

Barbara Błach-Bujak*

Zakres podmiotowy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Streszczenie

Niniejszy artykuł zawiera analizę przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawy deweloperskiej) w zakresie kwalifikacji stron umowy deweloperskiej oraz wskazanie, które podmioty podlegają ochronie wynikającej z przepisów ustawy. Analizuje również wątpliwości wokół oznaczenia jako nabywcy osoby fizycznej, a co za tym idzie postawienia na równi, jako chronionych nabywców, konsumenta i osoby fizycznej wykonującej działalność gospodarczą i w zakresie tej działalności nabywającą lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny. Wobec wyróżnienia przedsiębiorcy – osoby fizycznej na tle innych przedsiębiorców – potencjalnych nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i przyznaniu mu dodatkowej ustawowej ochrony powstało pytanie o zgodność z Konstytucją przedmiotowych przepisów i konieczność ich zmiany w tym zakresie oraz konieczność przyznania ochrony wszystkim podmiotom będącym potencjalnymi kupującymi w stosunku deweloper – nabywca.

Słowa kluczowe: Ochrona nabywcy, lokale mieszkalne, dom jednorodzinny.

* Autorka jest doktorantką IV roku w Katedrze Prawa Rolnego na WPiA Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie.

1. Wprowadzenie

Dziesiątego czerwca 2011 roku złożono w Sejmie niezwykle oczekiwany przez nabywców mieszkań i domów projekt ustawy, która miała na celu chronić ich interesy w transakcjach z deweloperami. Wcześniej nie obowiązywały żadne przepisy chroniące klientów przed nieuczciwymi praktykami deweloperów. Namiastką tej ochrony dla jednostek mieszczących się w kategorii „konsumentów” był do tej pory rejestr klauzul niedozwolonych, prowadzony przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, a także możliwość kontroli przez sąd treści wzorca umowy, czyli przeprowadzenie kontroli abstrakcyjnej, która obejmuje badanie treści wzorca w oderwaniu od konkretnej umowy, lub kontroli incydentalnej, która obejmuje badanie treści umowy zawartej z użyciem wzorca¹. Istniało ponadto wiele organów starających się chronić interes konsumenta, jako słabszej strony umowy. Mimo to łamanie konsumentkich praw przez deweloperów zdarzało się bardzo często; być może z powodu niskiej świadomości społeczeństwa w zakresie praw mu przysługujących. Jako główny organ należy wskazać, poza wymienionym już Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który prowadzi rejestr klauzul zakazanych, także powiatowego lub miejskiego rzecznika konsumenta, Sąd Najwyższy, który wypowiedział się wielokrotnie odnośnie ochrony konsumenta, czy Polski Związek Firm Deweloperskich, który z kolei opracował Kodeks Dobrych Praktyk. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest podmiotem występującym, gdy naruszane są zbiorowe interesy konsumentów, natomiast rzecznicy konsumentów występują w sprawach indywidualnych². Powyższe możliwości nie zapewniały jednak nabywcom pełnej ochrony.

Pierwszorzędnym założeniem autorów ustawy było wprowadzenie nadzoru nad wpłatami środków na niewybudowane jeszcze mieszkania. Do tej pory nie istniała żadna ochrona prawna powierzonych deweloperowi wpłat, a co za tym idzie klienci często nie wiedzieli dokładnie, na co i kiedy przeznaczane są ich pieniądze. Skutkiem braku kontroli nad wpłatami w przypadku upadłości dewelopera było to, że wpłaty wchodziły do masy upadłości, a klienci mieli w praktyce bardzo małe szanse na ich odzyskanie.

¹ K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2008, s. 1071.

² P. Kunicki, *Umowa deweloperska*, Warszawa 2007, s. 106.

Na konieczność wprowadzenia uregulowania stosunków pomiędzy deweloperami a nabywcami wskazał Trybunał Konstytucyjny stwierdzając „istnienie luki prawnej, której usunięcie jest niezbędne dla zapewnienia spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej Polskiej (...)” i sygnalizując „(...) potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej w celu zapewnienia ochrony praw nabywców mieszkań”³. Polska była jednym z ostatnich krajów Unii Europejskiej, który nie wprowadził przepisów chroniących nabywców w stosunkach pomiędzy deweloperami a ich klientami⁴, co powodowało istnienie luki prawnej, a to z kolei często prowadziło do pokrzywdzenia słabszej strony tego stosunku prawnego, jaką byli klienci. Dynamika i rozwój rynku nieruchomości, a także wykorzystywanie przez deweloperów swojej pozycji jako silniejszej strony stosunku prawnego, powodowały łamanie zasad współżycia społecznego oraz narzucanie nabywcom skrajnie niekorzystnych postanowień umowy. Najbardziej jaskrawym przykładem braku ochrony praw nabywców była szeroko komentowana i śledzona sprawa krakowskiego dewelopera Firma Inwestycyjna Leopard S.A., który zawierał z klientami umowy wyłączające prawo do ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. W trakcie przedsięwzięcia deweloper obciążył nieruchomości gruntowe, na których realizowana była inwestycja, hipotekami na rzecz zagranicznych podmiotów, co po ogłoszeniu upadłości przez dewelopera w konsekwencji spowodowało, że klienci, którzy w większości wpłacili już 100% wartości ceny, zostali zarówno bez pieniędzy, jak i bez mieszkań. Po kilkuletniej sądowej batalii Sąd Najwyższy⁵ wskazał nieodpowiedzialną działalność dewelopera jako przyczynę unieważnienia hipoteki ustanowionej na rzecz zagranicznego podmiotu. Jednak dopiero w 2014 r., po przeszło 8 latach, doszło do faktycznego przeniesienia praw własności mieszkań na nabywców.

2. Wprowadzone definicje legalne

2.1. Definicja pojęcia deweloper

³ Postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z 2 sierpnia 2010 r. sygn. S 3/10, OTK-B, Nr 6, poz. 407.

⁴ Z. Truskiewicz, *Charakter prawny umowy deweloperskiej*, [w:] J. Pisuliński, P. Tereszkiwicz, F. Zoll, *Rozprawy z prawa cywilnego, własności intelektualnej i prawa prywatnego międzynarodowego*, Warszawa 2012.

⁵ Orzeczenie Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012 r. sygn. akt: III CSK 181/11.

Dnia 16 września 2011 r. Sejm RP uchwalił Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego⁶. Weszła ona w życie z dniem 29 kwietnia 2012 r., po upływie sześciomiesięcznego *vacatio legis*, zmieniając tym samym zasady obrotu nieruchomościami na rynku pierwotnym, przede wszystkim jednak poprzez zapewnienie ochrony nabywcom lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych.

Po raz pierwszy wprowadzono definicję legalną pojęcia „deweloper”. W literaturze można spotkać było dotychczas wiele definicji. Samo słowo pochodzi z języka angielskiego od czasownika *develope*, oznaczającego rozbudowywać lub rozwijać. W rozumieniu potocznym deweloperem był przedsiębiorca, który buduje mieszkania na sprzedaż. Inaczej można było powiedzieć, że „potocznie nazywa się tak inwestora budującego obiekty z przeznaczeniem na sprzedaż”⁷. Definicji dopatrywano się również w ustawie Prawo Budowlane⁸, która mówi o inwestorze. Nie podaje jednak jego konkretnej definicji. Jest on osobą fizyczną lub prawną, która finansuje inwestycję budowlaną dla niego realizowaną. Występują jednak zasadnicze różnice między inwestorem a deweloperem – inwestor nie zawsze jest deweloperem, ale deweloper zawsze jest inwestorem. Deweloper nie musi inwestować tak dużych środków w postaci kapitału własnego, jak inwestor, i najczęściej nie działa na zlecenie konkretnego klienta. Dewelopera od inwestora odróżnia również cel działania: ten pierwszy dąży do maksymalizacji zysku, a ten drugi natomiast do minimalizacji kosztów⁹. Zadaniem dewelopera jest „określenie tego segmentu rynku, na którym istnieje popyt mieszkaniowy, a następnie organizacja przedsięwzięcia, którego celem jest budowa mieszkań”¹⁰. W literaturze deweloper określany był wielorako, między innymi jako podmiot prawa handlowego inwestujący w realizację przedsięwzięcia na koszt własny, ponoszący ryzyko handlowe¹¹, jako podmiot organizujący i koordynujący proces inwestycji w nieruchomości dla osiągnięcia w przyszłości

⁶ Ustawa o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. 2011 nr 232 poz. 1377).

⁷ M. Bryx, R. Matkowski, *Inwestycje w nieruchomości*, Warszawa 2001, s.126.

⁸ Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późniejszymi zmianami).

⁹ Por. K. Zima, *Analiza deweloperskich przedsięwzięć budowlanych z zastosowaniem logiki rozmytej*, [Praca doktorska], s. 4.

¹⁰ K. Kirejczyk, J. Łaszek, *Vademecum dewelopera*, Kraków 1997, s. 18.

¹¹ A. Dąbkowski, *Deweloper, bank, inwestor - wzajemne sprzężenia i zależności*, „Przegląd Budowlany” 2000, nr 6, s. 7-9.

dochodu¹² czy też jako podmiot gospodarczy lub osoba prawna prowadząca działania mające na celu osiągnięcie zysku, zmierzające do podniesienia wartości nieruchomości poddawanej przekształceniu¹³. Mimo niedoprecyzowania dotychczas pojęcia deweloper – ani ustawowo, ani w doktrynie – można było zauważyć, że elementami podstawowymi zawartymi w każdej definicji obecnej w literaturze, które określają dewelopera na podstawie celu jego działania, są budowa budynku i zarabianie na jego sprzedaży. Jakkolwiek należy zwrócić uwagę na to, że deweloper nie tylko buduje i sprzedaje nieruchomości lokalowe czy domy jednorodzinne, ale również grunty. Najczęściej proces taki wygląda w ten sposób, że po zakupie gruntu rolnego przekwalifikowuje się go na budowlany, dzieli na mniejsze działki, które z reguły są łatwiejsze do sprzedania, i sprzedaje z zyskiem. Co ciekawe, nie było w przepisach żadnych obostrzeń dotyczących zakładania przedsiębiorstw deweloperskich. Deweloperem może zostać każdy, kto posiada pomysł na inwestycję i wystarczającą ilość środków, by ją zrealizować.

Dopiero Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wprowadziła ostatecznie definicję pojęcia „deweloper”. Zgodnie z art. 3 pkt 1 omawianej ustawy pod pojęciem deweloper należy rozumieć przedsiębiorcę, w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny¹⁴, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1, czyli ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, i przeniesienia tego prawa na nabywcę. Podkreślić w tym miejscu należy, że choć została wprowadzona definicja samego pojęcia, to w dalszym ciągu nie wprowadzono żadnych obostrzeń w kwestii, jaki podmiot może zostać deweloperem. Uznać należy zatem, że zarówno osoby fizyczne prowadzące działalność, jak i wszelkie inne podmioty prawa, mogą być uważane za dewelopera, jeżeli tylko można ich uznać za

¹² D. Trojanowski, *Kim jest deweloper? Cz. I*, „Nieruchomości” 2004, nr 1, s. 39-41.

¹³ K. Zima, *Analiza deweloperskich przedsięwzięć budowlanych z zastosowaniem logiki rozmytej*, [Praca doktorska], s. 4.

¹⁴ Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn.zm) art.33[1].

przedsiębiorców w rozumieniu kodeksu cywilnego¹⁵. Ustawodawca nie wprowadził wobec tego żadnych gwarancji, poręczeń czy wyższych rygorów dla rozpoczęcia i prowadzenia tego typu działalności, jak chociażby oznaczenie minimalnego kapitału zakładowego czy posiadania w ramach działalności aktywów o określonej wysokości. Być może to ze względu na swobodę działalności gospodarczej ustawodawca pozostawił ocenę wiarygodności oraz gwarancji rozpoczęcia i dokończenia inwestycji zasadom wolnego rynku i konkurencyjności pomiędzy przedsiębiorcami. Z punktu widzenia celu ustawy, a więc ochrony nabywcy, wskazać należy, że samo wprowadzenie definicji dewelopera nie rozwiązuje problemu zagwarantowania pod tym pojęciem rzetelnego przedsiębiorcy. W kontekście jednak całej ustawy, która wskazuje obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy (m.in. przygotowanie prospektu informacyjnego czy wynikający z art. 20 ustawy obowiązek przekazania nabywcy szczegółowych informacji dotyczących swojej sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym konkretnego, oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego), należy uznać, że pomimo braku obostrzeń wobec samego dewelopera jako przedsiębiorcy, pozostałe uregulowania ustawy zapewniają możliwość kontroli jego kondycji finansowej, jak również przygotowania inwestycji.

2.2. Problem oznaczenia nabywcy

Oznaczenie drugiej strony stosunku prawnego – nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – mimo klarowności w zakresie pojęciowym, nasuwa pewne wątpliwości. Zgodnie z art. 1 przedmiotowej ustawy reguluje ona zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego

¹⁵ Por. A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz.*, Warszawa 2012, s. 61-62; M. Makowski, A. Mamcarz, A. Springer, A. Szymańczyk, K. Ways, J. Wojciechowski, Ł. Wroński, T. Zieliński, *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 50; B.Gliniecki, *Umowa Deweloperska. Konstrukcja Prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*, Warszawa 2012, s. 108; T. Czech, *Umowa deweloperska w systemie polskiego prawa cywilnego*, http://www.temidium.pl/art-tykul/umowa_deweloperska_w_systemie_polskiego_prawa_cywilnego-256.html, [dostęp: 28.01.2016]; R. Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska). Komentarz.*, Warszawa 2013, s. 49.

odrębną nieruchomość. Jakkolwiek art. 3 pkt 4 definiuje jednak nabywcę jako osobę fizyczną, która na podstawie umowy deweloperskiej uprawniona jest do przeniesienia na nią prawa, o którym mowa w art. 1, oraz zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tegoż prawa. Wobec takiego uregulowania drugiej strony umowy deweloperskiej pojawiły się uzasadnione, moim zdaniem, wątpliwości co do trafności definicji nabywcy. Ze względu na użycie określenia „osoba fizyczna” należy wnosić, że pod pojęciem nabywcy rozumie się zarówno osoby fizyczne, będące przedsiębiorcami nabywającymi dany lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, jak i osoby fizyczne, dokonujące zakupu lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej, czyli klasyczni konsumenci¹⁶. Powstaje zatem wątpliwość, dlaczego gdy obiema stronami umowy deweloperskiej są przedsiębiorcy, jednemu z nich przysługuje szczególna ochrona. Wskazać należy, że taka kwalifikacja nabywcy może mieć swoje podłoże we wspomnianym wcześniej postanowieniu sygnalizacyjnym Trybunału Konstytucyjnego, w którym nie wskazał on na nabywcę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego jako na konsumenta, ale właśnie posłużył się szerszym pojęciem osoby fizycznej. Posługiwanie się przez ustawę pojęciem osoby fizycznej może też być pokłosiem Projektu Księgi I Kodeksu Cywilnego Komisji Kodyfikacyjnej, zgodnie z którym: „Ochrona dotycząca konsumentów przysługuje również drobnemu przedsiębiorcy, jeżeli nabywa towary lub usługi od innego przedsiębiorcy; jednakże strony mogą w drodze umowy wyłączyć taką ochronę”¹⁷. Niezależnie jednak od powyższego, mając na uwadze obecny stan prawny, nie sposób nie zauważyć, że forma działalności prawnej nabywcy decyduje o przyznaniu mu ustawowej ochrony w stosunku deweloper – nabywca. Stąd należy przychylić się do pojawiających się w literaturze stanowisk, że wyłączenie spod ochrony ustawy innych przedsiębiorców niż osoby fizyczne, prowadzące działalność gospodarczą i nabywające lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny w ramach tej działalności, narusza art. 32 ust. 1 i 2 oraz art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP poprzez dyskryminację i brak równego traktowania ze względu na formę prowadzenia działalności gospodarczej. Toteż postulować można, że wobec zagrożeń wynikających dla nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, bez względu na formę prowadzenia działalności, ochronie, jaką daje

¹⁶ M. Makowski, A. Mamcarz, A. Springer, A. Szymańczyk, K. Ways, J. Wojciechowski, Ł. Wroński, T. Zieliński, *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 51.

¹⁷ *Ibidem*, s. 52.

wprowadzona ustawa, powinien podlegać każdy nabywca¹⁸. Wtedy z kolei zakres ustawy należałoby rozszerzyć również o lokale innego przeznaczenia niż te w niej obecnie wskazane. Ewentualnie można by pozostać przy ochronie wyłącznie konsumenta, wszelako wydaje się, że cel ustawy i oczekiwania społeczne obejmują jak najszerszy zakres ochrony. Ze względu na uregulowania ustawy nie stosuje się jej do lokali handlowo-usługowych czy nieruchomości gruntowych, a jedynie do lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych. Stąd zatem wątpliwość, których tak naprawdę nabywców będących przedsiębiorcami obejmuje swym zakresem podmiotowym niniejsza ustawa. Za Ryszardem Strzelczykiem, który sygnalizuje problem¹⁹, potrafię podać przykład nabycia lokalu mieszkalnego w celu jego wynajmowania bądź zawodowego obrotu nieruchomościami, kupna i odsprzedaży celem zysku, jednak są to przykłady, które nie nastroczają wątpliwości. Trudno niemniej wskazać przykłady innego rodzaju. Wobec wskazania w tytule ustawy na wyłącznie lokal mieszkalny i dom jednorodzinny oraz definicji tych pojęć zawartych w ustawie o własności lokali²⁰ należy wyciągnąć wniosek, że tylko tego typu działalność gospodarcza będzie podlegać ochronie wynikającej z przedmiotowej ustawy. Wydawałoby się, że zakupienie lokalu mieszkalnego w ramach prowadzenia działalności gospodarczej, w celu zmiany jego przeznaczenia na zaspokojenie potrzeb biurowych przedsiębiorcy, nie powinno podlegać ochronie ustawy deweloperskiej ze względu na wskazanie w definicji lokalu mieszkalnego i wyłączenia lokali o innym przeznaczeniu. Powstaje zatem swoista podwójna nierówność: z jednej strony istnieje szczególna ochrona przedsiębiorcy – osoby fizycznej w stosunkach przedsiębiorca-deweloper – przedsiębiorca-osoba fizyczna, z drugiej, mając na względzie powyższe rozważania, tylko marginalna część przedsiębiorców-osób fizycznych może korzystać z ochrony wynikającej z ustawy. Taki stan

¹⁸ Por. H. Ciepla, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, Warszawa 2012, s. 55; M. Makowski, A. Mamcarz, A. Springer, A. Szymańczyk, K. Ways, J. Wojciechowski, Ł. Wroński, T. Zieliński, *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 53.

¹⁹ R. Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy...*, Warszawa 2013, s. 53.

²⁰ art.3 pkt 2) lokal mieszkalny - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), z wyłączeniem lokali o innym przeznaczeniu; art. 3 pkt 3) dom jednorodzinny – dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Art.2 ust.2 ustawy o własności lokali - Samodzielny lokal mieszkalny – 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

rzeczy uzasadnia postulat rozszerzenia przedmiotowego przepisów ustawy również na lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne czy nieruchomości gruntowe.

3. Podwójna ochrona nabywców-konsumentów

Warto podkreślić, że nabywcy-przedsiębiorcy podlegają ochronie wynikającej z ustawy deweloperskiej, ale nie podlegają już, w przeciwieństwie do nabywców-konsumentów, drugiego rodzaju ochronie wynikającej z Ustawy z 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów²¹. Jednakże podwójna ochrona, jaką zostali objęci konsumenci nie wydaje się być dyskusyjna – taki był też oczekiwany społecznie cel ustawy, aby dodatkowo chronić konsumentów, gdyż dotychczasowa ochrona, wynikająca tylko ze wspomnianej Ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, okazała się niewystarczająca. Dotychczas instrumentem ochrony konsumentów były przepisy kodeksu cywilnego, wskazujące kryteria stosowania klauzul we wzorach umów oraz określające tak zwane „szare klauzule”, ponadto rejestr klauzul niedozwolonych (abuzywnych) prowadzony przez Urząd Ochrony Konkurencji i konsumentów, zawierający tak zwane „klauzule czarne”, a także wspomniana na początku niniejszego opracowania kontrola abstrakcyjna treści wzorca. Ustawa deweloperska wzmocnia dodatkowo ochronę konsumentów, co nie wyklucza w dalszym ciągu m.in. narażenia dewelopera na postępowanie w sprawie klauzul abuzywnych we wzorach umowy prowadzonych przed Prezesem UOKiK. Konsument, jako strona teoretycznie słabsza, może liczyć na większą ochronę swoich interesów przez prawodawcę niż profesjonalista. Stosowanie przepisów konsumenckich, których celem jest ochronienie konsumenta przed niekorzystnymi dla niego warunkami umów, strony umowy nie mogą wyłączyć. Ustawodawca zapewnia konsumentom mającym zawrzeć umowę z użyciem proponowanego przez drugą stronę wzorca, po pierwsze, realne zapoznanie się z jego treścią, a po drugie, możliwość wspomnianej wcześniej kontroli treści wzorca. Najbardziej znaczącym z punktu widzenia umowy deweloperskiej jest zapis, który mówi, że nie wiążą konsumenta postanowienia umowy niezgodnione z nim indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami,

²¹ Ustawa z 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zm.).

rażąco naruszając jego interesy²². Tego rodzaju ochrona nie będzie jednakże obejmowała nabywców-przedsiębiorców²³.

4. Podsumowanie

Wprowadzenie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego było konieczne dla uregulowania stosunków między stronami umowy deweloperskiej. Nie można nie zauważyć, że na przestrzeni ostatnich lat następował intensywny rozwój budownictwa, a dynamika na rynku nieruchomości była dla deweloperów – silniejszej strony umowy – szansą i możliwością na wykorzystanie swojej przewagi względem podmiotów kupujących. Brak środków ochrony nabywców z jednej strony, a przeszacowanie i zbyt duże inwestycje, związane z ogromnym rozwojem rynku nieruchomości, zwanym potocznie zjawiskiem *boomu* mieszkaniowego z drugiej, skutkowało niedokańczaniem inwestycji przez deweloperów, zmuszaniem nabywców do dopłat czy w końcu upadłościami. Powyższe sytuacje, a także wspomniane na początku postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 sierpnia 2010 r. skłoniło do dokończenia kilkakrotnie rozpoczynanych uprzednio prac²⁴ i zaowocowało uchwaleniem omawianej ustawy. I choć jej treść budzi niekiedy wątpliwości, wskazuje się, że istotnie podniesione zostało bezpieczeństwo nabywców oraz rzetelność deweloperów²⁵. I mimo że za niefortunną należy uznać definicję nabywcy lokalu, która odnosi się również do osób fizycznych będących przedsiębiorcami, to jednak przyjęć należy, że zakres podmiotowy ustawy, określenie i zdefiniowanie dewelopera oraz nabywcy uporządkowuje dotychczas wyłącznie doktrynalne rozważania i próby określenia tych podmiotów. Nie da się jednak nie zauważyć, że niezależnie od tego, czy nabywca jest osobą fizyczną, czy innym podmiotem, jego interesy w stosunku z deweloperem są tak samo zagrożone. Wobec tego postulować należy rozszerzenie ochrony, którą zapewnia ustawa, na wszystkie podmioty

²² Ustawa z dnia 18 maja 1964 Kodeks Cywilny art. 385[1].

²³ M. Makowski, A. Mamcarz, A. Springer, A. Szymańczyk, K. Ways, J. Wojciechowski, Ł. Wroński, T. Zieliński, *Umowa deweloperska w praktyce*, Warszawa 2014, s. 52–53.

²⁴ A. Goldiszewisz, *Podmioty, przedmiot i treść umowy deweloperskiej*, Lublin 2013.

²⁵ Projekt informacji Rady Ministrów dla Sejmu o skutkach obowiązywania ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) wraz z propozycjami zmian.

chcące być nabywcami²⁶, jak również na pozostałe nieruchomości (grunty, lokale użytkowe), których obecnie nie obejmuje ustawa. Rozszerzenie podmiotowe rozwiąże wątpliwości związane ze zgodnością przepisów z Konstytucją i zapewni ochronę wszystkim możliwym nabywcom, nie pogarszając przecież wcale sytuacji dewelopera; rozszerzenie przedmiotowe natomiast zapewni kompleksowe działanie ustawy i zapełni powstałe luki.

* * *

The common set of the Act on Protecting the Rights of Residential Premises or Single-Family House.

Summary: This paper contains an analysis of the provisions of the Act on Protecting the Rights of the Purchaser of Residential Premises or Single-Family House (i.e. Developer's Act) as to the qualification of the parties of a developer agreement and indicates which entities are protected under the said Act. It also analyses the doubts that arose in connection with the fact that the definition of a purchaser includes natural persons, and thus equals, as protected purchasers, consumers and natural persons - sole traders who, in the course of their activity purchase residential premises or single-family house. Because of the fact that sole traders were distinguished among other entrepreneurs - potential purchasers of residential premises or single-family houses and granting additional statutory protection, a question arose whether said provisions were constitutional and whether it was necessary to amend them in that respect and whether it was necessary to grant protection to all entities that could be potential purchasers in the developer - purchaser relationship.

Key words: Act on Protecting the Rights of the Purchaser, Residential Premises, Single-Family House.

²⁶ B. Gliniecki, *Umowa Deweloperska. Konstrukcja...*, Warszawa 2012, s. 431.