyczących lokali użytkowych, jeżeli są one zawierane wraz z umowami mającymi za przedmiot nieruchomości przeznaczone na cele mieszkaniowe. Zastosowanie znajdują bowiem przepisy ustawy dotyczące m.in. informacji przedkontraktowych, umowy rezerwacyjnej, wpisu roszczenia, środków ochrony, zgody wierzyciela zabezpieczonego hipoteką, treści umowy.
7. W kontekście art. 2 ust. 2 u.o.p.n.f. znaczenia nabiera definicja **pojęcia lokalu użytkowego**, która nie została ujęta w słowniczku pojęć ustawowych (por. art. 5 u.o.p.n.f.). Wydaje się, że znaczenie tego terminu należy ustalać, mając na uwadze art. 2 ust. 1 u.w.l., który obok lokali mieszkalnych wyróżnia lokale o innym przeznaczeniu, tj. wykorzystywane zgod-

nie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Lokal taki, podobnie jak mieszkaniowy, musi spełniać warunki umożliwiające uznanie go za samodzielny (art. 2 ust. 2 u.w.l.). Tym samym jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (albo do innych celów). Jednocześnie art. 12 u.w.l. posługuje się pojęciem lokalu użytkowego, nie definiując go przy tym, co nie pozwala na ustalenie zależności pomiędzy tymi terminami. Należy jednak przyjąć, że lokal użytkowy stanowi rodzaj lokalu o innym przeznaczeniu, przez co musi spełniać stawiane mu wymagania. Z uzasadnienia do projektu ustawy¹⁶ wynika, że przez pojęcie lokalu użytkowego rozumie się np. wielostanowiskową halę garażową, pomieszczenia przeznaczone na cele rekreacyjne czy boksy rowerowe. Jak się wydaje, z pojęcia lokalu użytkowego należy wyłączyć lokale przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej. Pozostaje to w związku z definicją nabywcy, o której mowa w art. 5 pkt 5 u.o.p.n.f., korespondującą z pojęciem konsumenta, o którym mowa w art. 22¹ k.c. (zob. szerzej komentarz do art. 5 u.o.p.n.f.).

8. Ustalenia te pozwalają przyjąć, że ustawa nie obejmuje zakresem zastosowania wszystkich sytuacji, w których przedmiotem umowy nabywcy z deweloperem jest nieruchomość inna niż mieszkaniowa, ale wspierająca cel mieszkaniowy. Przepisy ustawy obejmują wyłącznie przypadki tych nieruchomości, które mają status nieruchomości lokalowej. Chodzi więc o wydzielony trwałymi ścianami lokal garażowy, udział w lokalu użytkowym będącym wielostanowiskową halą garażową czy boksem rowerowym. Zakresem ustawy nie zostały natomiast objęte przypadki innych nieruchomości lub ich części, mimo że mogą realizować analogiczny cel jak lokale użytkowe. Rozwiązanie przewidziane w art. 2 ust. 2 u.o.p.n.f. nie wyczerpuje bowiem wachlarza możliwości, w jakich miejsce garażowe, komórka lokatorska czy piwnica mogą zostać nabywcy zaoferowane. Po pierwsze, możliwe jest traktowanie tych pomieszczeń jako pomieszczeń przynależnych bądź pozostawienie ich w substancji

¹⁶ Zob. uzasadnienie do projektu ustawy, IX kadencja, druk sejm. nr 985, s. 110.

nieruchomości wspólnej. Rozwiązanie to przekłada się jednak wprost na cenę jednostkową oferowanej nieruchomości. Poza tym jego wadą jest to, że nie każdy potencjalny nabywca lokalu mieszkalnego jest zainteresowany wchodzącym w jego skład np. garażem. Drugi z wariantów, uwzględniony przez ustawodawcę, związany jest z uznawaniem tych dodatkowych pomieszczeń za lokale użytkowe, pod warunkiem jednak możliwości przypisania im statusu samodzielności. Trzeci z wariantów, pozwalający na zaoferowanie nabywcy nieruchomości realizujących pośrednio cel mieszkaniowy, związany jest z traktowaniem ich jako nieruchomości budynkowych wzniesionych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste czy zabudowanych nieruchomości gruntowych. Do wyobrażenia jest przecież sytuacja, w której garaż (pomieszczenia gospodarcze, rekreacyjne) nie stanowi nieruchomości lokalowej, ale jest odrębną nieruchomością budynkową lub zabudowaną budynkiem nieruchomością gruntową i jako taka stanowi przedmiot świadczenia. Obowiązująca ustawa nie rozwiązuje także problemu tzw. zewnętrznych miejsc postojowych. Wobec braku możliwości uznania ich za lokal użytkowy pozostaje jedynie sposobność zaliczenia takiego miejsca postojowego do substancji nieruchomości wspólnej, co przy wzroście ceny metra kwadratowego powierzchni nabywanej nieruchomości nie gwarantuje nabywcy wyłącznego dostępu do niego. Istnieje też opcja wydzielenia nieruchomości gruntowej, na której zlokalizowane będą zewnętrzne miejsca parkingowe, i dopuszczenie do udziału we współwłasności zainteresowanych nabywców lokali mieszkaniowych albo domów jednorodzinnych, przy jednoczesnym określeniu sposobu korzystania z tego lokalu jako *quoad usum*. Obowiązująca regulacja nie pozwala jednak objąć zakresem ustawy innych nieruchomości niż te przeznaczone na cele mieszkaniowe, wraz z ewentualnymi lokalami użytkowymi. Oznacza to, że nabycie np. lokalu mieszkalnego z udziałem w garażu wielostanowiskowym wzniesionym na odrębnej, acz sąsiadującej z budynkiem wielorodzinnym nieruchomości może się wiązać z koniecznością zawarcia oprócz umowy deweloperskiej także innej umowy nienazwanej, podobnej do deweloperskiej.