



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja

Druk nr 1272

Warszawa, 29 kwietnia 2025 r.

Pan

Szymon Hołownia

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

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

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Kamila Wnuka.

(-) Izabela Bodnar; (-) Agnieszka Buczyńska; (-) Elżbieta Burkiewicz; (-) Żaneta Cwalina-Śliwowska; (-) Sławomir Ćwik; (-) Piotr Górnikiewicz; (-) Michał Gramatyka; (-) Paulina Hennig-Kloska; (-) Rafał Kasprzyk; (-) Rafał Komarewicz; (-) Aleksandra Leo; (-) Adam Luboński; (-) Joanna Mucha; (-) Maja Ewa Nowak; (-) Barbara Okuła; (-) Łukasz Osmalak; (-) Bartosz Romowicz; (-) Ewa Schädler; (-) Marcin Skonieczka; (-) Piotr Paweł Strach; (-) Mirosław Suchoń; (-) Ewa Szymanowska; (-) Paweł Śliz; (-) Wioleta Tomczak; (-) Kamil Wnuk; (-) Tomasz Zimoch.

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 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.

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR)
projektu ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

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

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Pan poseł Kamil Wnuk

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

Obecnie obowiązują przepisy, które w nieuzasadniony sposób różnicują odpowiedzialność dewelopera wobec nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych zależnie od rodzaju umowy, jaka jest zawierana w związku z przeniesieniem własności nieruchomości powstałej w ramach przedsięwzięć deweloperskich. W przypadku gdy ostateczne przeniesienie własności następuje drogą umowy przenoszącej własność, którą poprzedza umowa deweloperska lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, po zawarciu takiej umowy podstawą odpowiedzialności za wady prawne lub fizyczne przedmiotu umowy są ogólne przepisy Kodeksu cywilnego o odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umowy (art. 471 i n.). Natomiast, jeśli nieruchomość wybudowana w ramach działalności deweloperskiej zostanie sprzedana zwykłą umową sprzedaży, do odpowiedzialności dewelopera stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi przy sprzedaży. W praktyce oznacza to gorszą sytuację prawną nabywcy w pierwszym z opisanych wariantów. Odpowiedzialność odszkodowawcza ogranicza się przede wszystkim do wypłaty odszkodowania za szkodę majątkową, odpowiedzialność z tytułu rękojmi *de facto* ma szerszy zakres i pozwala także żądać odstąpienia od umowy, obniżenia ceny lub usunięcia wady. Nadto należy podkreślić, że kwestie zakresu odpowiedzialności dewelopera nie są jednolicie interpretowane w doktrynie i orzecznictwie.

Proponuje się wprowadzenie do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przepisu wprost przesądzającego, że do wszystkich umów, których skutkiem ostatecznym jest przeniesienie własności nieruchomości powstałej w wyniku przedsięwzięcia deweloperskiego stosuje się przepisy o rękojmi przy sprzedaży.

Brak regulacji w proponowanym zakresie utrzyma stan nierówności nabywcy nieruchomości od dewelopera zależnie od rodzaju umowy z nim zawartej, a także rozbieżności w interpretacji obowiązujących regulacji.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

➤ Nie

Nie rozważano rozwiązań alternatywnych ze względu na to, że zakładany cel w projekcie można uzyskać jedynie przez zmianę przepisów ustawowych.

II. Wymogi określone w art. 34 ust. 2 pkt 3–5 regulaminu Sejmu

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

Skutkiem prawnym wejścia w życie ustawy będzie zmiana zakresu odpowiedzialności dewelopera za wady nieruchomości, której własność przeniesiono na podstawie umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 albo ust. 2 nowelizowanej ustawy. W obecnym stanie prawnym przyjmuje się, że w przypadku takich umów odpowiedzialność za wady nieruchomości następuje z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Dodawany projektem w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym art. 41a przesądza wprost, że do odpowiedzialności za wady tych nieruchomości, w zakresie nieuregulowanym w przepisach dotyczących ich odbioru przez nabywcę od dewelopera, stosowane będą przepisy o odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Oznacza to, że każdy, kto uzyskał własność w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, a wada wystąpiła po przeprowadzeniu procedury odbioru nieruchomości, będzie mógł odstąpić od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie wady usunie, żądać obniżenia ceny lub żądać usunięcia wady, wyznaczając sprzedawcy odpowiedni termin z zagrożeniem, że po jego bezskutecznym upływie od umowy odstąpi.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, co jest odpowiednim okresem na przygotowanie się do jej stosowania i w tym przypadku nie wymaga podjęcia żadnych dodatkowych czynności dostosowujących po stronie adresatów. W projekcie nie przewidziano przepisów przejściowych. Ustawa będzie stosowana do umów przenoszących własność od wejścia w życie nowelizacji.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Projekt będzie miał korzystne skutki społeczne. Nastąpi zwiększenie ochrony nabywców mieszkań i domów powstających w ramach przedsięwzięć deweloperskich.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Projekt nie wywoła bezpośrednich skutków gospodarczych.

[6] Jakie są przewidywane skutki finansowe projektowanych rozwiązań, w szczególności wpływ na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego?

Projekt nie wywoła skutków finansowych w sektorze finansów publicznych, w tym w budżecie państwa i budżetach jednostek samorządu terytorialnego.

[7] Wykaz źródeł finansowania, jeśli projekt ustawy pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Projekt nie pociąga za sobą obciążenia budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

➤ Nie

III.Wymogi określone w art. 34 ust. 2a i 2b regulaminu Sejmu

[9] Czy projekt ustawy zawiera przepisy określające zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ Nie

[10] Czy wdrożenie projektowanych przepisów spowoduje obciążenia administracyjne mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ Nie

[11] Czy projekt ustawy zawiera przepisy regulacyjne lub określa wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu)?

➤ Nie

Warszawa, 12 maja 2025 r.

BEOS-WPEiM-792/25

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

Pan

L. dz. SPS-III.020.90.7.2025

Szymon Hołownia

Data wpływu 13.05.25r.

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Kamil Wnuk)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2022 r. poz. 990, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt przewiduje wprowadzenie do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹ art. 41a przesądzającego, że do wszystkich umów, których skutkiem ostatecznym jest przeniesienie własności nieruchomości powstałej w wyniku przedsięwzięcia deweloperskiego, stosuje się przepisy o rękojmi przy sprzedaży.

W uzasadnieniu do projektu ustawy podniesiono, że w aktualnym stanie prawnym występuje różnicowanie odpowiedzialności dewelopera wobec nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych zależnie od rodzaju umowy, jaka jest zawierana w związku z przeniesieniem własności nieruchomości powstałej w ramach przedsięwzięć deweloperskich. W przypadku gdy ostateczne przeniesienie własności następuje drogą umowy przenoszącej własność, którą poprzedza umowa deweloperska lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, po zawarciu takiej umowy podstawą odpowiedzialności za wady prawne lub fizyczne przedmiotu umowy są ogólne przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny² o odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umowy (art. 471 i n.).

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 695.

² Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, ze zm.

Natomiast, jeśli nieruchomość wybudowana w ramach działalności deweloperskiej zostanie sprzedana zwykłą umową sprzedaży, do odpowiedzialności dewelopera stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi przy sprzedaży.

Projektowana ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy
Prawo Unii Europejskiej nie reguluje kwestii objętych projektem ustawy.

3. Analiza przepisów projektu ustawy pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

Projekt ustawy pozostaje poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

4. Konkluzje

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Autor:

Bartosz Pawłowski
ekspert ds. legislacji
w Biurze Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:
Wicedyrektor
Biura Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik
/podpisano elektronicznie/

Warszawa, 12 maja 2025 r.

BEOS-WPEiM-793/25

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Kamil Wnuk) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu

Projekt przewiduje wprowadzenie do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹ art. 41a przesądzającego, że do wszystkich umów, których skutkiem ostatecznym jest przeniesienie własności nieruchomości powstałej w wyniku przedsięwzięcia deweloperskiego, stosuje się przepisy o rękojmi przy sprzedaży.

W uzasadnieniu do projektu ustawy podniesiono, że w aktualnym stanie prawnym występuje zróżnicowanie odpowiedzialności dewelopera wobec nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych zależnie od rodzaju umowy, jaka jest zawierana w związku z przeniesieniem własności nieruchomości powstałej w ramach przedsięwzięć deweloperskich. W przypadku gdy ostateczne przeniesienie własności następuje drogą umowy przenoszącej własność, którą poprzedza umowa deweloperska lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, po zawarciu takiej umowy podstawą odpowiedzialności za wady prawne lub fizyczne przedmiotu umowy są ogólne przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny² o odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umowy (art. 471 i n.). Natomiast, jeśli nieruchomość wybudowana w ramach działalności deweloperskiej zostanie sprzedana zwykłą umową sprzedaży, do odpowiedzialności dewelopera stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi przy sprzedaży.

Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 695.

² Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, ze zm.

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej** w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

Autor:

Bartosz Pawłowski

ekspert ds. legislacji

w Biurze Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:

Wicedyrektor

Biura Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik

/podpisano elektronicznie/