



Rejent * rok 22 * nr 7-8(255-256)
lipiec-sierpień 2012 r.

Recenzja

**Ryszard Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego. Komentarz*,
Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2012, s. 290**

W dniu 29 kwietnia 2012 r. zaczęła obowiązywać ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego, w skrócie zwana umową deweloperską. Zmieniła ona w zasadniczy sposób zasady funkcjonowania pierwotnego rynku mieszkaniowego w Polsce, gwarantując osobom nabywającym na tym rynku lokale mieszkalne i domy jednorodzinne ochronę znacznie skuteczniejszą od tej, która była do tej pory.

Komentarz do tej ustawy okazuje się w praktyce notarialnej bardzo potrzebny, gdyż przewidziany w niej udział notariuszy jest konieczny. Dobrze się więc stało, że autorem tego opracowania jest dr Ryszard Strzelczyk, notariusz, kierownik szkolenia w Izbie Notarialnej w Warszawie, znany i ceniony specjalista w dziedzinie nieruchomości, doświadczony wykładowca prawa cywilnego oraz prawa obrotu nieruchomościami na wielu uczelniach. Dzielił się on swoją wiedzą na posiedzeniach wielu Izb Notarialnych w Polsce, w czasie których zadawane były ciekawe pytania i podnoszone kontrowersyjne wątki, jakie znajdują się w tej regulacji.

Kolejne dowody ogromnego zainteresowania wśród notariuszy dostrzec można na łamach Rejenta, gdzie publikowane są coraz to nowe artykuły, których autorami są sami notariusze.

Komentarz obejmuje przedmowę, w której ukazane jest tło i geneza tej ustawy, wykaz skrótów, wykaz literatury, tekst ustawy, komentarz do poszczególnych przepisów, wyciąg aktów prawnych, przykłady postanowień umownych uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wpisane do Rejestru Klauzul Niedozwolonych, oraz indeks rzeczowy. Celem uzupełnienia można jeszcze skorzystać z krótkiego opracowania R. Szytka w „Co piszą inni...” pt. „Umowa deweloperska” (Rejent 2012, nr 5, s. 206 i nast.), gdzie przytoczona jest dodatkowa literatura.

Ustawa określa w art. 2 zakres przedmiotowy, który określa:

- 1) środki ochrony wpłat dokonywanych przez dewelopera,
- 2) zasady i tryb zawierania umów deweloperskich,
- 3) obowiązki przedkontraktowe dewelopera,
- 4) treść umowy deweloperskiej,
- 5) prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej,
- 6) zasady postępowania ze środkami nabywcy w przypadku upadłości deweloperskiej.

Przepisy niniejszej ustawy stosuje się do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia umowy deweloperskiej (umowa przedwstępna). Umowy te powinny być zawierane w formie aktu notarialnego, a roszczenia z tych umów ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie. Z umowy przedwstępnej wynikają określone skutki dla notariusza, dla dewelopera oraz jego klienta. I tak np. notariusz sporządzający przedwstępną umowę deweloperską jest obowiązany do tego, aby w akcie notarialnym obejmującym tę umowę zamieszczony został wniosek o ujawnienie roszczenia nabywcy w księdze wieczystej. Powinność ta wynika z art. 2 ustawy o ochronie nabywcy nieruchomości..., narzucającej stosowanie jej przepisów również z umowy przedwstępnej, jak i przepisów ustawy – Prawo o notariacie. Szczegółowiej na ten temat pisze R. Strzelczyk.

Absolutnie kluczowym jest ustawowy wymóg zawierania umów w formie aktu notarialnego. Art. 22 określa treść umowy deweloperskiej, ma on charakter obligatoryjny. Siłą rzeczy każdy notariusz winien go bardzo dobrze poznać.

1. Umowa deweloperska zawiera w szczególności:
 - 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej;
 - 2) cenę nabycia prawa, o którym mowa w art. 1;
 - 3) informację o nieruchomości, na której prowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach;
 - 4) określenie położenia oraz innych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;
 - 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;
 - 6) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper;
 - 7) termin przeniesienia na nabywcę prac, o których mowa w art. 1;
 - 8) wysokość i termin lub warunki spełnienia świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera;
 - 9) informacje dotyczące:
 - a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,
 - b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji albo
 - c) gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwę ubezpieczyciela, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji;
 - 10) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał oraz informacje, czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone;
 - 11) termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego;
 - 12) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa;
 - 13) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;
 - 14) wskazanie sposobu pomiaru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;

15) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, w tym poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21;

16) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;

17) informację o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje;

18) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

2. W przypadku zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny.

3. Zmiany w treści umowy deweloperskiej, o których mowa w ust. 2, wiążą nabywcę tylko wtedy, gdy wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy.

Jak widać, treść umowy deweloperskiej jest bardzo rozbudowana, a mogą jeszcze dojść inne elementy niewymienione w powyższej umowie. Każdy z tych elementów został skomentowany przez Autora. Trzeba także zaznaczyć, że Autor dzieli się też swoimi wątpliwościami, gdyż niektóre z rozwiązań prawnych mają kontrowersyjny charakter, co podkreślają także inni autorzy na łamach literatury prawniczej. Trudno już teraz ocenić skuteczność tej regulacji prawnej, która już na starcie wykazuje pewne błędy i budzi nieporozumienia, lecz miejmy nadzieję, że usterki i wady będą usuwane w trakcie praktyki, w tym praktyki notarialnej.

Trzeba jednoznacznie stwierdzić, że komentarz jest cennym źródłem informacji i wiedzy prawniczej, odnosi się także do postanowień polemicznych, które zostały ujęte w tej ustawie.

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie jest regulacją idealną, jej niektóre rozwiązania są kontrowersyjne, nie mają jednoznacznego charakteru, co powoduje, że bez wątpienia będzie ona przedmiotem zainteresowania doktryny i praktyki notarialnej.

Jerzy Jacyszyn

Dr hab. prof. nadzw. Jerzy Jacyszyn – Zakład Prawa Gospodarczego i Handlowego na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego; redaktor naczelny „Rejenta”.