Projekt

 USTAWA

z dnia ...................................

 o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Art. 1.  W ustawie 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) po art. 41 dodaje się art. 41a w brzmieniu:

„Art. 41a. W przypadku przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w zakresie nieuregulowanym w przepisach art. 41, oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne stosuje się przepisy [ustawy](https://sip.lex.pl/#/document/16785996) z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny o rękojmi przy sprzedaży.”.

 Art. 2.  Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

W istniejącym stanie prawnym nabywca lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, którego własność jest przenoszona, jako skutek wcześniej zawartej umowy deweloperskiej lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, zawartej z deweloperem, znajduje się w gorszej sytuacji w zakresie odpowiedzialności dewelopera niż nabywca lokalu lub domu nabytego w wyniku umowy sprzedaży bezpośrednio przenoszącej własność lokalu lub domu.

Poprzednio obowiązująca ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1445), uchylona z dniem 1 lipca 2022 r., zawierała przepis art. 27 ust. 6, zgodnie z którym w zakresie nieuregulowanym w przepisach dotyczących odbioru gotowego lokalu lub domu, do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stosowane były przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi.

W przepisach nowej ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, brak stosownego odesłania do przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi, zatem uznać należy, iż nie została przewidziana wprost odpowiedzialność dewelopera za wady w tym reżimie w przypadku umów niebędących umowami sprzedaży, a odpowiedzialność dewelopera za stwierdzone wady oparta jest na zasadach ogólnych – odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy - art. 471 i n. k.c. (Pogląd taki wyrazili między innymi A. Goldiszewicz, Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz,P. Jarzyński, A. Grabowska-Toś, Sprawdź, jaką odpowiedzialność za wady lokalu ponosi deweloper, Dziennik Gazeta Prawna 10.10.2023 r., Jolanta Szymczyk-Przewoźna, *Odpowiedzialność dewelopera za wady lokalu zależy od rodzaju umowy* Dziennik Gazeta Prawna 25.04.2025 r*.*).

Proponowany projekt usuwa obecnie istniejącą lukę dotyczącą tej kwestii, przyznając nabywcy możliwość zgłaszania deweloperowi wad w ramach rękojmi w przypadku umów deweloperskich albo innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 albo ust. 2, a zatem do umów niebędących umowami sprzedaży, już po przeniesieniu własności w wyniku zawarcia takich umów. Proponowana zmiana przewiduje więc rozszerzenie ochrony na pozostałe typy umów, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Zakres odpowiedzialności obejmuje nie tylko wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ale również odnosi się do wad części wspólnych przedsięwzięcia wielolokalowego oraz innej niż dom części nieruchomości w przypadku budowy domów jednorodzinnych.

Nadto, odwołanie do umowy przewidzianej w art. 2 ust. 2 ustawy rozszerza zakres ochrony także na wady lokalu użytkowego.

Odwołanie się w proponowanej zmianie wprost do reżimu rękojmi przy sprzedaży usuwa pojawiające się wątpliwości w interpretacji poprzednio obowiązującego przepisu art. 27 ust. 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Nie było bowiem jasne, o które przepisy dotyczące rękojmi w nim chodzi. Przyjmowano dwojakie stanowisko: pierwsze, że stosuje się o przepisy o rękojmi z umowy sprzedaży (art. 556 i n. k.c.), drugie, że chodzi tutaj o przepisy dotyczące rękojmi za wady obiektu budowlanego (art. 656 § 1 k.c. przekierowujący do przepisów dotyczących umowy o dzieło, w tym art. 637 oraz 638 k.c., znów odsyłający do przepisów o rękojmi przy sprzedaży). Biorąc pod uwagę pełniejszy zakres ochrony, jak i fakt, że podstawowym obowiązkiem dewelopera przy umowach zobowiązujących, podobnie jak w przypadku sprzedawcy, jest przeniesienie na nabywcę własności (użytkowania wieczystego) oznaczonej nieruchomości, zasadne jest odesłanie do przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej (art. 556 i n. k.c.).

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.