

Wojciech J. Katner

Nowa ustawa deweloperska z 2021 r. i jej struktura. Istota umowy deweloperskiej, podmioty i przedmiot oraz charakter prawny

I. Wstęp

Jest zrozumiałe, że uchwalenie ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹, zwanej w uproszczeniu „nową ustawą deweloperską” lub „ustawą deweloperską z 2021 r.” wywołuje zainteresowanie wielu środowisk gospodarczych, społecznych i prawniczych. Mimo jej obowiązywania w zasadniczej części od 1.07.2022 r. już został opracowany pierwszy komentarz na jej temat, znanego z wcześniejszych, uznanych publikacji dotyczących tytułowego zagadnienia – Profesora Uniwersytetu Gdańskiego – Bartłomieja Glinieckiego². Pojawiły się także opracowania innych autorów, dotyczące wybranych kwestii prawnych nowej ustawy³.

¹ Dz.U. z 2021 r., poz. 1177.

² B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2022.

³ Zob. J. Pisuliński, *Projekt nowej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020; K. Niekrasz-Gierejko, *Całkowicie nowa ustawa „deweloperska” – omówienie regulacji, „Nieruchomości”* 2021, nr 9; R. Kościelski, *O możliwości zbycia wynikającej z umowy deweloperskiej wierzytelności przysługującej nabywcy względem dewelopera na rzecz osoby innej niż osoba fizyczna*, „Rejent” 2021, nr 6; J. Bocianowska,

W kwietniu 2022 r. Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej zorganizowało ciekawą konferencję (nazwaną debatą) na temat nowej ustawy deweloperskiej, opatrując ją dodatkowym tytułem: „nowe rozwiązania, nowe wyzwania, nowe problemy”. W ramach pierwszego bloku tematycznego, odnoszącego się do zakresu przedmiotowego i podmiotowego ustawy, referat wprowadzający wygłosił Profesor Zygmunt Truszkiewicz z Uniwersytetu Jagiellońskiego, znany notariusz w Krakowie, który dosyć krytycznie ocenił ten pomysł legislacyjny. Sama problematyka oraz wspomniany referat skłonił do kilku refleksji, z którymi należało podzielić się z licznym gronem notariuszy uczestniczących w konferencji. Poniższe wywody są rozszerzonym głosem w dyskusji jej uczestnika, podjętej w ramach pierwszego panelu. Dalsze uwagi dotyczyć będą oceny potrzeby uchwalenia nowej ustawy i jej struktury normatywnej, a następnie trzech kwestii bardziej szczegółowych, odnoszących się do umowy deweloperskiej: jej pojęcia, strony podmiotowej i przedmiotowej oraz natury prawnej⁴.

II. Nowa ustawa deweloperska i jej struktura normatywna

Z uzasadnienia do projektu nowej ustawy deweloperskiej wynika, że przez dłuższy czas po dokonaniu oceny funkcjonowania ustawy z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego⁵ (nazywanej też w tekście ustawą z 2011 r. lub poprzednią ustawą) trwały przygotowania do jej nowelizacji, w kierunku poprawy skuteczności ochrony nabywców lokalu lub domu jednorodzinnego,

Charakter prawny roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej ze szczególnym uwzględnieniem jego roli w ustalaniu udziałów w nieruchomości wspólnej, „Przegląd Sądowy” 2021, nr 11-12; W. K o m a r, *Środki ochrony nabywcy po zmianach dokonanych ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*, „Przegląd Handlowy” 2022, nr 7; K. M a j, *Zagadnienia wybrane dotyczące nowej umowy deweloperskiej*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2022, nr 2.

⁴ Zagadnienia związane ze środkami ochrony nabywcy praw przewidzianych ustawą są odrębną problematyką, wymagającą osobnego omówienia.

⁵ Tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz. 1805, z 2020 r., poz. 471 i z 2021 r., poz. 1177; przyjęta przez sejm 10.10.2014 r. informacja Rady Ministrów o skutkach obowiązywania tej ustawy.