

KRZYSZTOF KUŁAK

ORCID: 0000-0001-6785-2468

Uniwersytet Wrocławski

Instytut Prawa Cywilnego

Zakład Prawa Gospodarczego i Handlowego

RĘKOJMIA ZA WADY W ŚWIETLE ART. 27 USTAWY O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO — WYBRANE ZAGADNIENIA

Abstrakt: Przedmiotem opracowania są wybrane zagadnienia dotyczące odpowiedzialności dewelopera za wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w ramach rękojmi oraz na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Analizowany jest charakter odesłania zawartego w art. 27 ust. 6 ustawy deweloperskiej, stosunek przepisów kodeksu cywilnego o rękojmi za wady do postanowień art. 27 ust. 1–5 ustawy deweloperskiej oraz problematyka dopuszczalności stosowania art. 557 § 1 kodeksu cywilnego. Zaproponowany w artykule sposób rozumienia tych postanowień pozwala pogodzić ich brzmienie z zasadniczym celem ustawy deweloperskiej, którym jest ochrona praw nabywcy.

Słowa kluczowe: umowa deweloperska, ustawa deweloperska, deweloper, nabywca, lokal mieszkalny, dom jednorodzinny, wada, wada fizyczna, wada prawna, rękojmia, odbiór, protokół odbioru, usunięcie wady, odstąpienie, obniżenie ceny

UWAGI WPROWADZAJĄCE

Wejście w życie, z dniem 29 kwietnia 2012 roku, ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹ było istotną i pożądaną zmianą jakościową w obrocie deweloperskim², porządkującą relacje między

¹ Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805), dalej: ustawa deweloperska albo u.d.

² Historyczne tło ustawy deweloperskiej omawia M. Walczyński, *Pozycja prawna nabywcy wobec dewelopera w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, „Rejent” 2019, nr 4, s. 77 n.; oraz Ł. Jędruszek, *Umowa deweloperska — ochrona nabywców lokali*, „Temidium” 2012, nr 2, s. 31–32.

deweloperem a nabywcą lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego³. Niemniej pomimo niewątpliwie dobrych intencji, inspirowanych nieakceptowalnymi społecznie skutkami upadłości lub nieuczciwości deweloperów oraz wytycznymi Trybunału Konstytucyjnego⁴, prawodawcy nie udało się stworzyć regulacji, która nie budziłaby wątpliwości czy to w wymiarze normatywnym, czy to w zakresie jej praktycznego stosowania. Potwierdza to zresztą niska ocena legislacyjnych walorów ustawy deweloperskiej⁵.

Jednym z zagadnień o dużej doniosłości praktycznej, nastęrczających trudności interpretacyjnych, jest regulowana w art. 27 u.d. problematyka odpowiedzialności dewelopera za wady lokalu. Słusznie zwrócono w piśmiennictwie uwagę, że unormowanie to, pomieszczone w jednej tylko, niezbyt zresztą rozbudowanej jednostce redakcyjnej, jest proste i spójne jedynie pozornie⁶. I tak w art. 27 ust. 1 i 2 u.d. przewidziano obowiązek przeprowadzenia z udziałem nabywcy, jeszcze przed zawarciem umowy przeniesienia własności, odbioru (technicznego⁷) lokalu, który temu ostatniemu ma umożliwić zweryfikowanie, czy lokal został przez dewelopera wykonany zgodnie z umową, projektem budowlanym, przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz wiedzą i sztuką budowlaną, deweloperowi zaś ma pozwolić na uzyskanie skwitowania wykonania jego obowiązków zgodnie z treścią zobowiązania wynikającego z umowy deweloperskiej. Formalnym przejawem tych czynności jest protokół odbioru, do którego nabywca może zgłosić, w myśl art. 27 ust. 3 u.d., ujawnione w toku odbioru wady lokalu. W przepisach art. 27 ust. 4 i 5 u.d. zostały z kolei przewidziane szczególne obowiązki dewelopera i terminy dotyczące ustosunkowywania się do zgłoszonych przez nabywcę wad oraz ich usuwania. Dopełnieniem tej regulacji jest art. 27 ust. 6 u.d. odsyłający, w zakresie nieuregulowanej w art. 27 ust. 1–5 u.d. odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu, do przepisów kodeksu cywilnego⁸ o rękojmi.

Wobec nielicznych, dostrzegających tę problematykę wypowiedzi piśmiennictwa⁹ przywołana regulacja wciąż skłania do rozważenia co najmniej kilku kwe-

³ W dalszym wywodzie mowa jest o lokalu, ale formułowane wnioski dotyczą również domu jednorodzinnego.

⁴ Zob. postanowienie TK z dnia 2 sierpnia 2010 roku, S 3/10, OTK-B-2010/6/407.

⁵ Zob. T. Czech, *Umowa deweloperska w systemie polskiego prawa cywilnego*, „Temidium” 2013, nr 2, s. 41; R. Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013, s. 129.

⁶ L. Siwik, *Odpowiedzialność dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, „Rejent” 2017, nr 6, s. 77.

⁷ Zob. bliżej T. Czech, *Ustawa deweloperska. Komentarz*, Warszawa 2018, art. 27, uw. 10; A. Goldiszewicz, *Treść i charakter prawny umowy deweloperskiej*, Warszawa 2013, s. 96 n.; L. Siwik, *op. cit.*, s. 56–57.

⁸ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku — Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145), dalej: k.c.

⁹ Zob. L. Siwik, *op. cit.*, s. 52 n. Piśmiennictwo na tle art. 27 u.d. koncentruje się na znaczeniu prawnym i przebiegu odbioru lokalu, znaczeniu protokołu oraz na konsekwencjach niedojścia do skutku odbioru lub niepodpisania protokołu. Zob. B. Szczytowska, [w:] H. Ciepła, B. Szczytow-

stii — wzajemnej relacji przepisów art. 27 ust. 1–5 u.d. do kodeksowego reżimu rękojmi, w tym charakteru prawnego obowiązków dewelopera przewidzianych w art. 27 ust. 4 i 5 u.d., zakresu stosowania ogólnych przepisów o rękojmi do wad lokalu, a także do odpowiedzi na pytanie, czy odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi za wady lokalu wiąże się z umową deweloperską, czy z umową przeniesienia własności.

1. ODESŁANIE Z ART. 27 UST. 6 U.D.

Przepis ten trafnie określono w piśmiennictwie mianem enigmatycznego¹⁰. Pomimo nierozbudowanej i językowo poprawnie skonstruowanej treści w wymiarze prawnym budzi on wątpliwości już na gruncie wykładni językowej.

Po pierwsze, nie precyzuje, o jakie przepisy o rękojmi, będące przedmiotem zawartego w nim odesłania, chodzi, prowokując dyskusję, czy odsyła on do przepisów o rękojmi przy sprzedaży¹¹, czy przy umowie o roboty budowlane (dzieło)¹². Wydaje się jednak, że problem ten ma obecnie znaczenie drugorzędne, jeśli zważyć, że regulacja rękojmi za wady obiektu budowlanego ogranicza się do odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów o umowie o dzieło (art. 656 § 1 k.c.), te zaś — po uchyleniu art. 637 k.c., który przynajmniej po części miał charakter *lex specialis* — odsyłają do odpowiednio stosowanych przepisów o rękojmi przy sprzedaży (art. 638 § 1 k.c.)¹³.

Po drugie, literalne brzmienie omawianej regulacji sugeruje, że stosowanie kodeksowych przepisów o rękojmi powinno następować wprost¹⁴, a nie odpowiednio. W kontekście specyfiki stosunku prawnego wynikającego z umowy deweloperskiej, a w szczególności jego przedmiotu, wydaje się jednak, że mamy tu do czynienia z oczywistym błędem prawodawcy, który w tym wypadku zawarł

ska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, Warszawa 2012, art. 27; T. Czech, *Ustawa...*, art. 27; B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Warszawa 2012, art. 27; *idem*, [w:] *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2019, art. 27; R. Tymiec, D. Kurek, [w:] *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, red. J. Okolski, Legalis 2019, art. 27.

¹⁰ Tak T. Czech, *Ustawa...*, art. 27 uw. 2 i 27.

¹¹ Tak, kategorycznie, B. Szczytowska [w:] H. Ciepla, B. Szczytowska, *op. cit.*, art. 27, uw. 6; T. Czech, *Ustawa...*, art. 27; B. Gliniecki, [w:] *Ustawa o ochronie praw nabywcy...*, art. 27, uw. 32.

¹² Tak, jeszcze na tle uchylonego art. 637 i art. 638 w zw. z art. 656 k.c., A. Goldszewicz, *op. cit.*, s. 101; *eadem*, [w:] *Pozakodeksowe umowy handlowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2018, s. 757. Podobnie A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, LEX 2012, art. 27, uw. 2.

¹³ Problematykę tę omawia najszerzej L. Siwik, *op. cit.*, s. 64–68.

¹⁴ Tak, kategorycznie, B. Gliniecki, [w:] *Ustawa o ochronie praw nabywcy...*, art. 27 uw. 32.

w treści przepisu mniej niż jako prawodawca racjonalny chciał zawrzeć, a przynajmniej mniej niż, racjonalnie oceniając, powinien był zawrzeć. Stosowanie kodeksowej regulacji rękojmi do tak złożonego stosunku, jaki powstaje wskutek zawarcia umowy deweloperskiej i następnie umowy przeniesienia własności, bez prawa do dokonywania niezbędnych modyfikacji lub pominięć niedających się zastosować przepisów, byłoby zwyczajnie niemożliwe. Nie sposób też dopuścić stosowania wprost tak obszernego unormowania, jakim jest kodeksowy reżim rękojmi przy sprzedaży, do umowy, która umową sprzedaży nie jest¹⁵. Warto jednocześnie zauważyć, że również przy założeniu, że art. 27 ust. 6 u.d. odsyła do przepisów o rękojmi przy umowie o roboty budowlane, zgodnie z piętrowym odesłaniem z art. 656 § 1 k.c. poprzez art. 638 § 1 k.c. przepisy o rękojmi przy sprzedaży powinny być stosowane odpowiednio.

Po trzecie, jakkolwiek nie wynika to wprost z brzmienia tych przepisów, regulacja art. 27 ust. 3–5 u.d. dotyczy przede wszystkim wad fizycznych lokalu. Mowa w nich bowiem o wadach ujawnionych podczas odbioru lokalu, co zwykle dotyczy właśnie wad fizycznych. *Lege non distinguente* nie jest jednak wykluczone, a tym bardziej zabronione, zgłoszenie do protokołu odbioru również wad prawnych lokalu, o których istnieniu nabywca powziął wiedzę do chwili sporządzenia protokołu; oczywiście inny będzie sposób oraz czas ich ewentualnego eliminowania przez dewelopera. W tym kontekście zwraca zresztą uwagę, że art. 27 ust. 6 u.d. stanowi już wyraźnie o odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu, sugerując wcześniejszym sformułowaniem: „w zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 1–5”, że przepisy te mogą być stosowane do obu kategorii wad lokalu.

2. STOSUNEK PRZEPISÓW ART. 27 UST. 1–5 U.D. DO KODEKSOWEJ REGULACJI RĘKOJMI

Zgodnie z odesłaniem zawartym w art. 27 ust. 6 u.d. w zakresie nieuregulowanym w art. 27 ust. 1–5 u.d. do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu należy stosować przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi. Wskazanym przepisom ustawy deweloperskiej zostało zatem przyznane pierwszeństwo

¹⁵ Zob. T. Czech, *Umowa...*, s. 45; M. Walczyński, *op. cit.*, s. 82. Por. L. Siwik, *op. cit.*, s. 69 n., która dopuszcza stosowanie tych przepisów wprost do odpowiedzialności mającej wynikać z umowy przeniesienia własności; jest to konsekwencją utożsamiania przez autorkę umowy przeniesienia własności z umową sprzedaży. Zob. też Z. Truszkiewicz, *Charakter prawny umowy deweloperskiej*, [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego, własności intelektualnej i prawa prywatnego międzynarodowego*, red. J. Pisuliński, P. Tereszkiewicz, F. Zoll, Warszawa 2012, s. 411 n.; K. Maj, *Praktyczne aspekty umowy deweloperskiej w rozumieniu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego*, „Rejent” 2012, nr 10, s. 128.

stosowania przed unormowaniem kodeksowym, przy jednoczesnym zaznaczeniu tożsamości przedmiotu obu regulacji.

W piśmiennictwie regulacja art. 27 ust. 1–5 u.d. bywa postrzegana jako odrębna¹⁶ — oprócz reżimu rękojmi i ogólnej odpowiedzialności kontraktowej¹⁷ — szczególna postać odpowiedzialności dewelopera za wady lokalu¹⁸. Taki wniosek wydaje się jednak zbyt daleko idący. Brzmienie art. 27 ust. 6 *in principio* u.d. („w zakresie nieuregulowanym”) sugeruje bowiem nadanie przepisom art. 27 ust. 1–5 u.d. charakteru regulacji jedynie modyfikującej — w zakresie przewidzianym w ich treści i wynikającym ze specyfiki stosunku prawnego mającego swe źródło w umowie deweloperskiej — zasady ogólnego reżimu rękojmi. Gdyby zamiarem prawodawcy było uczynienie z nich samoistnej, kolejnej podstawy odpowiedzialności dewelopera za wady, w odniesieniu do omawianych przepisów posłużyłby się raczej zwrotem „bez uszczerbku” lub „nie uchybiają” albo inną równoważną formułą. Wskazuje na to również dość ograniczony zakres omawianej regulacji. Wynikające z niej odmienności względem kodeksowego modelu rękojmi polegają na tym, że: a) nakładając na strony umowy deweloperskiej obowiązek dokonania odbioru lokalu, stwarza się im sposobność ujawnienia wad jeszcze przed wydaniem lokalu (przedmiotu umowy) nabywcy; b) stwierdzone wady nabywca na bieżąco zgłasza (*verba legis* „może zgłosić”) do sporządzanego przez dewelopera protokołu odbioru, który jednocześnie pełni funkcję zawiadomienia o wadach na potrzeby dalszej procedury; c) deweloper ma czternaście dni od dnia podpisania protokołu na złożenie nabywcy oświadczenia o uznaniu albo odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach; d) na usunięcie uznanych wad deweloper ma łącznie trzydzieści dni od dnia podpisania protokołu, z możliwością wskazania innego terminu ich usunięcia w razie niezawinionego opóźnienia (z jednoczesnym obowiązkiem podania przyczyn tego opóźnienia); e) w razie zgłoszenia wad do protokołu odbioru jedynym uprawnieniem przysługującym nabywcy na tym etapie jest roszczenie o ich usunięcie (nie ma on więc możliwości żądania obniżenia ceny ani odstąpienia od umowy, chyba że wady mają charakter istotny i nieusuwalny). Modyfikacji w stosunku do kodeksowej regulacji rękojmi ulegają zatem zasady zgłaszania wad lokalu oraz ich usuwania przez dewelopera. Zmianę tę uzasadnia, po pierwsze, szczególny charakter przedmiotu umowy deweloperskiej, jakim jest nowo wybudowana nieruchomość (nie zaś nieruchomość już wcześniej istniejąca, której wady mogły ujawnić się w toku dotychczasowego użytkowania), po drugie zaś to, że do stwierdzenia wad dochodzi w tym wypadku jeszcze przed wydaniem przedmiotu umowy nabywcy. To natomiast ma na celu umożliwienie nabywcy objęcia lokalu w posiadanie w stanie wolnym od wad (również wskutek

¹⁶ Tak E. Targońska, *Odbiór lokalu mieszkalnego w świetle umowy deweloperskiej*, Warszawa 2018, s. 94–95; L. Siwik, *op. cit.*, s. 55–63.

¹⁷ Omawia ją szerzej A. Goldiszewicz, [w:] *Pozakodeksowe umowy...*, s. 756 n.

¹⁸ Tak *ibidem*, s. 761; tak też, jak się wydaje, L. Siwik, *op. cit.*, s. 63.

ich usunięcia), pozwalającym na niezakłócone przystąpienie do prac wykończeniowych i korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Za traktowaniem omawianego unormowania ustawy deweloperskiej jako specyficznego, właściwego dla ustawy deweloperskiej elementu regulacji reżimu rękojmi, nie zaś jako samoistnej podstawy odpowiedzialności dewelopera, przemawia również pogląd, zgodnie z którym jeżeli wada była już usuwana w trybie ustawy deweloperskiej albo pomimo jej uznania deweloper jej nie usunął, przewidziane w art. 560 § 1 zd. pierwsze k.c. ograniczenie w postaci blokującego kontruprawnienia dewelopera nie wiąże nabywcy w myśl art. 560 § 1 zd. drugie k.c.¹⁹ Podobnie trzeba ocenić pogląd, że nieustosunkowanie się przez dewelopera w terminie czternastu dni od dnia podpisania protokołu do zgłoszonych wad oznacza — przynajmniej w stosunkach z konsumentami — uznanie zgłoszenia za zasadne (art. 561⁵ k.c.)²⁰.

W świetle art. 27 ust. 1–5 u.d. w razie ujawnienia wad w trakcie odbioru nabywcy nie przysługuje swoboda wyboru co do trybu ich usunięcia lub realizacji innych uprawnień związanych z tym faktem (art. 27 ust. 4 i 5 u.d., kodeksowy reżim rękojmi czy odpowiedzialność kontraktowa). Samo już zgłoszenie wad do protokołu odbioru z mocy ustawy uruchamia bowiem procedurę przewidzianą w art. 27 ust. 4 i 5 u.d. i aktualizuje konkretne obowiązki dewelopera w tym zakresie („deweloper jest zobowiązany”), o ile nabywca go z nich zwolni (co jednak wiązałoby się z ryzykiem uznania w razie późniejszego sporu, że doszło w ten sposób do zrzeczenia się roszczenia względem dewelopera). Zgłaszając wady do protokołu odbioru, nabywca nie ma więc możliwości wyboru między trybem usuwania wad przewidzianym w ustawie deweloperskiej a innymi uprawnieniami wynikającymi z przepisów o rękojmi tak długo, jak ów pierwszy tryb nie zostanie wyczerpany (skutecznie, to jest poprzez usunięcie wad, albo bezskutecznie, to jest wskutek ich nieusunięcia)²¹. Nabywca, zgłosiwszy wady do protokołu, musi zatem godzić się z tym, że w pierwszej kolejności deweloper, o ile uzna wady, będzie je usuwać w trybie przewidzianym w ustawie. Stan ten może się utrzymywać co najmniej czternaście dni od dnia podpisania protokołu²² (art. 27 ust. 4 u.d.), a najdłużej tyle, ile będzie wynosić jednostronnie wskazany przez dewelopera termin usunięcia wad²³, jeżeli nie zdoła on ich usunąć w terminie trzydziestu dni od dnia podpisania protokołu (art. 27 ust. 5 *in fine* u.d.). Rozwiązanie to wydaje

¹⁹ Tak J. Lic, *Odpowiedzialność dewelopera za wady fizyczne z tytułu rękojmi*, „Rejent” 2015, nr 10, s. 67.

²⁰ Zob. B. Gliniecki, [w:] *Ustawa o ochronie praw...*, art. 27, uw. 28.

²¹ Tak też J. Lic, *op. cit.*, s. 66, który wskazuje, że dochodzi wówczas do „ustawowego wyboru uprawnienia z tytułu rękojmi”.

²² Z zastrzeżeniem, że umowa deweloperska może przewidywać krótszy, wiążący dewelopera termin ustosunkowania się do zgłoszenia wad jako rozwiązanie korzystniejsze dla nabywcy (art. 28 u.d.).

²³ Krytycznie na temat tego rozwiązania A. Goldiszewicz, *Treść...*, s. 97.

się o tyle rozumiało, że przynajmniej z założenia równoważy interesy nabywcy i dewelopera²⁴. Ten pierwszy powinien bowiem nabyć ostatecznie lokal wolny od wad²⁵ (lub taki, którego wady zostały usunięte), w wypadku zaś dewelopera prawodawca zdaje się zakładać, że przy tak dużej inwestycji, jaką zwykle jest przedsięwzięcie deweloperskie, występowanie wad jest czymś naturalnym, toteż nie od razu powinno ono skutkować możliwością odstąpienia przez nabywcę od umowy albo żądaniem obniżenia ceny, a dopiero po uchybieniu przez dewelopera obowiązkowi usunięcia ujawnionych wad.

Jedynym więc sposobem uniknięcia usuwania wad w trybie ustawy deweloperskiej jest ich niezgłaszanie do protokołu odbioru. W piśmiennictwie zwrócono wszak uwagę, że zgodnie z art. 27 ust. 3 u.d. nabywca jedynie „może” te wady zgłosić — jest to jego prawo, a nie obowiązek²⁶. Niemniej wiedza nabywcy o wadach (zwłaszcza możliwa do udowodnienia w razie ewentualnego sporu) i ich niezgłoszenie (czy to w protokole odbioru, czy to poza nim) przed zawarciem umowy przenoszącej własność może nieść dla nabywcy poważne konsekwencje w postaci wygaśnięcia odpowiedzialności dewelopera z tytułu rękojmi albo przyjęcia na gruncie ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej, że owe wady lokalu zostały objęte konsensem stron i ich istnienie nie może być uznane za przejaw nienależytego wykonania umowy przez dewelopera.

W tym więc znaczeniu można powiedzieć, że przepisy art. 27 ust. 3–5 u.d. wprowadzają względną (bo uzależnioną od zgłoszenia wad do protokołu) sekwencyjność w zakresie wykonywania przez nabywcę uprawnień związanych z istnieniem wad lokalu. Warto przy tym zauważyć, że dotyczy ona nie tylko realizacji uprawnień z rękojmi (innych niż żądanie usunięcia wad), ale także tych wynikających z ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej. Zgłoszenie przez nabywcę w stosunku do dewelopera roszczenia odszkodowawczego przed upływem terminu usunięcia wad lokalu ustalonego zgodnie z art. 27 ust. 5 u.d. (również przedłużonego przez dewelopera) musiałoby być uznane za przedwczesne. Jeżeli więc doszło do zgłoszenia wad lokalu do protokołu odbioru, nabywca powinien wyczerpać procedurę przewidzianą w art. 27 ust. 4 i 5 u.d., a dopiero potem realizować dalej idące uprawnienia wynikające z reżimu rękojmi lub odpowiedzialności kontraktowej.

Dopiero jeżeli wada lokalu zostanie zgłoszona do protokołu odbioru, ale deweloper jej nie uzna albo uzna ją, ale jej nie usunie, nabywca będzie mógł skorzystać z uprawnień przewidzianych w kodeksowej regulacji rękojmi. W praktyce będą one zwykle ograniczone do złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny albo odstąpienia od umowy (ponowienie żądania usunięcia wad, choć oczywiście dopuszczalne, wydaje się pozbawione sensu w sytuacji wcześniejszego uchybienia przez

²⁴ Por. A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *op. cit.*, art. 27 ust. 6, uw. 2 i podnoszone tam wątpliwości.

²⁵ Zob. E. Targońska, *op. cit.*, s. 96.

²⁶ Zob. L. Siwik, *op. cit.*, s. 61.

dewelопера obowiązku z art. 27 ust. 5 u.d.). Wyrażony w literaturze pogląd, że już uznanie przez dewelопера wad skutkuje wyłączeniem po stronie nabywcy swobody wyboru uprawnień z tytułu rękojmi²⁷, wymaga doprecyzowania, iż nie wystarcza tu samo uznanie wad, ale konieczne jest jeszcze ich usunięcie i to należyte. Samo poprzestanie przez dewelопера na uznaniu wad w niczym nie zmienia faktycznej sytuacji nabywcy (lokal nadal jest obciążony wadami), a co najwyżej pozytywnie wpływa na jego sytuację prawną (zwłaszcza procesową w perspektywie ewentualnego sporu sądowego)²⁸.

Rodzi się wreszcie pytanie, na wypadek potrzeby realizacji przez nabywcę innych roszczeń w trybie rękojmi, czy zgłoszenie wady do protokołu odbioru może być traktowane jako zawiadomienie o wadzie, stanowiące element aktu staranności nabywcy będącego przedsiębiorcą (art. 563 k.c.), czy też konieczne będzie dokonanie ponownego, odrębnego zawiadomienia. Ma to znaczenie również w stosunkach dewelопера z konsumentami, w których termin zawiadomienia dewelопера o wadzie może odgrywać pomocniczą rolę przy ustalaniu czasowych granic odpowiedzialności dewelопера z tytułu rękojmi, dla której istotna jest data stwierdzenia wady (art. 568 § 1 i 2 k.c.). Ponieważ w świetle regulacji kodeksowej funkcją zawiadomienia o wadzie jest uświadomienie podmiotu odpowiadającego z tytułu rękojmi co do istnienia wady, a jednocześnie nie jest wymagana żadna szczególna postać (forma) tego zawiadomienia, należy przyjąć, że również zgłoszenie wady lokalu do protokołu odbioru będzie wypełniać przesłanki skutecznego zawiadomienia dewelопера o wadach²⁹, czyniąc zbędnym powtarzanie tej czynności w razie uchylania się przez dewelопера od usunięcia wady w trybie ustawy deweloperskiej i potrzeby późniejszej realizacji przez nabywcę innych uprawnień w kodeksowym reżimie rękojmi. Uznanie trybu postępowania z art. 27 ust. 1–5 u.d. za element procedury rękojmianej jedynie wzmacnia ten wniosek. W przypadku nabywcy będącego konsumentem ma to też dodatkowe znaczenie w świetle art. 561⁵ k.c. Zgłoszenie wad lokalu do protokołu pozostaje bowiem w ścisłym związku z zawartym w art. 27 ust. 5 u.d. obowiązkiem usunięcia wad przez dewelопера uznanych. Oznacza to, że nabywca nie musi dodatkowo formułować żądania usunięcia zgłaszanych wad, gdyż wynika ono wprost ze wskazanego przepisu. Jeśli więc uznać, że realizacja postanowień art. 27 ust. 4 i 5 u.d. następuje w ramach rękojmi, a nie poza nią, należy przyjąć, że nieustosunkowanie się przez dewelопера do zgłoszonych w protokole wad oznacza, w myśl art. 561⁵ k.c., że uznał on za uzasadnione zgłoszenie wad i domyślnie powiązane z nim żądanie ich usunięcia (zupełnie odrębną kwestią jest to, czy zostało ono za-

²⁷ Tak A. Goldiszewicz, [w:] *Pozakodeksowe umowy...*, s. 761; J. Lic, *op. cit.*, s. 66.

²⁸ Jest znacznym ułatwieniem dowodowym jako przyznanie faktów istotnych dla sprawy, a w razie powiązania zgłoszenia wad z konkretnym roszczeniem nabywcy nie jest też wykluczone kwalifikowanie uznania wady jako niewłaściwego uznania długu.

²⁹ Tak też J. Lic, *op. cit.*, s. 71. Podobnie, bez uzasadnienia, A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *op. cit.*, art. 27 ust. 6, uw. 4.

spokojone). Dla nabywcy jest to o tyle ważne i korzystne z procesowego punktu widzenia, że wobec braku konieczności ponownego zawiadamiania dewelopera o wadach lokalu i zgłaszania żądania ich usunięcia nie dojdzie do otwarcia kolejnego, czternastodniowego terminu (tym razem tego przewidzianego w art. 561⁵ k.c.) zastrzeżonego dla dewelopera na odniesienie się do żądania nabywcy i nie będzie on mógł uchylić się od prawnych konsekwencji swojej wcześniejszej bierności. Warto zauważyć, że art. 27 ust. 4 u.d., choć ustanawia czternastodniowy termin na ustosunkowanie się dewelopera do wad zgłoszonych w protokole, nie przewiduje żadnego skutku milczenia dewelopera. Dopiero odwołanie się do art. 561⁵ k.c. pozwala nadać tej regulacji praktyczny sens. Nie byłoby to możliwe, jeśliby traktować przepisy art. 27 ust. 4 i 5 u.d. jako odrębną od rękojmi podstawę prawną odpowiedzialności dewelopera za wady lokalu.

3. ŹRÓDŁO ODPOWIEDZIALNOŚCI Z TYTUŁU RĘKOJMI

Ponieważ nabycie lokalu od dewelopera następuje na podstawie umowy przeniesienia własności, której zawarcie jest konsekwencją zawarcia umowy deweloperskiej, na tle regulacji art. 27 u.d. *prima facie* może nasunąć się wątpliwość, która z tych umów jest właściwym źródłem odpowiedzialności dewelopera za wady lokalu. Z pewnością tryb przewidziany w art. 27 ust. 1–5 u.d. jest realizowany w ramach umowy deweloperskiej, skoro składające się na niego czynności mają miejsce jeszcze przed zawarciem umowy przeniesienia. Niemniej zawarcie umowy przeniesienia, zanim deweloper usunie uznane przez siebie wady, nie powoduje ustania tej odpowiedzialności i obowiązków dewelopera.

Bardziej złożona jest odpowiedź na pytanie, która z tych umów rodzi odpowiedzialność dewelopera w reżimie rękojmi. Nie przekonuje zaproponowane w literaturze wyraźne rozróżnienie, że do chwili zawarcia umowy przeniesienia mamy do czynienia z rękojmią z umowy deweloperskiej, po zawarciu zaś pierwszej następuje zmiana podstawy prawnej tej postaci odpowiedzialności dewelopera. Pogląd ten zakłada w istocie funkcjonowanie dwóch rękojmi, co więcej — z dwoma różnymi terminami początkowymi, co wobec niezmienności przedmiotu stosunku prawnego, jakim jest lokal, budzi istotne zastrzeżenia. Tymczasem mamy tu do czynienia z jednym stosunkiem prawnym między deweloperem a nabywcą, specyficznym jedynie o tyle, że wynikającym ostatecznie z dwóch czynności prawnych — umowy deweloperskiej (o skutku zobowiązującym) i umowy przeniesienia własności (o skutku rozporządzającym), zawartej zresztą w wykonaniu zobowiązania z umowy deweloperskiej i w celu wypełnienia jej treści. Sam stosunek prawny, choć rozbudowaniu ulega jego treść, zachowuje ciągłość i to z nim, a nie z konkretną umową, należałoby wiązać odpowiedzialność z tytułu rękojmi. Uchyla to potrzebę wątpliwego upatrywania w umowie przeniesienia umowy sprzedaży. W konsekwencji odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest jedna, podobnie jak początek biegu jej pięcioletniego okre-

su, którym jest wydanie lokalu nabywcy³⁰ (art. 568 § 1 k.c.). Ocenie tej nie przeczy to, że w razie wykonania uprawnienia do odstąpienia od umowy, w zależności od chwili złożenia oświadczenia w tym przedmiocie (cezurą jest tu zawarcie umowy przeniesienia), będzie się ono odnosić albo do umowy deweloperskiej i skutku tylko zobowiązaniowego, albo do umowy przeniesienia i skutku zobowiązująco-rozporządzającego (jako dalej idącego).

4. UJAWNIEŃ WAD W TOKU ODBIORU LOKALU A STOSOWANIE ART. 557 § 1 K.C.

Z kwestią zgłaszania deweloperowi wad lokalu stwierdzonych podczas odbioru (czy szerzej — przed zawarciem umowy przenoszącej własność) oraz ich usuwania w trybie ustawy deweloperskiej wiąże się również problematyka stosowania art. 557 § 1 k.c. Przewiduje on zwolnienie sprzedawcy (odpowiednio dewelopera) od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący (odpowiednio nabywca) wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

Z wyjątkiem skrajnych przypadków³¹ stosowanie tego przepisu można rozważać w odniesieniu nie tyle do umowy deweloperskiej, ile do zawieranej w jej wykonaniu umowy przeniesienia własności lokalu³². Zwykle bowiem w chwili zawarcia umowy deweloperskiej nie istnieje jeszcze lokal będący jej przedmiotem, toteż nie ma podstaw do mówienia o jego wadach. W myśl art. 27 ust. 1 u.d. zawarcie umowy przeniesienia własności musi być poprzedzone odbiorem lokalu, podczas którego może dojść do stwierdzenia wad. Zważywszy jednak na dynamikę czynności procesu deweloperskiego (zawarcie umowy przeniesienia własności następuje zwykle wkrótce po odbiorze lokalu) oraz przewidziany w art. 27 ust. 5 u.d. trzydziestodniowy termin na usunięcie wad, podlegający zresztą jednostronnemu i stosunkowo prostemu przedłużeniu przez dewelopera, może się okazać, że zgłoszone w protokole wady lokalu nie zostaną usunięte do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności. Dochodzi wówczas do sytuacji, w której nabywca zawiera tę umowę z pełną wiedzą co do istnienia określonych wad lokalu. Przenosząc te okoliczności na grunt stosowanego wprost art. 557 § 1 k.c., należałoby przyjąć, że

³⁰ Wydania lokalu nie należy utożsamiać z jego odbiorem (choć w praktyce następuje ono na zakończenie odbioru). Jednak w świetle art. 27 ust. 4–5 u.d. odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi rozpoczyna się już od momentu odbioru, a ściślej od zgłoszenia wad do protokołu. Tak A. Goldiszewicz, *Treść...*, s. 97; J. Lic, *op. cit.*, s. 64. Modyfikację tę uzasadnia specyfika omawianego stosunku. Por. A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *op. cit.*, art. 27, uw. 4.

³¹ Na przykład gdy nabywca jeszcze przed zawarciem umowy deweloperskiej na podstawie wadliwego projektu budowlanego powziął wiedzę o wadach, jakimi będzie z tego powodu obciążony budynek (lokal), albo gdy w chwili zawierania umowy deweloperskiej przedsięwzięcie deweloperskie wprawdzie nie zostało jeszcze ukończone, ale dany lokal już istnieje i nabywca, dokonawszy jego oględzin, zdaje sobie sprawę z jego wad.

³² Tak L. Siwik, *op. cit.*, s. 68; inaczej, nieprzekonująco, J. Lic, *op. cit.*, s. 64–65.

w tym zakresie deweloper zostaje zwolniony z odpowiedzialności za wady stwierdzone w protokole odbioru i nieusunięte do chwili zawarcia umowy przeniesienia własności. W piśmiennictwie nie wyklucza się zasadności podniesienia przez dewelopera tego rodzaju okoliczności³³. Nie jest to zresztą problem tylko teoretyczny, ponieważ autorowi z praktyki zawodowej znane są przypadki powoływania się przez deweloperów na takie argumenty w sporach z nabywcami. Rozumowanie to trzeba jednak uznać za nieprawidłowe. Nie znajduje ono uzasadnienia w racjach natury systemowej, a tym bardziej celowościowej.

To bowiem sam ustawodawca, w art. 27 ust. 1 u.d., wprowadza obowiązek poprzedzenia zawarcia umowy przeniesienia własności odbiorem lokalu, w toku którego nabywca może zgłaszać ujawnione wady do protokołu, aby zostały one usunięte w relatywnie krótkim czasie. Prawodawca sam zatem stwarza sposobność do powzięcia przez nabywcę wiedzy o wadach lokalu jeszcze przed zawarciem umowy, skłaniając strony do podjęcia określonych działań, przede wszystkim faktycznych (zgłoszenie wad przez nabywcę oraz odniesienie się do nich i ich usunięcie przez dewelopera). Należy mieć jednocześnie na uwadze, że nawet w razie nieusunięcia zgłoszonych wad do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nabywca dysponuje ograniczonymi narzędziami prawnymi. Może on wprowadzić odstąpić od umowy deweloperskiej w trybie rękojmi, ale tylko gdy wady mają charakter istotny; w wypadku wad nieistotnych nie jest to możliwe (art. 560 § 4 k.c.). Co ważne, uprawnienia do odstąpienia od umowy z powodu wad lokalu, bez względu na ich charakter lub natężenie, nie przewiduje ustawa deweloperska (por. art. 29 ust. 1 u.d.)³⁴. Zresztą przyjęcie, że w każdym wypadku ujawnienia przy odbiorze istotnych, choćby usuwalnych, ale nieusuniętych przez dewelopera wad lokalu nabywca powinien odstąpić od umowy deweloperskiej w trybie rękojmi pod rygorem ustania odpowiedzialności dewelopera na podstawie art. 557 § 1 k.c., byłoby sprzeczne nie tylko ze zdrowym rozsądkiem, lecz także z *ratio legis* ustawy deweloperskiej, która zgodnie z jej pełnym tytułem ma na celu przede wszystkim ochronę praw nabywcy. Z tych samych powodów nie wydaje się też zasadne oczekiwanie, by nabywca odstąpił od umowy deweloperskiej z powodu nieusuwalnych wad istotnych, gdyż w tym wypadku rozwiązaniem go satysfakcjonującym może się okazać stosowne obniżenie uiszczanej przez niego deweloperowi ceny na poczet nabycia prawa własności lokalu.

W omawianej sytuacji nie powinno się także wymagać, jako warunku uniknięcia skutku z art. 557 § 1 k.c., złożenia przez nabywcę, jeszcze przed zawarciem umowy przeniesienia własności, oświadczenia o obniżeniu ceny. Wobec w zasadzie pewnego przecież braku akceptacji obniżenia ceny ze strony dewelopera do zawarcia umowy przenoszącej własność po prostu by nie doszło ze względu na brak niezbędnego porozumienia między stronami. Złożenie oświadczenia o ob-

³³ Zob. L. Siwik, *op. cit.*, s. 70.

³⁴ Zwracają na to uwagę A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *op. cit.*, art. 27, uw. 5.

niżeniu ceny rodziłoby też dalsze trudności w zależności od tego, czy do czasu wywiązania się sporu nabywca wpłacił już na rachunek powierniczy całość, czy część środków na poczet ceny nabycia prawa własności lokalu.

Dopuszczenie stosowania w omawianych wypadkach art. 557 § 1 k.c. oznaczałoby, że nabywca wpada w swoiste sidła zastawione z jednej strony przez prawodawcę ustanawiającego obowiązek przystąpienia do odbioru i stwarzającego zarazem możliwość zgłaszania wad do protokołu, z drugiej zaś przez nieuczciwego dewelopera, który do czasu zawarcia umowy przeniesienia własności nie usuwa stwierdzonych wad lokalu, doprowadzając do wygaśnięcia swojej odpowiedzialności. Nietrudno zauważyć, że akceptacja takiego stanowiska prowokowałaby wręcz tego rodzaju naganne zachowania deweloperów, usiłujących z własnej niegodziwości wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne.

Prowadzi to do wniosku, że w omawianych sytuacjach art. 557 § 1 k.c. nie powinien znajdować zastosowania³⁵. Rozwiązanie polegające jedynie na możliwości powołania się przez nabywcę na nadużycie prawa podmiotowego przez dewelopera (art. 5 k.c.) byłoby jednak niewystarczające, gdyż po pierwsze, zakładałoby ono istnienie sporu pomiędzy stronami, a po drugie, przerzucałoby na nabywcę — czyli stronę słabszą — ciężar wykazywania, że do takiego nadużycia prawa po stronie dewelopera doszło.

Rozwiązaniem zdecydowanie bardziej funkcjonalnym i odpowiadającym założeniu racjonalności prawodawcy w świetle celów ustawy deweloperskiej jest (następujące na zasadzie odpowiedniego stosowania przepisów o rękojmi — zob. art. 27 ust. 6 u.d. i wcześniejsze uwagi) wyłączenie stosowania art. 557 § 1 k.c. w odniesieniu do wad lokalu stwierdzonych przez nabywcę w toku odbioru i zgłoszonych do protokołu, a nieusuniętych przez dewelopera do chwili zawarcia umowy przenoszącej własność (i co do których nabywca wyraźnie nie zrzekł się uprawnień z tytułu rękojmi). W konsekwencji przepis ten znajdowałby zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do pozostałych wad (to jest znanych nabywcy w chwili zawarcia umowy, ale wcześniej niezgłoszonych ani do protokołu odbioru, ani po odbiorze — w odrębnym zgłoszeniu obejmującym jedno z żądań rekojmianych).

Odstąpienie od stosowania omawianego przepisu znajduje dodatkowe uzasadnienie w specyfice stosunku prawnego nawiązywanego w wyniku zawarcia umowy deweloperskiej, polegającej na tym, że jej przedmiot w postaci lokalu powstaje zwykle już po jej zawarciu, a jednocześnie nabywca ma obowiązek przystąpienia do jego odbioru przed zawarciem umowy prowadzącej do ostatecznego nabycia prawa własności. Ponadto, nawiązując do wcześniejszych uwag, warto zauważyć, że za niestosowaniem art. 577 § 1 k.c. do tego rodzaju sytuacji przemawia postrzeganie procedury przewidzianej w art. 27 ust. 1–5 u.d. jako modyfikacji reżimu rękojmi, a nie odrębnej podstawy odpowiedzialności dewelopera za wady. To z kolei skłania do takiej interpretacji przepisów, aby były one spójne.

³⁵ Tak też T. Czech, *Ustawa...*, art. 27, uw. 37.

PODSUMOWANIE

Zawarte w ustawie deweloperskiej uregulowanie zasad odpowiedzialności za wady lokalu może budzić wątpliwości. Postrzeganie przepisów art. 27 u.d. jako regulacji nie tyle odrębnej, a tym bardziej konkurencyjnej, względem kodeksowego reżimu rękojmi, ile jedynie modyfikującej ów reżim w zakresie uzasadnionym specyfiką stosunku prawnego mającego swe źródło w umowie deweloperskiej wydaje się jednak godzić brzmienie tych przepisów z celem ustawy, którym jest przede wszystkim ochrona praw nabywcy lokalu. Niemniej jednak praktyczna doniosłość i waga wątpliwości nasuwających się na tle w zasadzie nieskomplikowanej tematyki prowadzi do wniosku, że z punktu widzenia uczestników obrotu i organów stosujących prawo racjonalność prawodawcy jest wartością cenniejszą na etapie stanowienia prawa niż na etapie jego stosowania, kiedy musi przybierać postać jednej z dyrektyw wykładni.

WARRANTY FOR DEFECTS AGAINST THE BACKGROUND
OF ART. 27 OF THE ACT ON THE PROTECTION OF THE RIGHTS
OF AN APARTMENT OR A SINGLE-FAMILY HOUSE PURCHASER
— MAIN ISSUES

Summary

The subject of the article are the main issues regarding a developer's liability for defects of a flat or a single-family house under the warranty for defects and under the provisions of the act on the protection of the rights of a flat or a single-family house purchaser. The analysis includes the legal nature of the reference in art. 27 al. 6 of "the development act", the mutual relations of the provisions of the Civil code on warranty for defects and the provisions of art. 27 al. 1–5 of "the development act", as well as the issue of applying art. 557 § 1 of the Civil code. The article proposes an interpretation of these provisions that reconciles their wording with the objective of "the development act" which is to protect the purchaser's rights.

Keywords: development agreement, development act, developer, purchaser, flat, single-family house, defect, physical defect, legal defect, warranty for defects, acceptance, acceptance report, defect removal, contract renunciation, price reduction

BIBLIOGRAFIA

- Burzak A., Okoń M., Pałka P., *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, LEX 2012.
- Ciepla H., Szczytowska B., *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, Warszawa 2012.

- Czech T., *Umowa deweloperska w systemie polskiego prawa cywilnego*, „Temidium” 2013, nr 2.
- Czech T., *Ustawa deweloperska. Komentarz*, Warszawa 2018.
- Gliniecki B., *Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Warszawa 2012.
- Gliniecki B., [w:] *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2019.
- Goldiszewicz A., [w:] *Pozakodeksowe umowy handlowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2018.
- Goldiszewicz A., *Treść i charakter prawny umowy deweloperskiej*, Warszawa 2013.
- Jędruszek Ł., *Umowa deweloperska — ochrona nabywców lokali*, „Temidium” 2012, nr 2.
- Lic J., *Odpowiedzialność dewelopera za wady fizyczne z tytułu rękopisami*, „Rejent” 2015, nr 10.
- Maj K., *Praktyczne aspekty umowy deweloperskiej w rozumieniu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego*, „Rejent” 2012, nr 10.
- Siwik L., *Odpowiedzialność dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, „Rejent” 2017, nr 6.
- Strzelczyk R., *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013.
- Szczytowska B., [w:] H. Ciepla, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, Warszawa 2012.
- Targońska E., *Odbiór lokalu mieszkalnego w świetle umowy deweloperskiej*, Warszawa 2018.
- Truszkiewicz Z., *Charakter prawny umowy deweloperskiej*, [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego, własności intelektualnej i prawa prywatnego międzynarodowego*, red. J. Pisuliński, P. Tereszkiwicz, F. Zoll, Warszawa 2012.
- Tymiec R., Kurek D., [w:] *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, red. J. Okolski, Legalis 2019.
- Walczyński M., *Pozycja prawna nabywcy wobec dewelopera w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, „Rejent” 2019, nr 4.