

USTAWA DEWELOPERSKA

Pytania i odpowiedzi

Helena Ciepla, Barbara Szczytowska

WZÓR UMOWY
DEWELOPERSKIEJ

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA



Wolters Kluwer

USTAWA DEWELOPERSKA

Pytania i odpowiedzi

USTAWA DEWELOPERSKA

Pytania i odpowiedzi

Helena Ciepla, Barbara Szczytowska

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2023

Stan prawny na 1 marca 2023 r.

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Paulina Staniszevska-Chudzik

Opracowanie redakcyjne

Katarzyna Rybczyńska

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., 2023

ISBN 978-83-8328-617-4

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluger.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIIS TREŚCI

Wykaz skrótów	21
----------------------------	----

Wprowadzenie	23
---------------------------	----

Rozdział I

Podmiotowy zakres zastosowania ustawy	25
--	----

Pytanie 1

Czy nowa ustawa deweloperska ma zastosowanie do obojga małżonków, nabywających lokal mieszkalny na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, jeżeli jeden z małżonków prowadzi działalność gospodarczą?	25
--	----

Pytanie 2

Czy nowa ustawa deweloperska ma zastosowanie do obojga małżonków, nabywających lokal mieszkalny na współwłasność po 1/2 części do majątków osobistych, jeżeli jeden z małżonków będzie prowadził w nabywanym lokalu działalność gospodarczą?	26
--	----

Pytanie 3

Jak należy określić w umowie deweloperskiej przedmiot umowy, jeżeli nabywcą jest małżonek pozostający w ustroju wspólności ustawowej, lecz nabywa lokal do majątku osobistego na cele mieszkaniowe?	26
---	----

Pytanie 4

A (nie będąc deweloperem) w 2010 r. na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego nabył budynek od osoby fizycznej, w którym jesienią 2022 r. dokonał generalnego remontu, uzyskując w jego wyniku nowe samodzielne lokale mieszkalne. Powstaje więc pytanie, czy do sprzedaży tych lokali ma zastosowanie nowa ustawa? 27

Pytanie 5

Jakie skutki prawne na los zawartej umowy deweloperskiej wywoła wykorzystywanie przez nabywcę części lokalu mieszkalnego na kancelarię notarialną? Czy umowa jest ważna? Czy nie powinna być rozwiązana? 28

Pytanie 6

Jakie umowy należy zawierać ze spółkami prawa handlowego nabywającymi lokale mieszkalne? 28

Pytanie 7

Czy w świetle nowej ustawy deweloperskiej rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przed dniem 1.07.2022 r., a następnie przeniesienie praw i obowiązków do rozpoczętego przedsięwzięcia na inny podmiot będzie traktowane jako kontynuacja przedsięwzięcia czy rozpoczęcie nowego przedsięwzięcia? 29

Pytanie 8

Czy tzw. flippera obowiązuje ustawa deweloperska i w jaki sposób ma on zabezpieczyć wpłaty nabywcy lokalu? 30

Pytanie 9

Czy, jeżeli A jako przedsiębiorca przed dniem 1.07.2022 r. nabył lokal od dewelopera i sprzedał go przedsiębiorcy B, a B po 1.07.2022 r. przenosi własność lokalu na nabywcę, ma zastosowanie nowa ustawa deweloperska? 30

Pytanie 10

Czy obowiązek sprawdzenia, przy zawieraniu umowy deweloperskiej, spełniania przez nabywcę przesłanek z art. 5 ust. 5 nowej ustawy deweloperskiej obciąża tylko dewelopera, czy także notariusza i w jaki sposób mogą to zweryfikować? ... 31

Pytanie 11

Czy deweloper ma obowiązek zapewnienia nabywcy możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami wymienionymi w art. 26 ust. 1 pkt 1–8 nowej ustawy deweloperskiej także przy zawieraniu umowy sprzedaży, której przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego? 31

Rozdział II

Przedmiotowy zakres zastosowania ustawy 32

Pytanie 12

Czy przedmiotowym zakresem ustawy zostały objęte lokale usługowe? 32

Pytanie 13

Czy nabycie lokalu mieszkalnego zawsze będzie podlegać przepisom nowej ustawy deweloperskiej? 33

Pytanie 14

Jakie umowy można/należy zawierać po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (PnU)? 33

Pytanie 15

Kiedy w rozumieniu art. 5 pkt 8 nowej ustawy deweloperskiej mamy do czynienia z całością architektoniczno-budowlaną, a kiedy z odrębnością i czy o tej odrębności decyduje osobne pozwolenie na budowę wydane odrębnie dla każdego budynku? 34

Pytanie 16

Czy umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jego prawa własności na nabywcę musi być zgodna z treścią poprzedzającej umowy deweloperskiej na przykład co do innego układu pomieszczeń? 35

Rozdział III

Wypłata środków z rachunków powierniczych 36

Pytanie 17

Czy deweloper otrzyma od banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy (MRP) wypłatę całej kwoty wpłaconej przez nabywcę na MRP w sytuacji, w której metraż wybudowanego lokalu będzie mniejszy niż projektowany? 36

Pytanie 18

Czy od chwili, w której umowy deweloperskie podlegają reżimowi nowej ustawy, w harmonogramie z klientami należy wskazywać wyłącznie stan zaawansowania robót powiązany z zapłatą reszty transzy bez dopisku „jednak nie później niż ...”? 37

Pytanie 19

Jak należy rozumieć harmonogram systemowej płatności, tj. płatności 10/90 lub 20/80 – czy nie musi być dat, a wszystko ma być powiązane z etapami na budowie? 37

Pytanie 20

Czy i w jakiej formie deweloper powinien doręczyć nabywcy zawiadomienie o ukończeniu danego etapu robót? 38

Pytanie 21

Czy wypłata ostatniej transzy środków z OMRP jest uwarunkowana doręczeniem bankowi przez dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej własność na nabywcę w formie papierowej czy elektronicznej? 38

Pytanie 22

W jaki sposób nabywca może uzyskać wypłatę kwoty omyłkowo wpłaconej na rachunek powierniczy? 39

Pytanie 23

Czy w każdej umowie deweloperskiej zawartej według przepisów nowej ustawy każde pierwsze zwolnienie środków z OMRP będzie następować dopiero po upływie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej? 40

Pytanie 24

Konkubenci zaciągnęli w banku kredyt na nabycie od dewelopera lokalu mieszkalnego. Po zawarciu umowy związek konkubencki został zerwany i jeden z nich odstępuje od umowy deweloperskiej, a drugi konkubent obstaje przy zawartej umowie. Jakie działania musi podjąć nabywca-konkubent, który odstępuje od umowy, żeby otrzymać zwrot wpłaconej kwoty? 40

Pytanie 25

Do kiedy deweloper ma obowiązek utrzymywania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego? 41

Pytanie 26

Jakie nowe obowiązki na banki nakłada nowa ustawa deweloperska i czy zwiększają one ochronę nabywcy? 41

Pytanie 27

Czy do poniższego stanu faktycznego znajdą zastosowanie przepisy nowej ustawy deweloperskiej, a jeżeli tak, to w jakim zakresie? 44

Pytanie 28

Czy deweloper w powyższym stanie faktycznym może zawierać umowy przedwstępne sprzedaży, bo na przykład klient stara się o kredyt w banku? 45

Pytanie 29

Czy w sytuacji gdy deweloper wybudował budynki, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie, i rozpoczyna sprzedaż domów jednorodzinnych, może przyjąć wpłatę środków na zwykły rachunek bankowy bez obowiązku wpłaty na MRP? ... 45

Pytanie 30

Czy w takiej sytuacji może zostać zawarta zwykła umowa przedwstępna, przy której nabywca wpłaci zadatek? 45

Pytanie 31

Czy też cała cena powinna zostać zapłacona po zawarciu umowy sprzedaży? 46

Pytanie 32

Czy sytuacja dewelopera będzie różna w zależności od tego, czy pozwolenie na użytkowanie uzyskał przed czy po 1.07.2022 r.? 46

Pytanie 33

Czy nabywca lokalu (domu jednorodzinnego) może poddać się w umowie deweloperskiej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do zapłaty ceny i oznaczyć przedmiot egzekucji? ... 46

Rozdział IV**Umowa rezerwacyjna 48****Pytanie 34**

Czy po 1.07.2022 r. deweloper ma obowiązek zawarcia umowy rezerwacyjnej przed każdą umową deweloperską? 48

Pytanie 35

Jakie są losy umowy rezerwacyjnej, jeśli przyszły nabywca jako rezerwujący nie przystąpi do zawarcia umowy deweloperskiej? 49

Pytanie 36

Czy do umów rezerwacyjnych zawieranych w okresie od 1.07.2022 r. do 1.07.2024 r., poprzedzających zawarcie umów deweloperskich zawieranych w reżimie starej ustawy, należy stosować przepisy nowej ustawy deweloperskiej? 49

Pytanie 37

Czy przed zawarciem umowy rezerwacyjnej w reżimie nowej ustawy deweloperskiej należy doręczyć nabywcy prospekt informacyjny? 50

Pytanie 38

Co należy zrobić, jeśli pomiędzy wydaniem prospektu nabywcy a podpisaniem umowy rezerwacyjnej nastąpią zmiany danych zamieszczonych w prospekcie? 50

Pytanie 39

Czy zmiany należy opisać w umowie rezerwacyjnej? 51

Pytanie 40

Czy regulacje ustawowe dotyczące umowy rezerwacyjnej stosujemy od dnia wejścia w życie nowej ustawy deweloperskiej, tj. od dnia 1.07.2022 r.? Czy też może po upływie jakiegoś okresu przejściowego (art. 76 ustawy)? 51

Pytanie 41

Czy w sytuacji, w której zawarcie umowy z art. 3 nowej ustawy deweloperskiej poprzedzone było umową rezerwacyjną, a deweloper nie usunął, w terminie 30 dni, wad zgłoszonych do protokołu odbioru, w konsekwencji czego nabywca nie przystąpił do zawarcia umowy przenoszącej własność, nabywca może żądać zapłaty kary umownej oraz zwrotu opłaty rezerwacyjnej w podwójnej wysokości? ... 52

Pytanie 42

Co ma zrobić deweloper w sytuacji, gdy podpisał umowę rezerwacyjną albo przedwstępną w zwykłej formie pisemnej lub z podpisem notarialnie poświadczonym, pobrał środki pieniężne od nabywcy, nie miał rachunku powierniczego, zakończył budowę, uzyskał pozwolenie na użytkowanie – jaką umowę ma zawrzeć z nabywcą w celu przeniesienia własności i na jaki rachunek ma pobrać wpłatę reszty ceny? 53

Rozdział V**Kary umowne i odsetki 54****Pytanie 43**

Czy przepis art. 39 nowej ustawy wyłącza dopuszczalność domagania się odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 471 k.c.? 54

Pytanie 44

Czy unormowanie zawarte w art. 39 nowej ustawy deweloperskiej jest korzystne dla nabywcy? 55

Pytanie 45

Czy nabywca może wymusić na deweloperze zastrzeżenie kary umownej w umowie deweloperskiej? 55

Pytanie 46

Czy do rekompensaty, o której mowa w art. 39 nowej ustawy deweloperskiej, stosujemy odpowiednio przepisy o karze umownej? 56

Pytanie 47

Czy wysokość rekompensaty należnej nabywcy będzie liczona od całej wartości świadczenia pieniężnego, ze spełnieniem którego nabywca może się opóźnić (tj. całej ceny nabycia lokalu), czy tylko od wartości świadczenia pieniężnego, ze spełnieniem którego nabywca faktycznie się opóźnił? 56

Pytanie 48

Na jaki dzień będzie ustalana wysokość rekompensaty, o której mowa w art. 39 ust. 2 nowej ustawy deweloperskiej? 57

Pytanie 49

Czy zawartą w umowie deweloperskiej klauzulę wyłączającą wypłatę nabywcy na podstawie art. 39 ust. 2 nowej ustawy deweloperskiej rekompensaty z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy należy uznać za klauzulę abuzywną? 57

Rozdział VI**Nowa procedura odbioru lokalu 58****Pytanie 50**

Według jakich reguł mają być usuwane wady zgłoszone do protokołu odbioru w sytuacji, w której zawarcie umowy z art. 3 nowej ustawy deweloperskiej poprzedzone było umową rezerwacyjną? 58

Pytanie 51

Których rodzajów umów z nowej ustawy deweloperskiej dotyczy odbiór, o którym mowa w art. 41 nowej ustawy deweloperskiej? 59

Pytanie 52

Czy odbiór lokalu dokonany przed uprawomocnieniem się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie będzie skuteczny? 59

Pytanie 53

Czy można połączyć odbiór lokalu z jego wydaniem (wprowadzeniem) w posiadanie nabywcy? 60

Pytanie 54

Czy procedura usuwania wad jest taka sama dla wady istotnej i wady nieistotnej? 60

Pytanie 55

Jak należy zakwalifikować wady zgłoszone przez nabywcę do protokołu, jeśli nabywca w protokole odbioru nie określił, czy są one dla niego istotne czy nieistotne? 61

Pytanie 56

Kiedy nabywca może skorzystać z uprawnienia do odmowy odbioru lokalu? 61

Pytanie 57

Na jakiej podstawie należy dokonywać ustalenia, czy wada ma charakter wady istotnej czy nieistotnej? 61

Pytanie 58

W jakiej sytuacji nabywca będzie mógł dokonać usunięcia wady nieistotnej na koszt dewelopera? 62

Pytanie 59

Czy uprawnienie do usunięcia wad nieistotnych na koszt dewelopera obejmuje wyłącznie wady zgłoszone przez nabywcę do protokołu odbioru? 63

Pytanie 60

Jaka procedura obowiązuje dewelopera, jeżeli nabywca zgłosił do protokołu odbioru wadę istotną, którą deweloper uznał również w protokole odbioru? 64

Pytanie 61

Jaka jest różnica między uznaniem przez dewelopera wady istotnej w protokole odbioru a jej uznaniem w terminie 14 dni po podpisaniu protokołu odbioru? 64

Pytanie 62

Z jakim żądaniem może wystąpić nabywca, jeżeli wady lokalu czy budynku ujawnią się po zawarciu umowy przeniesienia własności? Czy przez analogię można stosować przepisy o rękojmi przy umowie sprzedaży, mimo że przeniesienie własności to nie to samo, co sprzedaż? 65

Pytanie 63

Czy deweloper może przymusić nabywcę do stawienia się do odbioru lokalu? 66

Pytanie 64

Czy nabywca może usunąć wadę istotną na koszt dewelopera, który uznał wadę istotną, jednak mimo dołożenia należytej staranności wad tych nie usunął? 66

Rozdział VII**Odstąpienie od umowy 68****Pytanie 65**

W jakim terminie nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej, jeżeli opinia rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w art. 41 ust. 13–15 nowej ustawy deweloperskiej, potwierdzi istnienie wady istotnej? 68

Pytanie 66

Czy Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dokona weryfikacji oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, jeżeli nastąpiło ono z przyczyn innych niż jedna z ustawowych do odstąpienia od umowy? 68

Pytanie 67

Czy w umowie deweloperskiej można zastrzec na rzecz nabywcy prawo do odstąpienia od umowy poza przypadkami określonymi w art. 43 ust. 1 nowej ustawy deweloperskiej? ... 69

Pytanie 68

Co powinien uczynić deweloper, jeżeli odstąpił od umowy na podstawie art. 43 ust. 7 nowej ustawy deweloperskiej, a nabywca nie wyraża zgody na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanego na jego rzecz roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności? 69

Pytanie 69

Nabywca po zawarciu umowy deweloperskiej nie opłacił kolejnej raty, bo bank nie udzielił mu kredytu z uwagi na brak zdolności kredytowej. W tej sytuacji deweloper wezwał nabywcę do uregulowania wpłaty w terminie 30 dni, a po bezskutecznym upływie odstąpił od umowy deweloperskiej. Czy odstąpienie dewelopera od umowy będzie skuteczne? 70

Rozdział VIII**Deweloperski fundusz gwarancyjny 71****Pytanie 70**

Czy w przypadku zmiany stawki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) zmieniona stawka dotyczy kolejnego zadania inwestycyjnego, czy każdej kolejnej umowy deweloperskiej w już realizowanym zadaniu inwestycyjnym? ... 71

Pytanie 71

Czy w umowie deweloperskiej można zastrzec, że w przypadku dokonania przez nabywcę wpłaty na MRP w kwocie wyższej niż wynikająca z zawartej umowy, nabywca zwróci deweloperowi koszty w wysokości niezasadnie zwiększonej składki na DFG? 71

Pytanie 72

Czy wprowadzenie DFG zamiast dodatkowych zabezpieczeń w postaci rachunków powierniczych z gwarancją ubezpieczeniową albo gwarancją bankową stanowi lepszą ochronę nabywcy lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego? 72

Pytanie 73

Czy deweloper ma obowiązek odprowadzenia składki na DFG od umowy zawartej na podstawie art. 2 ust. 3 nowej ustawy deweloperskiej, w której zobowiązuje się do zawarcia jednej z umów, o których mowa w ust. 1 i 2? 73

Rozdział IX**Przepisy przejściowe 74****Pytanie 74**

Do kiedy deweloper może stosować przepisy starej ustawy deweloperskiej? 74

Pytanie 75

Czy uprawnienie do stosowania przepisów dotychczasowej ustawy deweloperskiej będzie zachowane, jeżeli przed 1.07.2022 r. zawarta została umowa deweloperska, a następnie nabywca odstąpił od tej umowy? 74

Pytanie 76

Czy może się zdarzyć taka sytuacja, że w ramach realizacji jednego zadania inwestycyjnego będziemy mieć do czynienia z reżimami obu ustaw deweloperskich: dotychczasowej i nowej? 75

Pytanie 77

Przepisy której ustawy, dotychczasowej czy nowej, będą mieć zastosowanie do wykonania umów deweloperskich zawartych w okresie od dnia 1.07.2022 r. do 1.07.2024 r. przy założeniu, że umowy te były zawierane w reżimie dotychczasowej ustawy deweloperskiej? 75

Pytanie 78

Czy nabywca ma prawo żądać od dewelopera okazania pierwszej umowy deweloperskiej zawartej przed dniem 1.07.2022 r. i dowodu rozpoczęcia sprzedaży przed tym dniem dla potwierdzenia oświadczenia dewelopera, że spełnia warunki do stosowania reżimu dotychczasowej ustawy deweloperskiej? 76

Pytanie 79

Czy deweloper może stosować reżim starej ustawy do całego przedsięwzięcia deweloperskiego, jeżeli przed dniem 1.07.2022 r. spełnił obydwa warunki, ale nabywcą, z którym zawarł pierwszą umowę deweloperską, był przedsiębiorca (osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą)? 77

Pytanie 80

Czy w takiej sytuacji deweloper będzie mógł stosować do tego wydzielonego zadania inwestycyjnego przepisy starej ustawy, powołując się na art. 76 ust. 1 nowej ustawy deweloperskiej? 77

Rozdział X

Pytania różne 78

Pytanie 81

W jaki sposób nabywca może zwalczać klauzule abuzywne w umowie deweloperskiej? 78

Pytanie 82

Czy zobowiązanie nabywcy w umowie deweloperskiej do płatności w ściśle określonych terminach niezależnie od stopnia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego stanowi klauzulę abuzywną? 79

Pytanie 83

Jaki rodzaj umowy po dniu 1.07.2022 r. zawiera z deweloperem przedsiębiorca niebędący deweloperem, który następnie przenosi własność tego przedmiotu umowy na nabywcę w rozumieniu art. 5 nowej ustawy deweloperskiej? 80

Pytanie 84

Jakie są terminy przedawnienia roszczeń z umowy deweloperskiej? 81

Pytanie 85

Czy prawidłowa wykładnia art. 6 nowej ustawy deweloperskiej oznacza, że deweloper, zapewniając nabywcy otwarty lub zamknięty rachunek powierniczy, dokonuje wyboru rodzaju rachunku samodzielnie, czy w uzgodnieniu z nabywcą? 83

Pytanie 86

Czy informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym należy rozumieć w ten sposób, że promień 1 km odnosi się do każdej z osobna inwestycji wymienionej w 18 poziomych rubrykach czy wszystkich łącznie? 84

Pytanie 87

Jak deweloper może pogodzić obowiązek przeniesienia własności lokalu bez obciążeń z ustanowieniem służebności koniecznej? 84

Pytanie 88

Czy naruszenie zakazu ustanawiania służebności powoduje nieważność umowy deweloperskiej, czy sąd wieczysto-księgowy dokona wpisu i jakie sankcje grożą wtedy deweloperowi? Czy deweloper może ustanowić służebność po zawarciu umowy deweloperskiej, na którą nabywca nie wyraził zgody w zawartej umowie deweloperskiej? 85

Pytanie 89

Jak deweloper powinien prawidłowo określić w umowie nabywany przedmiot, jeżeli nabywca pozostaje w ustroju ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, a nabywa lokal za własne pieniądze? Jak należy w takiej sytuacji sformułować prawidłowo w akcie notarialnym wniosek o wpis do księgi wieczystej? 85

Pytanie 90

Czy notariusz może odmówić sporządzenia umowy deweloperskiej, jeżeli deweloper nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie, a właściciel gruntu nie wyraża zgody na wpis roszczeń nabywcy wymienionych w art. 38 ust. 2 nowej ustawy deweloperskiej do księgi wieczystej? 87

Pytanie 91

Czy prawidłowa jest praktyka notariuszy przyjmujących wyłącznie na podstawie oświadczenia dewelopera, że były bądź nie były zawierane umowy deweloperskie, z których roszczenia nabywców nie zostały wpisane do księgi wieczystej w rozumieniu art. 92 § 10 pr. not.? 87

Pytanie 92

Jaki wpływ ma upadłość dewelopera na zawartą przez niego z bankiem umowę kredytu, z której spłata kredytu była zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie? 88

Pytanie 93

Jak kształtuje się odpowiedzialność dewelopera w świetle nowej ustawy deweloperskiej? 91

Pytanie 94

Czy w umowie deweloperskiej można zastrzec wykonanie zastępcze na wzór regulacji zawartej w art. 9 ust. 3 u.w.l.? 93

Pytanie 95

Jakie środki ochrony z nowej ustawy deweloperskiej przysługują nabywcy lokalu na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorcą przy zastosowaniu art. 4 ustawy? 94

Pytanie 96

Czy nabywca po zawarciu umowy deweloperskiej może zwiększyć ilość pokoi przez wyburzenie ścian i zmienić układ pomieszczeń? 96

Pytanie 97

Czy można przymusić dewelopera do należytego wykonania umowy deweloperskiej i przeniesienia prawa własności lokalu, jeżeli nie uzyskał on pozwolenia na użytkowanie? 96

Pytanie 98

Czy nabywca jest obowiązany do ponoszenia kosztów zarządu związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej od chwili wydania lokalu? 96

Pytanie 99

Czy zmiana pozwolenia na budowę po zawarciu umowy deweloperskiej wymaga zawsze zmiany umowy poprzez zawarcie aneksu? 97

Wzór umowy deweloperskiej 99

**Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy
lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego**

(Dz.U. z 2021 r. poz. 1445) 133

**Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy
lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym**

(Dz.U. poz. 1177) 159

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny

(Dz.U. z 2022 r. poz. 1360; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 2459
oraz z 2022 r. poz. 2337 i poz. 2339) (wyciąg) 245

**Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych
i hipotece**

(Dz.U. z 2023 r. poz. 146) (wyciąg) 263

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805; zm.: Dz.U. z 2018 r. poz. 398, z 2019 r. poz. 55 i poz. 2070, z 2021 r. poz. 1177, poz. 1666, poz. 1981, poz. 2052, poz. 2262, poz. 2270, poz. 2289, poz. 2328 i poz. 2459, z 2022 r. poz. 1, poz. 366, poz. 480, poz. 807, poz. 830, poz. 974, poz. 1098, poz. 1301, poz. 1371, poz. 1692, poz. 1855, poz. 1967, poz. 2127, poz. 2140, poz. 2180, poz. 2339, poz. 2436 i poz. 2687 oraz z 2023 r. poz. 403) (wyciąg)	267
Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359; zm.: Dz.U. z 2022 r.) (wyciąg)	271
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) (wyciąg)	275
Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1986 oraz z 2022 r. poz. 88, poz. 1557, poz. 1768, poz. 1783, poz. 1846 i poz. 2687) (wyciąg)	280

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.)
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)
pr. not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1799)
pr. rest.	– ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2309)
pr. up.	– ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520)
Prawo budowlane	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 146)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)

Czasopisma i publikatory

Dz.U.	- Dziennik Ustaw
LEX	- System Informacji Prawnej LEX
OSNC	- Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNPG	- Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Wydawnictwo Prokuratury Generalnej

Inne

DFG	- Deweloperski Fundusz Gwarancyjny
MRP	- mieszkaniowy rachunek powierniczy
OMRP	- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
PnU	- pozwolenie na użytkowanie
SN	- Sąd Najwyższy

WPROWADZENIE

Ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177), określana potocznie „nową ustawą deweloperską”, wprowadziła wiele nowych do już istniejących rozwiązań, gwarantujących szerszą ochronę nabywcom lokali mieszkalnych czy domów jednorodzinnych w relacjach z deweloperami.

Przed wszystkim wprowadziła Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który zapewnia nabywcy zwrot 100% środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku powierniczym, jak również zapewnia pierwszeństwo zaspokojenia roszczeń w postępowaniu upadłościowym albo restrukturyzacyjnym.

Uregulowania zawarte w ustawie kreują rozwiązania przydatne w praktyce, jednakże już w krótkim okresie jej obowiązywania okazało się, że zastosowanie tych przepisów przysparza wiele problemów interpretacyjnych. Ustawa zawiera też luki w unormowaniach niektórych kwestii.

Celem opracowania jest przedstawienie i wyjaśnienie problemów sygnalizowanych przez uczestników szkoleń z zakresu aspektów prawnych nowej ustawy deweloperskiej, które nie zostały rozstrzygnięte przez orzecznictwo ze względu na krótki okres obowiązywania ustawy.

Aby uczynić to opracowanie jak najbardziej przydatnym, przyjęto formułę **pytań i odpowiedzi**, a na końcu zamieszczono aneks zawierający tekst nowej ustawy deweloperskiej oraz inne przywoływane przepisy – jako wyciągi ustaw.

Rozdział I

PODMIOTOWY ZAKRES ZASTOSOWANIA USTAWY



Pytanie 1

Czy nowa ustawa deweloperska ma zastosowanie do obojga małżonków, nabywających lokal mieszkalny na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, jeżeli jeden z małżonków prowadzi działalność gospodarczą?

Udzielenie odpowiedzi na to pytanie zależy od wyjaśnienia kwestii wstępnej: czy lokal mieszkalny jest nabywany w celach związanych z prowadzoną działalnością zarobkową lub zawodową?

Ustawa deweloperska ma zastosowanie wyłącznie przy nabyciu na cele niezwiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Zatem fakt, że jeden z małżonków prowadzi działalność gospodarczą jest obojętny z punktu zastosowania nowej ustawy deweloperskiej, jeżeli nabycie następuje na cele niezwiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą lub zawodową.

Jednak nawet w sytuacji, w której lokal mieszkalny po wybudowaniu miałby zostać przeznaczony na cele prowadzenia działalności gospodarczej, to takie nabycie będzie korzystać z ochrony przewidzianej nową ustawą deweloperską, bowiem jeden z małżonków posiada status nabywcy w rozumieniu art. 5 ust. 5, a lokal jest nabywany za zasadach wspólności majątkowej za środki pochodzące z majątku wspólnego.

**Pytanie 2**

Czy nowa ustawa deweloperska ma zastosowanie do obojga małżonków, nabywających lokal mieszkalny na współwłasność po 1/2 części do majątków osobistych, jeżeli jeden z małżonków będzie prowadził w nabywanym lokalu działalność gospodarczą?

Jeżeli nabycie jest dokonywane przez oboje małżonków na współwłasność w udziałach, do majątków osobistych, to nowa ustawa deweloperska znajdzie zastosowanie tylko do tego ze współmałżonków, który spełnia przesłanki nabywcy w rozumieniu art. 5 pkt 5 tej ustawy. W takiej sytuacji powinny zostać dokonane dwie czynności notarialne (mogą być dokonane w jednym akcie notarialnym). Ze współmałżonkiem-nabywcą powinna zostać zawarta umowa deweloperska na nabycie 1/2 udziału w lokalu mieszkalnym, a z drugim współmałżonkiem umowa zobowiązująca, o której mowa w art. 7 u.w.l., na nabycie drugiej 1/2 udziału w tym samym lokalu. Notariusz po ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu prawa własności, prześle obydwie umowy w trybie teleinformatycznym do sądu wieczystoksięgowego. W nowo założonej księdze wieczystej będą wpisani oboje małżonkowie jako współwłaściciele po 1/2 części.

Dla dopełnienia całości obrazu należy wyjaśnić, że z uwagi na niemożliwość prowadzenia działalności gospodarczej na idealnym udziale w nieruchomości, małżonkowie w celu umożliwienia prowadzenia przez jednego ze współmałżonków takiej działalności będą musieli dokonać podziału do korzystania (*quoad usum*) z nabytego lokalu na podstawie art. 206 k.c. w drodze umowy notarialnej.

**Pytanie 3**

Jak należy określić w umowie deweloperskiej przedmiot umowy, jeżeli nabywcą jest małżonek pozostający w ustroju wspólności ustawowej, lecz nabywa lokal do majątku osobistego na cele mieszkaniowe?

W takiej sytuacji małżonek powinien w umowie oświadczyć, że w małżeństwie jest związany ustrojem wspólności ustawowej, ale

nabycia dokonuje z własnych środków do swojego majątku osobistego (art. 33 k.r.o. i postanowienie SN z 2.02.2012 r., II CSK 363/11, LEX nr 1211142). Obecność współmałżonka przy zawarciu umowy nie jest konieczna, jednak notariusz ma obowiązek zgodnie z art. 80 § 2 i 81 pr. not. pouczyć tego małżonka o skutkach prawnych złożenia nieprawdziwego oświadczenia. Współmałżonek może zwalczać dokonany na podstawie tej umowy wpis w księdze wieczystej, w razie jego niezgodności z prawdą, w drodze powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.



Pytanie 4

A (nie będąc deweloperem) w 2010 r. na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego nabył budynek od osoby fizycznej, w którym jesienią 2022 r. dokonał generalnego remontu, uzyskując w jego wyniku nowe samodzielne lokale mieszkalne. Powstaje więc pytanie, czy do sprzedaży tych lokali ma zastosowanie nowa ustawa?

Przeprowadzony przez A – niebędącego deweloperem – remont generalny jest w istocie przebudową budynku w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 Prawa budowlanego. Począwszy do 1.07.2022 r. również przebudowa jest kwalifikowana jako przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu art. 5 pkt 7 nowej ustawy deweloperskiej. Jeżeli zatem A w chwili wprowadzenia do sprzedaży lokali mieszkalnych będzie mieć status dewelopera w rozumieniu art. 5 pkt 1 nowej ustawy i zdecyduje się zawrzeć jedną z umów, o których mowa w art. 2 pkt 2 lub pkt 3 tej ustawy, to wówczas nowa ustawa deweloperska będzie mieć zastosowanie pełne albo częściowe, jeżeli A zdecyduje się zawierać z nabywcami przedwstępne umowy sprzedaży albo umowy sprzedaży (wówczas zastosowanie znajdzie wyłącznie art. 4).

Jeżeli jednak A nie posiada statusu dewelopera, to nowa ustawa nie znajdzie zastosowania.

**Pytanie 5**

Jakie skutki prawne na los zawartej umowy deweloperskiej wywoła wykorzystywanie przez nabywcę części lokalu mieszkalnego na kancelarię notarialną? Czy umowa jest ważna? Czy nie powinna być rozwiązana?

Ważność umowy deweloperskiej ocenia się według przepisów obowiązujących w dacie zawarcia tej umowy. Późniejsze zdarzenia pozostają bez znaczenia prawnego na los zawartej umowy, jeśli spełnia ona wszelkie wymagane przesłanki prawne z daty zawarcia. Jeżeli zatem w dacie zawarcia umowy deweloperskiej intencją nabywcy nie było nabycie lokalu na cele prowadzonej działalności gospodarczej, to późniejsza zmiana sposobu korzystania z lokalu (po przeniesieniu własności na nabywcę) nie ma znaczenia dla ważności umowy deweloperskiej oraz zawartej w jej wykonaniu umowy przenoszącej własność.

W celu prowadzenia kancelarii notarialnej nabywca musi w przyszłości dokonać formalności wymaganych do zmiany sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego. Dokonanie takiej zamiany w świetle przepisów Prawa budowlanego jest proste, jeśli tylko nie powoduje to zmian warunków bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska bądź wielkości lub układu obciążeń.

Według art. 71 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności: „podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń”.

**Pytanie 6**

Jakie umowy należy zawierać ze spółkami prawa handlowego nabywającymi lokale mieszkalne?

Umowy zawierane ze spółkami prawa handlowego nie podlegają przepisom nowej ustawy deweloperskiej. Z takimi spółkami należy

zawierać albo przedwstępne umowy sprzedaży, albo umowy zobowiązujące do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności w trybie przepisów ustawy o własności lokali (w zależności od tego, jaki zakres odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy chce ponosić deweloper). Inny jest bowiem zakres odpowiedzialności z umowy przedwstępnej i inny z umowy zobowiązującej do przeniesienia własności.



Pytanie 7

Czy w świetle nowej ustawy deweloperskiej rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przed dniem 1.07.2022 r., a następnie przeniesienie praw i obowiązków do rozpoczętego przedsięwzięcia na inny podmiot będzie traktowane jako kontynuacja przedsięwzięcia czy rozpoczęcie nowego przedsięwzięcia?

Odpowiedzi na tak zadane pytanie należy poszukiwać w przepisach Kodeksu cywilnego i częściowo w przepisach nowej ustawy deweloperskiej, tj. w przepisach przejściowych tej ustawy.

W świetle przepisów Kodeksu cywilnego dopuszczalne jest przeniesienie wszelkich praw i obowiązków na osobę trzecią, a zatem również praw i obowiązków do już rozpoczętego przedsięwzięcia deweloperskiego. Taka czynność wymaga jednak uzyskania zgody nabywców, z którymi przed zawarciem umowy przeniesienia praw i obowiązków zawarto umowy deweloperskie (art. 519 k.c.).

W świetle przepisów przejściowych nowej ustawy deweloperskiej zmiana podmiotowa po stronie dewelopera będzie traktowana jako kontynuacja dotychczasowego przedsięwzięcia deweloperskiego, a nie rozpoczęcie nowego. Nabywca ogółu praw i obowiązków będzie mógł korzystać z przepisu art. 76 ust. 1 nowej ustawy deweloperskiej uprawniającego do stosowania przepisów ustawy dotychczasowej.