

Nowa ustawa deweloperska – co się zmieni od 1 lipca 2022 roku?

Cz. I – Zakres zastosowania nowej ustawy deweloperskiej

Poznań 1.02.2022

Szanowni Państwo,

Od 1 lipca 2022 roku wchodzi w życie zasadnicza część przepisów nowej ustawy deweloperskiej. Jednocześnie z tym dniem przestaje obowiązywać stara regulacja. Wejście w życie nowej ustawy deweloperskiej nie będzie wiązało się z aż tak nagłą zmianą umów i praktyki działania na rynku deweloperskim, ponieważ zastosowanie znajdą tu przepisy przejściowe dopuszczające stosowanie przez określony czas starych przepisów. Nie zmienia to faktu, że już teraz warto zapoznać się z przepisami, które będą obowiązywały.

Zespół prawa budowlanego i nieruchomości Kancelarii Sobczyński i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni sp. k. przygotował dla Państwa cykl opracowań dotyczących nowej ustawy deweloperskiej podzielonych na bloki tematyczne.

Zapraszamy do zapoznania się z naszym opracowaniem – chętnie odpowiemy na wszelkie pytania dotyczące wprowadzonych zmian.

W pierwszej części naszego opracowania przedstawimy Państwu jeden z najistotniejszych aspektów nowej regulacji – czyli zakres jej zastosowania. Nowa ustawa deweloperska będzie stosowana w innym zakresie niż aktualna regulacja, zarówno w aspekcie przedmiotowym jak i podmiotowym. Inaczej mówiąc – zmienia się krąg osób, w stosunku do których muszą być stosowane przepisy ustawy deweloperskiej jak i zakres (rodzaje) umów, które będą jej podlegały.

Zespół prawa budowlanego i nieruchomości Kancelarii Sobczyński i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni sp. k.

Z kim deweloper powinien podpisać umowę deweloperską?

Jak jest obecnie?

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami umowę deweloperską należy podpisać, jeżeli kontrahentem (nabywcą lokalu) jest osoba fizyczna. Taka interpretacja przepisów wynika z definicji *nabywcy*, przez którego należy rozumieć osobę fizyczną, która na podstawie umowy deweloperskiej uprawniona jest do przeniesienia na nią prawa, o którym mowa w art. 1, oraz zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. W praktyce stosowania dotychczasowej ustawy deweloperskiej, każda osoba fizyczna nabywająca lokal mieszkalny musiała zostać uznana za klienta deweloperskiego. Jest i było to niekorzystne dla klientów nabywających lokale w ramach prowadzonej działalności gospodarczej – na cele związane z tą działalnością (np. pośredników). Taki klient – to jest przedsiębiorca – pomimo, że często nie chciałby, musi zostać objęty reżimem wynikającym ze starej ustawy deweloperskiej.

Co się zmieni?

Nowa ustawa deweloperska wprowadza nową definicję *nabywcy*. Ta definicja w zasadniczy sposób zmieni zakres stosowania ustawy deweloperskiej w aspekcie podmiotowym. Zgodnie z nową definicją za *nabywcę* będzie uważana osoba fizyczna, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową zawiera z deweloperem lub podmiotem innym niż deweloper jedną z umów, co do których stosuje się przepisy nowej ustawy deweloperskiej.

Pojęcie *nabywcy* jest zasadniczo tożsame z kodeksowym pojęciem konsumenta, którym – zgodnie z art. 22¹ Kodeksu cywilnego – jest osoba fizyczna dokonująca z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Jest to wskazówka w zakresie interpretowania nowych przepisów ustawy deweloperskiej. Tym samym nabywca stanowi pewną kategorię konsumenta w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego. Należy jednak zaznaczyć, że spod pojęcia *nabywcy* nie są wyłączone wszystkie osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, lecz tylko te, które nabywać będą lokale mieszkalne na cele związane bezpośrednio ze swoją działalnością gospodarczą lub zawodową. Bezpośredni związek dokonanej czynności prawnej z prowadzoną działalnością gospodarczą lub zawodową istnieje wówczas, gdy dokonana czynność prawna nie zmierza przynajmniej częściowo do zaspokojenia osobistych potrzeb, lecz służy prowadzeniu działalności.

Warto zaznaczyć, że bezpośrednie powiązanie z działalnością gospodarczą lub zawodową nie jest wyznaczone przez przedmiot tej działalności. Podstawowym sposobem ustalenia, czy dana osoba nabywa lokal w celu związanym czy niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, powinno być złożenie przez nią stosownego oświadczenia w treści umowy deweloperskiej, w jakim charakterze działa i w jakim celu nabywa lokal.

Przepisy nowej ustawy deweloperskiej nie znajdą w takim wypadku na pewno zastosowania do nabycia lokali przez osoby fizyczne (będące przedsiębiorcami) na cele inwestycyjne – czyli z zamiarem odsprzedaży (klasyczna działalność pośredników).

Jakie umowy będą objęte ustawą deweloperską?

Jak jest obecnie?

Aktualnie – z praktycznego punktu widzenia – obowiązek stosowania przepisów ustawy deweloperskiej kończy się z momentem uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji (ewentualnie oddania inwestycji do użytkowania w trybie zgłoszenia). Taka praktyka stosowania starej ustawy deweloperskiej wynika z brzmienia definicji *umowy deweloperskiej*, zgodnie z którą umową deweloperską jest *umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1*. Umowa deweloperska powinna być więc zawarta jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie nie jest jeszcze zakończone – czyli w języku prawa budowlanego – nie ma jeszcze pozwolenia na użytkowanie. Po zakończeniu budowy deweloper na podstawie aktualnych przepisów może podpisać umowę przedwstępną (nawet w zwykłej formie pisemnej bez aktu notarialnego) i nie stosować przepisów ustawy deweloperskiej.

Z drugiej strony aktualnie obowiązek zawarcia umowy deweloperskiej, czy też ogólnie – nakaz stosowania przepisów ustawy deweloperskiej – dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych o przeznaczeniu mieszkalnym. Lokale niemieszkalne – o charakterze użytkowym (najczęściej hale garażowe, lokale handlowe, usługowe) – nie wymagały dotychczas podpisywania umowy deweloperskiej. Nie miały do nich również zastosowania inne przepisy ustawy deweloperskiej.

Co się zmieni?

Nowe przepisy wprowadzają diametralną zmianę w dwóch powyższych zakresach, czyli:

1. pozwolenie na użytkowanie nie będzie wyznaczało granicy stosowania przepisów ustawy deweloperskiej,
2. ustawa deweloperska będzie miała zastosowanie nie tylko do sprzedaży lokali mieszkalnych (domów jednorodzinnych).

Jeżeli chodzi o pierwsze zagadnienie – nowa ustawa deweloperska będzie miała zastosowanie do każdej umowy, której przedmiotem będzie **zobowiązanie** dewelopera do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego czy też działki zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny (czyli jeszcze nie przenoszące własności). Tutaj należy wskazać na ważne aspekty prawne:

1. liczyć będzie się wyłącznie to, że lokal nie został przed dewelopera sprzedany,
2. nie jest istotne, czy budynek został już wybudowany, czy jest w trakcie budowy ani czy ustanowiono już odrębną własność lokalu (deweloper może to uczynić na podstawie jednostronnego oświadczenia, oferując do sprzedaży już wyodrębniony prawnie lokal),
3. analogicznie wygląda to w przypadku domów jednorodzinnych – nowa ustawa będzie stosowana zarówno w przypadku zobowiązania dewelopera do wybudowania domu i przeniesienia jego własności (w trakcie budowy), jak i w razie zamiaru sprzedaży już gotowego, wybudowanego domu.

Biorąc pod uwagę aspekt czasowy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, jeśli chodzi o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, można wyróżnić trzy sytuacje warunkujące przedmiot zobowiązania dewelopera (i konieczność stosowania ustawy deweloperskiej):

1. w przypadku oferowania lokalu w trakcie budowy – zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę (typowa umowa deweloperska),
2. w przypadku oferowania lokalu po zakończeniu budowy (po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie), ale przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu – zobowiązanie dewelopera do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę,
3. w przypadku oferowania lokalu wybudowanego, co do którego ustanowiono odrębną własność – zobowiązanie dewelopera do przeniesienia własności lokalu na nabywcę.

W odniesieniu do budowy domu jednorodzinnego, ustawie będą podlegały dwie sytuacje:

1. w przypadku oferowania domu w trakcie budowy – zobowiązanie do zabudowania nieruchomości i przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości (ewentualnie prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynku),
2. w przypadku oferowania domu po zakończeniu budowy – zobowiązanie do przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości (ewentualnie prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynku).

Warto zaznaczyć, że wszystkie powyższe umowy kreują jedynie zobowiązanie dewelopera do przeniesienia własności, ale nie mają skutku rozporządzającego. Do przeniesienia własności lokalu na nabywcę w takim przypadku konieczne jest zawarcie odrębnej umowy. We wszystkich tych przypadkach zastosowanie będzie miała zastosowanie nowa ustawa deweloperska, w celu zapewnienia nabywcom ochrony środków wpłacanych w okresie między zawarciem umowy zobowiązującej a zawarciem umowy rozporządzającej.

Klasyczne umowy sprzedaży lokalu tj. umowy o skutku zobowiązująco-rozporządzającym (od razu przenoszące własność) podlegać będą przepisom nowej ustawie jedynie w ograniczonym zakresie (dotyczącym umów rezerwacyjnych, obowiązków informacyjnych, odbiorów oraz obowiązków dewelopera przed zawarciem umowy).

Odnosząc się do drugiego z powyższych zagadnień – nowa ustawa deweloperska będzie miała zastosowanie również do umów, w których deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego (także udziału w lokalu) albo przeniesienia własności lokalu użytkowego (także udziału w lokalu), jeżeli będą one zawierane wraz z jedną z umów dotyczących lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, o których mowa powyżej, i będą dotyczyć tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Powyższa regulacja w praktyce będzie miała największe znaczenie w odniesieniu do wielostanowiskowych hal garażowych, zespołów komórek lokatorskich czy boksów rowerowych, jeśli będą one stanowiły odrębne lokale użytkowe (na osobnej księdze wieczystej). Obecnie nabywcy zawierają obok umów deweloperskich (dotyczących lokali mieszkalnych) umowy przedwstępne sprzedaży udziałów w tego typu lokalach użytkowych. Po wejściu w życie nowej ustawy, nabycie lokalu mieszkalnego jak i lokalu użytkowego (w tym ułamka w jego własności) będzie mogło stanowić przedmiot jednej umowy.

Ponadto nowa ustawa deweloperska wprowadza regulację powszechnie występujących w obrocie umów rezerwacyjnych, określając minimalne jej elementy oraz wymaganą prawem formę.

Kto będzie uważany za dewelopera zgodnie z nową ustawą deweloperską? Czy podmioty inne niż deweloper powinny stosować ustawę deweloperską?

Ustawa wprowadza nową definicję *dewelopera*, zgodnie z którą jest nim *przedsiębiorca w rozumieniu art. 43¹ Kodeksu cywilnego, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie*. Kluczowe dla zakwalifikowania danego pomiotu jako dewelopera jest **prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego**. Należy przez to rozumieć proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy zostają przeniesione prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo innej umowy, do której stosuje się ustawę deweloperską.

Deweloperem jest więc przedsiębiorca, który zajmuje się kompleksową realizacją inwestycji począwszy od jej przygotowania (zakup gruntu, wykonanie projektu, uzyskanie pozwolenia na budowę), poprzez prowadzenie robót budowlanych, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie aż do momentu przeniesienia na nabywcę własności lokalu lub domu jednorodzinnego.

Niektóre z przepisów nowej ustawy deweloperskiej będą miały natomiast zastosowanie do działań podmiotów niebędących deweloperami (w rozumieniu definicji ustawowej). Dotyczy to zawierania przez takie podmioty z nabywcami umów sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, jeżeli przedmiot umowy powstał w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, gdy przeniesienie praw z tych umów na nabywcę następuje po raz pierwszy – czyli w praktyce do działalności pośredników nieruchomości (np. funduszy inwestycyjnych, które kupują większą pulę lokali z zamiarem odsprzedaży). Celem nowej ustawy jest więc kompleksowe uregulowanie obrotu nowo wybudowanymi lokalami, także w przypadku gdy sprzedaje je podmiot inny niż deweloper. W takich przypadkach będą znajdowały zastosowanie przepisy nowej ustawy o umowie rezerwacyjnej i odbiorze lokalu/domu przed zawarciem umowy sprzedaży.

Zagadnienia praktyczne

Czy nowa ustawa deweloperska będzie miała zastosowanie do obrotu lokalami z rynku wtórnego?

Tak, w pewnym zakresie ustawa deweloperska będzie stosowana do obrotu lokalami na rynku wtórnym. Dotyczy to wyżej opisanego przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, wybudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, jeżeli będą one sprzedawane przez przedsiębiorcę innego niż deweloper. Taki przedsiębiorca będzie nabywał lokal lub dom od dewelopera, a następnie przenosił go dalej na nabywcę w rozumieniu nowej ustawy deweloperskiej. W takich sytuacjach lokal lub dom nabywany przez nabywcę będzie podlegał wtórnemu obrotowi, gdyż jego własność wcześniej przeszła już z dewelopera na inny podmiot (własność mogła przejść także kilkukrotnie, zanim ostatecznie lokal/dom nabył nabywca). Przepisy ustawy będą stosowane tylko do pierwszego nabycia lokalu lub domu przez nabywcę zawierającego umowę z podmiotem niebędącym deweloperem.

Można sobie również wyobrazić przypadek, w którym deweloper posiada lokal (pulę lokali) mieszkalnych, których sam nie wybudował, ale które sam nabył z rynku wtórnego. W takim wypadku obrót tymi lokalami (już wydzielonymi – z rynku wtórnego), zgodnie z nową ustawą deweloperską (a przynajmniej jej literalną treścią), także powinien podpadać pod stosowanie jej przepisów (w całości lub w ograniczonym zakresie – w zależności od przedmiotu). Ta kwestia może jednak rodzić problemy i kontrowersje, a także niejedolitą praktykę. Z przepisów ustawy nie wynika jednoznacznie, że stosuje się je do tego przedsięwzięcia deweloperskiego, które realizuje dany deweloper.

Czy zgodnie z nową ustawą deweloperską nabycie lokalu użytkowego / udziału w lokalu użytkowym zawsze będzie podlegało pod stosowanie jej przepisów?

Nowa ustawa deweloperska stanowi, że tego rodzaju umowy będą podlegały pod stosowanie jej przepisów jeżeli są zawierane wraz z jedną z umów dotyczących nabycia lokalu mieszkalnego i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W praktyce oznacza to, że nabywca zainteresowany wyłącznie lokalem użytkowym, nie będzie podpadał pod stosowanie nowej ustawy deweloperskiej. Nabycie miejsc postojowych w hali garażowej razem z lokalem, w przypadku gdy hala stanowić będzie odrębny lokal, zasadniczo będzie podlegało pod nową ustawę.

Problemy praktyczne mogą pojawić się w przypadku, gdy nabywca lokalu użytkowego będzie również nabywał lokal mieszkalny. Kluczowa w tym wypadku jest wykładnia pojęcia „wraz z”. Należałoby się przychylić do wykładni, zgodnie z którą pojęcie to dotyczy praktycznie wyłącznie komórek lokatorskich lub miejsc postojowych (w przypadku gdy stanowią one odrębny lokal). Pojęcie „wraz z” należałoby bardziej interpretować w aspekcie funkcjonalnym (wraz z – czyli na potrzeby korzystania) niż temporalnym (wraz z – czyli w tym samym, w podobnym czasie). Nabycie lokalu użytkowego w postaci lokalu usługowego (sklepu), w przypadku gdy ten sam nabywca kupuje lokal mieszkalny, nie powinno podpadać pod ustawę deweloperską.

Czy klient nabywający lokal mieszkalny z zamiarem rejestracji w nim działalności gospodarczej będzie uważany za klienta deweloperskiego?

Jak wspomniano powyżej, *nabywcą* w rozumieniu nowej ustawy deweloperskiej będzie osoba, która nabywa lokal w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Problemem w praktyce mogą być osoby, które w nabywanym lokalu mieszkalnym będą zamierzały zarejestrować działalność gospodarczą (np. prawnicy, programiści). Tutaj powstaje pytanie, czy zamiar rejestracji działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wyłącza takiego klienta z obowiązku stosowania ustawy deweloperskiej. Na takie pytanie należałoby odpowiedzieć, że nie wyłącza. Przede wszystkim sam zamiar czy fakt rejestracji działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie wyłącza funkcji mieszkalnej. Z drugiej strony – z perspektywy przepisów Prawa

budowlanego – nie można nawet zmienić funkcji lokalu (z mieszkalnego na np. biurowy) bez dokonania odpowiedniego zgłoszenia do nadzoru budowlanego. Rejestracja działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie oznacza zazwyczaj, że nabywca nie będzie korzystał z lokalu na cele mieszkalne (więc co najmniej częściowo lokal jest nabywany na cele mieszkalne – czyli niezwiązane z działalnością gospodarczą).

Zachęcamy do zadawania dalszych pytań i wspólnego szukania odpowiedzi.

Autorzy:



Piotr Pawłowski

Radca prawny, Partner w Kancelarii Sobczyńscy i Partnerzy (FSG Prawo)

p.pawlowski@sobczynscy.pl



Milena Gapska

Aplikant radcowski w Kancelarii Sobczyńscy i Partnerzy (FSG Prawo)

m.gapska@sobczynscy.pl