



RZECZPOSPOLITA POLSKA

MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

Warszawa, dnia 21 grudnia 2010 r.
KANCELARIA
Marsa Prac Senackich
GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 23.12.2010 r. zał.
nr 10483 podpis. Maur
wpłynęło dn. 22.12.10
nr 6822 podpis.

DL - P - II - 0700 - 45/10/4
dot. BPS/DSK - 043 - 3063/10

BM-1 - 0700 - 372/10/3

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Senaryjnie Paweł Borusewicz

W odpowiedzi na oświadczenie pana senatora Marka Trzczińskiego złożone na 63. posiedzeniu Senatu w dniu 21 października 2010 r., przesłane przy piśmie Pana Marszałka, nr BPS/DSK - 043 - 3063/10, w kwestii dochodzenia przez właścicieli lokali roszczeń z tytułu usunięcia wad fizycznych budynku, uprzejmie informuję, co następuje.

I. Umowa deweloperska jest umową nienazwaną, nie stanowi stypizowanego w Kodeksie cywilnym rodzaju umowy. Brak jest przepisów regulujących bezpośrednio ten typ umowy. Zasadnicze elementy umowy deweloperskiej zostały jednak ukształtowane w praktyce obrotu prawnogospodarczego. Zazwyczaj umowy deweloperskie są umowami o charakterze mieszanym – zwłaszcza wówczas, gdy regulują pewien proces związany z realizacją inwestycji – zawierając elementy różnych umów nazwanych. Umowy deweloperskie charakteryzują się cechami umów wzajemnych i odpłatnych, a wzajemne zobowiązania stron winny mieć walor świadczeń ekwiwalentnych. Umowy deweloperskie są umowami konsensualnymi, a w zakresie większości swoich postanowień umowami rezultatu, a nie starannego działania.

W kwestii charakteru prawnego umowy deweloperskiej wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lipca 2003 r. (sygn. akt: IV CKN 305/2001), który uznał, że umowa deweloperska jest rodzajem umowy nienazwanej (mieszanej), powstałej ze szczególnego połączenia czynności prawnych podejmowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji użytkownikowi. Jej źródło

stanowią elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość określoną przez wskazany cel gospodarczy. Nadaje jej to cechy nowości i oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Przyjęta kwalifikacja prawna umowy deweloperskiej przesądza zarazem, jakie przepisy powinny być stosowane do oceny stosunku zobowiązaniowego z niej wynikającego. Są to przepisy o umowach w ogólności oraz przepisy części ogólnej prawa zobowiązań, a w zakresie wykraczających poza nie zagadnień szczególnych, właściwych dla umowy deweloperskiej, przez analogię stosowane przepisy umów nazwanych, których elementy zawiera ta umowa.

Możliwość przypisania umowie deweloperskiej skutków prawnych właściwych dla poszczególnych umów nazwanych zależeć będzie od stopnia jej odrębności w stosunku do tych umów. Im jest on większy, tym mniejszą rolę w określeniu skutków prawnych umowy deweloperskiej odgrywać będzie stosowanie przepisów dotyczących pokrewnych umów nazwanych. Ich stosowanie nie może przy tym polegać na prostym sumowaniu skutków wynikających z poszczególnych umów.

W umowach deweloperskich mogą znaleźć przede wszystkim zastosowanie postanowienia następujących rodzajów umów:

- umowy o roboty budowlane (647 – 658 k.c.),
- umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości lokalowej lub budynkowej w oparciu o przepisy art. 157 – 158 k.c.,
- umowy o dzieło (art. 627 – 646 k.c.),
- umowy zlecenia (art. 734 – 751 k.c.).

Do odpowiedzialności dewelopera za wady budynku (lokalu) znajdują zastosowanie – w drodze stosownej analogii – przepisy dotyczące rękojmi za wady dzieła¹. Zgodnie z art. 637 k.c., jeżeli dzieło ma wady, zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy. Przyjmujący może odmówić naprawy, gdyby wymagała nadmiernych kosztów. W przypadku, gdy wady usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne; jeżeli wady nie są istotne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To

¹ P. Kunicki, *Umowa deweloperska*, Warszawa 2007, s. 103.

samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego.

Z powyższego wynika, że uprawnienia nabywcy lokalu mieszkalnego z tytułu rękojmi za wady zależą od rodzaju wad. W przypadku, gdy lokal jest dotknięty wadą istotną, której nie da się usunąć, a jednocześnie jest całkowicie nieprzydatny lub bezużyteczny, gdyż wady uniemożliwiają jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, nabywcy przysługuje, na podstawie art. 637 § 2 k.c., prawo do odstąpienia od umowy.

Jeżeli natomiast lokal dotknięty jest wadami, które nie dadzą się usunąć, ale nie są istotne, to znaczy pomimo istnienia tych wad lokal może być używany zgodnie z przeznaczeniem, nabywcy przysługuje prawo do obniżenia wynagrodzenia dewelopera w stosunku do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej. W tym przypadku nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy.

W sytuacji zaistnienia wad, które mają charakter usuwalny, nabywcy lokalu przysługuje uprawnienie do żądania usunięcia wad w terminie wyznaczonym przez niego z ewentualnym zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie terminu nie przyjmie naprawy. Jeżeli deweloper nie usunie wady w odpowiednim terminie, nabywcy przysługuje uprawnienie do żądania obniżenia wynagrodzenia przedsiębiorcy w odpowiednim stosunku.

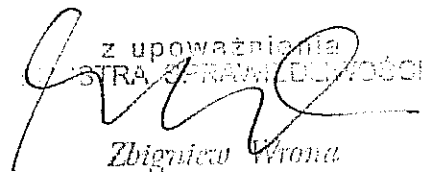
Wydaje się, że na gruncie obowiązujących przepisów prawa interesy nabywców nieruchomości lokalowej (konsumentów) w przypadku wad fizycznych budynku są należycie chronione i nie istnieje potrzeba dokonywania zmian legislacyjnych w tym przedmiocie. Na mocy przepisów Kodeksu cywilnego, w przypadku wadliwego wykonania obiektu budowlanego (budynku mieszkalnego), jeżeli wady dadzą się usunąć, konsument może skierować do dewelopera żądanie usunięcia wad w odpowiednim wyznaczonym przez niego terminie z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie tego terminu nie przyjmie naprawy i skorzysta z uprawnienia do odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia. Obniżenie wynagrodzenia powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość budynku wolnego od wad pozostaje do jego wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560 § 2 k.c.). Uzyskana w ten sposób kwota może zostać przeznaczona na wynagrodzenie firmy budowlanej, która zajmie się usunięciem wad istniejących w budynku.

II. Odnośnie do trudności w dochodzeniu roszczeń w zakresie wad mieszkania należy stwierdzić, że jeżeli osobą nabywającą lokal mieszkalny od przedsiębiorcy (dewelopera) jest konsument, tj. osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej w celu bezpośrednio

niezwiązanym z działalnością gospodarczą lub zawodową (art. 22¹ k.c.), przy dochodzeniu swoich praw może skorzystać z pomocy organów, które zajmują się ochroną konsumentów.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1219, z późn. zm.) o Inspekcji Handlowej, jeżeli przemawia za tym charakter sprawy, wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej podejmuje działania mediacyjne w celu polubownego zakończenia sporu cywilnoprawnego między konsumentem a przedsiębiorcą. W toku postępowania mediacyjnego wojewódzki inspektor zapoznaje przedsiębiorcę z roszczeniem konsumenta, przedstawia stronom sporu przepisy prawa mające zastosowanie w sprawie oraz ewentualne propozycje polubownego zakończenia sporu. Ponadto zadania w zakresie ochrony konsumentów realizuje powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów. Do zadań rzecznika konsumentów należy w szczególności zapewnienie bezpłatnego poradnictwa konsumenckiego i informacji prawnej w zakresie ochrony interesów konsumentów oraz występowanie do przedsiębiorców w sprawach ochrony praw i interesów konsumentów (art. 42 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, Dz. U. Nr 50, późn. 331, z późn. zm.). W myśl art. 63³ Kodeksu postępowania cywilnego w sprawach o ochronę interesów konsumentów rzecznik konsumentów może wytaczać powództwa na rzecz obywateli, a także wstępować, za zgodą powoda, do postępowania w tych sprawach w każdym jego stadium. W sprawach o ochronę konsumentów uprawnienia w zakresie wytaczania powództw na rzecz obywateli przysługują także organizacjom społecznym (art. 61 k.p.c.). Organizacje konsumenckie, stosownie do postanowień art. 45 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, prowadzą bezpłatne poradnictwo konsumenckie oraz udzielają bezpłatnej pomocy konsumentom w dochodzeniu ich roszczeń.

Z wyrazami szacunku


z upoważnienia
URZĄD OCHRONY PRAW KONSUMENTÓW
Zbigniewa Wrona
PODSEKRETARZ STANU