



SĄD NAJWYŻSZY

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego

RPW/9943/2025 – 1P



EZD RP KS

(ZSKS – DS)

Data rejestracji: 2025–03–21

Data wpływu: 2025–03–21

Warszawa, 17 marca 2025 r.

Do druku nr 1112

BSA III.021.8.2025

Pan

Dariusz Salamończyk

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo z dnia 26 lutego 2025 r., SPS-III.020.37.2025, mając na uwadze treść art. 1 pkt 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 622), w świetle którego Sąd Najwyższy może opiniować projekty tylko takich ustaw i innych aktów normatywnych, na podstawie których orzekają i funkcjonują sądy, a także innych projektów ustaw w zakresie, w jakim mają one wpływ na sprawy należące do właściwości Sądu Najwyższego, w załączeniu uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do *poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Z poważaniem,

dr hab. Małgorzata Manowska

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L. dz. *SPS-III.020.37.2025*

Data wpływu *21.03.25r.*



BSA III.021.8.2025

Uwagi dotyczące

poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Przedstawiony do zaopiniowania poselski projekt ustawy o zmianie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695; dalej: u.o.p.n.) oraz ustawy z dnia 6 maja 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1616; dalej: u.o.k.k.) ma na celu wprowadzenie zmian, które dotyczą obowiązków informacyjnych deweloperów oraz innych podmiotów oferujących sprzedaż nieruchomości powstałych w ramach inwestycji deweloperskich. Nowa regulacja ma polegać na nałożeniu na te podmioty obowiązku prowadzenia własnej strony internetowej, na której, od dnia rozpoczęcia sprzedaży do dnia sprzedaży ostatniej nieruchomości lub jej części objętej przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, podawane będą – prócz informacji o adresie siedziby przedsiębiorcy, sposobie kontaktowania się z nim oraz lokalizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego - ceny sprzedaży wraz ze wszystkimi zmianami ich dotyczącymi oraz wszystkie składniki ostatecznej ceny sprzedaży z uwzględnieniem wszelkich świadczeń pieniężnych, jakie nabywca będzie musiał zapłacić w przypadku zawarcia umowy.

Wątpliwości budzi lokalizacja proponowanego art. 19a u.o.p.n., który zawiera powyższe regulacje. Miałby on znaleźć się w rozdziale 3 u.o.p.n. zatytułowanym „Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego”. Jednakże przedmiot regulacji tego przepisu zdecydowanie bardziej pasuje do rozdziału 4 u.o.p.n. pt. „Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego”. Ustawa ta już obecnie w szerokim zakresie reguluje informację przedumowną, a obowiązkowa strona internetowa, adresowana do nieograniczonej liczby zainteresowanych, będzie dodatkowym źródłem tego rodzaju informacji. Niewątpliwie będzie ona sprzyjać możliwości porównywania cen lokali i domów jednorodzinnych oferowanych przez różnych deweloperów, ale także orientację w zakresie cen u tego samego dewelopera.

W uzasadnieniu brak wyjaśnienia zakresu odniesienia informacji, jakie mają być umieszczane na stronie internetowej, jeżeli chodzi o rodzaje umów, których mają one dotyczyć. Proponowany art. 19a ust. 4 u.o.p.n. przewiduje, że wprowadzane przepisy stosuje się do umów, o których mowa w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt u.o.p.n., od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu sprzedaży przedmiotów umów, o których mowa w tych przepisach. W uzasadnieniu brak wyjaśnienia, dlaczego w proponowanej nowelizacji nie ma mowy o umowach określonych w art. 2, art. 3 pkt 2, art. 4 pkt 2 czy art. 29 u.o.p.n.

Projekt przewiduje, że naruszenie wprowadzanych obowiązków informacyjnych będzie stanowiło praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 u.o.k.k. Po pierwsze, wydaje się zbędne podwójne wprowadzenie w projekcie identycznego przepisu w tej materii: w proponowanym art. 19a ust. 5 u.o.p.n. oraz w art. 24 ust. 2 pkt 5 u.o.k.k. Poza tym należy rozważyć, czy nie jest sankcją wystarczającą ta zawarta już w art. 24 ust. 2 u.o.p.k., który stanowi, że *„Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami zachowanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) (uchylony); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji; 4) proponowanie konsumentom nabycia usług finansowych, które nie odpowiadają potrzebom tych konsumentów ustalonym z uwzględnieniem dostępnych przedsiębiorcy informacji w zakresie cech tych konsumentów lub proponowanie nabycia tych usług w sposób nieadekwatny do ich charakteru”*. Jednocześnie jednak trzeba mieć na uwadze, że u.o.p.n. nie posługuje się pojęciem konsumenta, lecz nabywcy. W świetle art. 5 pkt 5 u.o.p.n. nabywcą jest *„osoba fizyczna, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową zawiera z: a) deweloperem jedną z umów, o których mowa w art. 2 albo art. 3, albo b) przedsiębiorcą innym niż deweloper jedną z umów, o których mowa w art. 4, albo c) deweloperem albo przedsiębiorcą innym niż deweloper umowę, o której mowa w art. 28 ust. 1”*.

Istotnym mankamentem projektu jest brak propozycji przepisów, które zapewniłyby koordynację informacji umieszczanych na stronie internetowej, w tym ich aktualizacji, z treścią prospektów informacyjnych, o których mowa m.in. w art. 20-22 u.o.p.n., a także określenia skutków rozbieżności między informacją umieszczoną na stronie internetowej i w prospekcie.

Ponadto, z uwagi na to, że w świetle art. 71 k.c. *„Ogłoszenia, reklamy, cenniki i inne informacje, skierowane do ogółu lub do poszczególnych osób, poczytuje się w razie wątpliwości nie za ofertę, lecz za zaproszenie do zawarcia umowy”*, może budzić wątpliwości proponowany art. 19a ust. 3 u.o.p.n. Z zawartego w nim sformułowania *„W reklamach, ogłoszeniach i innych formach ofert”* zdaje się wynikać, że projektodawcy traktują reklamy i ogłoszenia zawsze jako oferty, a to oznacza związanie ofertą w rozumieniu art. 66 i n. k.c. Z uzasadnienia projektu nie wynika, aby tak daleko idący miał być cel proponowanej nowelizacji.