Umowa deweloperska

Ochrona nabywcy
przez ograniczenie swobody kontraktowania

- **Ustawa z 16.9.2011 r. ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego**
- Dz.U. Nr 232, poz. 1377
- Ustawa weszła w życie 29.4.2012 r.
- W swoich założeniach ustawa stanowi zespół środków ochrony nabywcy przed deweloperem.
- Obowiązek uchwalenia ustawy wynikał z orzeczenia TK (zob. postanowienie TK dnia 2 sierpnia 2010 r., S 3/10, OTK-B 2010, nr 6, poz. 407). W uzasadnieniu postanowienia "sygnalizacyjnego" Trybunał Konstytucyjny wskazał między innymi, że w aktualnym stanie prawnym nie istnieje w żadnym akcie prawnym regulacja umowy, której przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do wybudowania mieszkania w celu odpłatnego przekazania go nabywcy, czyli tak zwanej umowy deweloperskiej.

Źródła prawa

- Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że w istniejącym stanie prawnym niezbędne jest wprowadzenie szczególnych mechanizmów chroniących interesy nabywców, w szczególności ze względu na fakt, że upadłości firm deweloperskich działających na rynku nie są jednostkowymi sytuacjami i wobec faktycznej dysproporcji w kontraktowej pozycji stron umowy deweloperskiej.
- Trybunał zasygnalizował konieczność określenia wzajemnych praw i obowiązków stron takiej umowy, sposobów jej wykonania, a także odpowiedzialności stron w razie jej nienależytego wykonania. Istniejąca w tym obszarze luka prawna nie tylko nie sprzyja spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej, lecz także zagraża realizacji wartości konstytucyjnych wyrażonych w art. 75 i 76 Konstytucji RP.

TK z uzasadnienia

- Na gruncie prawa obowiązującego przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej nie istniała w żadnym akcie prawnym regulacja umowy deweloperskiej jako umowy nazwanej.
- W praktyce najczęściej posługiwano się umową, na podstawie której deweloper zobowiązywał się do wybudowania lokalu mieszkalnego, ustanowienia jego odrębnej własności, a następnie sprzedaży tego lokalu na rzecz nabywcy.
- Umowa ta zawierana była w formie pisemnej i nie stwarzała podstawy wpisu roszczenia nabywcy o wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności. Po wybudowaniu budynku deweloper zawierał z nabywcą umowę, na podstawie której ustanawiał odrębną własność lokalu i sprzedawał ten lokal nabywcy.

Stan sprzed wejścia w życie ustawy deweloperskiej

- Opisywana wyżej, wykształcona w praktyce konstrukcja transakcji zakładała, że zawierana w pierwszym etapie pomiędzy deweloperem a nabywcą umowa pisemna sama w sobie nie stanowi umowy zobowiązującej do przeniesienia własności w rozumieniu art. 155 k.c., a jest jedynie wstępem do zawarcia przez strony umowy sprzedaży, czyli umowy o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym.
- Z tego względu pisemnym umowom zawieranym przez deweloperów z nabywcami przypisywano charakter umowy przedwstępnej do umowy sprzedaży, w rozumieniu art. 389 k.c. Konsekwencją ujmowania tych umów jako umów przedwstępnych do umowy sprzedaży było to, że będąc pozbawionymi formy aktu notarialnego, nie mogły one rodzić po stronie nabywcy roszczenia o zawarcie "przyrzeczonej" umowy sprzedaży, przenoszącej własność lokalu, zgodnie z art. 390 § 2 k.c.

Stan sprzed wejścia w życie ustawy deweloperskiej

- Ustawa o własności lokali wprowadziła w art. 9 ust. 1 pojęcie umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę, stanowiąc, że w wykonaniu takiej umowy zobowiązującej powstać może odrębna własność lokalu. Zgodnie z art. 9 ust. 2 u.w.l. do ważności umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Art. 9 u.w.l.

- W praktyce obrotu umowy, które spełniałyby przesłanki określone w art. 9 ust. 1 u.w.l., stanowiły zupełną rzadkość.
- Szczególną fikcję stanowiło postanowienie art. 9 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym w przypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, na wniosek każdego nabywcy, sąd może powierzyć, w trybie postępowania nieprocesowego, dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu.

U.W.L.

- **Umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokali i przeniesienia ich własności, niespełniająca przesłanek określonych w art. 9 u.w.l. nie jest dotknięta sankcją nieważności, lecz stanowi swoisty typ umowy nienazwanej.**
- Zob. wyrok SN z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, LEX nr 183717 oraz wyrok SN z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, M. Praw. 2008, nr 7, s. 341.

SN

- Przepis art. 18 u.s.m. stanowi, że z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Z chwilą jej zawarcia po stronie członka spółdzielni mieszkaniowej powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

- **Ustawa o.p.n.** reguluje 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 odrębną nieruchomość (art. 1).

Zakres przedmiotowy ustawy

- **Deweloperem** jest przedsiębiorca w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n., i przeniesienia tego prawa na nabywcę
- **Nabywcą** - zgodnie z art. 3 pkt 4 u.o.p.n. - jest osoba fizyczna, która na podstawie umowy deweloperskiej uprawniona jest do przeniesienia na nią prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n., oraz zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Zakres podmiotowy ustawy

- Umowa deweloperska zdefiniowana w art. 3 pkt 5 u.o.p.n. ma charakter innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności w rozumieniu art. 155 § 1 k.c.
- Wbrew wyrażonej w art. 155 § 1 k.c. zasadzie, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości przenosi własność tej rzeczy na nabywcę, umowa deweloperska **nie wywołuje skutku rozporządzającego**, a jedynie skutek zobowiązujący, i powoduje powstanie po stronie dewelopera między innymi zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości.

Charakter prawny umowy deweloperskiej

- na podstawie których przedsiębiorca prowadzący działalność deweloperską zobowiązuje się wybudować lokal użytkowy, ustanowić odrębną własność takiego lokalu i przenieść to prawo na rzecz nabywcy będącego osobą fizyczną;

- na podstawie których przedsiębiorca prowadzący działalność deweloperską zobowiązuje się wobec osoby fizycznej do wybudowania lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i po ich wybudowaniu zawarcia z taką osobą umowy najmu lokalu lub odpowiednio domu jednorodzinnego

Ustawa nie ma zastosowania do umów:

- w której deweloper przenosi na swojego kontrahenta prawo własności (ewentualnie prawo użytkowania wieczystego) albo udział w prawie własności (prawie użytkowania wieczystego) nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę już na etapie przystępowania do realizacji inwestycji;
- na podstawie której przedsiębiorca prowadzący działalność deweloperską zobowiązuje się wybudować budynek wielomieszkaniowy, a po zakończeniu budowy przenieść na nabywcę udział w prawie współwłasności nieruchomości zabudowanej takim budynkiem (ewentualnie przenieść na nabywcę udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość), a w ramach podziału nieruchomości wspólnej do korzystania ustanowić dla nabywcy prawo wyłącznego korzystania z określonego lokalu mieszkalnego.

- Zakresem ustawy nie są objęte umowy dotyczące nabywania przez osoby fizyczne od dewelopera lokali mieszkalnych, które w dacie zawarcia takiej umowy zostały już wybudowane.
- W tym przypadku mamy do czynienia ze sprzedażą lokalu.

Lokale wybudowane

Ustawa określa:

- 1) środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę;
- 2) zasady i tryb zawierania umów deweloperskich;
- 3) obowiązki przedkontraktowe dewelopera;
- 4) treść umowy deweloperskiej;
- 5) prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej;
- 6) zasady postępowania ze środkami nabywcy w przypadku upadłości dewelopera.

Przepisy ustawy stosuje się również do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia umowy deweloperskiej (umowa przedwstępna).

Zakres regulacji

- Nałożenie na podmioty prawa cywilnego regulujące stosunek cywilnoprawny obowiązku poddania tego stosunku określonemu typowi umowy nazwanej (umowie deweloperskiej deweloper (zamierzający wybudować i zbyć lokal mieszkalny) nie może zawrzeć z nabywcą innej umowy niż umowa deweloperska, która poddana została szczegółowemu reżimowi prawnemu określonemu w ustawie deweloperskiej;

Ograniczenie swobody kontraktowania w obrocie nieruchomościami

- Konieczności zachowania daleko posuniętego formalizmu prawnego w zakresie dotyczącym trybu zawarcia umowy deweloperskiej; w szczególności przez nałożenie na dewelopera wielu obowiązków przed zawarciem umowy deweloperskiej, w tym obowiązku sporządzenia prospektu informacyjnego;
- Szczegółowe określenie wymogów co do treści umowy deweloperskiej (art. 22 ust. 1 u.o.p.n.), a zatem tym samym co do sposobu ukształtowania praw i obowiązków jej stron;
- Wymóg zachowania formy szczególnej *ad solemnitatem* - to jest formy aktu notarialnego (art. 26 ust. 1 u.o.p.n.).

Ograniczenie swobody kontraktowania c.d.

- Wprowadzenie obligatoryjności ujawnienia roszczenia nabywcy wynikającego z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej (art. 23 ust. 2 u.o.p.n.);
- Wprowadzenie zasady, że postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców aniżeli przepisy ustawy deweloperskiej są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy (art. 28 u.o.p.n.).

- Zabezpieczenie nabywcy przed sytuacją, w której wydatkowane przez nabywcę w wykonaniu umowy deweloperskiej środki na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego mogłyby zostać przez nabywcę utracone w całości lub części w sposób bezpowrotny lub w której ich odzyskanie wiązałoby się dla nabywcy z istotnymi trudnościami (w szczególności wymagałoby prowadzenia postępowań sądowych i egzekucyjnych).

Ochrona wpłat dokonywanych przez nabywcę

Środki ochrony wpłat nabywcy

- Przez pojęcie środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę należy rozumieć środki wymienione w przepisie art. 4 u.o.p.n., zgodnie z którym deweloper zapewnia nabywcom co najmniej jeden z następujących środków ochrony:
- 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową,
- 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową,
- 4) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

- wpłaty nie są dokonywane bezpośrednio przez nabywcę na rzecz dewelopera, lecz wpłacane na wyodrębniony mieszkaniowy rachunek powierniczy, który może być prowadzony wyłącznie przez bank;
- wydatkowanie środków pochodzących z wpłat nabywcy (przekazanie ich na rzecz dewelopera) podlega kontroli banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- środki pochodzące z wpłat nabywcy, znajdujące się na mieszkaniowym rachunku powierniczym, nie podlegają zajęciu w postępowaniu egzekucyjnym, które byłoby prowadzone przeciwko deweloperowi (art. 59 ust. 4 pr. bank.);

Ochrona nabywcy

- środki pochodzące z wpłat nabywcy, znajdujące się na mieszkaniowym rachunku powierniczym, podlegają zwrotowi na rzecz nabywcy w przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od umowy deweloperskiej (art. 13 u.o.p.n.);
- środki pochodzące z wpłat nabywcy, znajdujące się na mieszkaniowym rachunku powierniczym, w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera stanowią osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych tym przedsięwzięciem.

- 1) wyodrębnienie osobnej dla każdego przedsięwzięcia deweloperskiego masy upadłości, obejmującej środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, oraz dopłaty wnoszone przez nabywców, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych tym przedsięwzięciem (art. 425^2 p.u.n.);
- 2) wykreowanie w postępowaniu upadłościowym nowego organu mającego reprezentować nabywców (zgromadzenie nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych) i przyznanie mu kompetencji do podjęcia uchwały w przedmiocie:
- a) zaspokojenia się ze środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych albo
- b) kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez zarządcę, gdy odebrano zarząd własny upadłemu, albo syndyka i wysokości dopłat koniecznych do jego zakończenia, albo
- c) zawarcia układu, o którym mowa w art. 271 ust. 1 p.u.n. (art. 425^4 p.u.n.).

Ochrona nabywcy w przypadku upadłości dewelopera

Postanowienia umowy deweloperskiej

- Umowa deweloperska zawiera w szczególności:
- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej;
- 2) cenę nabycia prawa, o którym mowa w art. 1;
- 3) informację o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach;
- 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;
- 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;
- 6) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
- 7) termin przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1;
- 8) wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera;

- 9) informacje dotyczące:
- a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,
- b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji albo
- c) gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwę ubezpieczyciela, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji;
- 10) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał oraz informację czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone;
- 11) termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 12) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa;
- 13) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;
- 14) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 15) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, w tym poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21;
- 16) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 17) informację o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 18) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

- Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej.

Charakter prospektu informacyjnego

- Umowę deweloperską (też przedwstępną do umowy deweloperskiej) zawiera się w formie aktu notarialnego.
- Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę.

Forma czynności prawnej

- Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w ust. 2.
- 2. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

KW

- Do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi.

Odpowiedzialność

- Postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców aniżeli przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.

Przepisy semiimperatywne

- Czy ustawa osiąga swoje cele?
- Czy ochrona nabywców nie idzie zbyt daleko i nie szkodzi obrotowi gospodarczemu?
- Jak napisać umowę deweloperską?

Głosy krytyki, wątpliwości....

Ocena

- Istotna wadą, jeszcze w procesie legislacji, było to, że ustawa nie była konsultowana społecznie (ze środowiskiem notarialnym, deweloperskim, bankowym).
- Po roku obowiązywania zajął się ustawą UOKiK – który ocenia ją pozytywnie.
- Środowisko notariuszy, deweloperów ma jednak odmienne zdanie…

Koniec. Dziękuję za uwagę.