



**OŚRODEK BADAŃ, STUDIÓW I LEGISLACJI KRAJOWEJ RADY RADCÓW PRAWNYCH**

KRAJOWA IZBA RADCÓW PRAWNYCH | ul. Powązkowska 15, 01-797 Warszawa | tel.: 22 300 86 40 | kirp@kirp.pl | NIP 5261043011

Gdańsk, 20 maja 2025 r.

**Opinia prawna Ośrodka Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych w przedmiocie projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym**

projekt poselski datowany na 29.04.2025 r.

Projekt ma charakter punktowej nowelizacji 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). Jego treścią jest dodanie art. 41 a, na podstawie którego przepisy Kodeksu cywilnego o instytucji rękojmi przy sprzedaży będą miały zastosowanie do określania odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i wady prawne w przypadku przenoszenia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej a także z umowy, o której mowa w art. 2 ust 1 pkt 2,3 lub 5, w zakresie nieregulowanym w art. 41 ww. ustawy oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust 2 ww. ustawy.

Konsekwencją planowanej zmiany jest ujednolicenie zasad odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i wady prawne niezależnie od tego czy nabycie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a także lokalu użytkowego (art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r.) następuje bezpośrednio na podstawie umowy sprzedaży czy na podstawie umowy przenoszącej własność, którą poprzedza inna umowa, przy czym nie ma znaczenia rodzaj umowy poprzedzającej, jeżeli jest to: umowa deweloperska, umowa o której mowa w art. 2 ust 1 pkt 2,3 lub 5 albo w art. 2 ust 2 przywołanej ustawy.

Projektowana nowelizacja jest uzasadniona. Usuwa nieuprawnioną różnicę w standardzie ochrony nabywców lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych i lokali użytkowych, wzmacnia poziom ochrony nabywców, a także znosi wątpliwości dotyczące podstawy prawnej rękojmi, wskazując, że jest nią rękojmia za wady rzeczy sprzedanej.

Proponowana zmiana realizuje postulat zgłaszany i należycie argumentowany w doktrynie: B. Gliniecki (w:) K. Osajda (red.), *Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2024, s. 361-362.

*dr hab. Anna Machnikowska, prof. UG*

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L. dz. *SPS-111.010.90.10.2025*

Data wpływu *23.05.25r.*