

# ODBIÓR LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO OD DEWELOPERA W MYŚL NOWEJ I STAREJ USTAWY DEWELOPERSKIEJ. WYBRANE ZAGADNIENIA

SZYMON PANEK



0000-0003-4222-8698

## Definicja odbioru

Każdy z kupujących mieszkanie chciałby, aby jego nieruchomość pozbawiona była wad, a jeśli takie wady istnieją, to aby miał możliwość egzekwowania ich naprawy. W art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445; dalej: ustawa deweloperska, UD) w relacjach między deweloperem a nabywcą określono obowiązek dokonania odbioru lokalu lub domu jednorodzinnego przed podpisaniem umowy sprzedaży. Z racji istotnej funkcji, jaką pełni odbiór, na wstępie należy zacząć od definicji odbioru.

Pojęcie odbioru lokalu przez nabywcę od dewelopera nie zostało zdefiniowane w ustawie deweloperskiej, w treści ustawy możemy jednak dostrzec podobieństwo znaczenia odbioru do tego, które pojawia się w umowie o roboty budowlane. Pomimo podobieństw nie można jednak utożsamiać tych dwóch terminów<sup>1</sup>.

Artykuł 22 ust. 1 ustawy deweloperskiej nie wprowadza w treści umowy wymogu definiowania tego, co strony rozumieją jako odbiór. Ustawa deweloperska wskazuje jedynie, że obligatoryjnym elementem umowy deweloperskiej jest termin oraz sposób zawiadomienia

---

<sup>1</sup> Podobnie B. Gliniecki, *Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Warszawa 2012, s. 267.

nabywcy o odbiorze. Ustawa pozostawia dużą dowolność deweloperowi w określaniu terminu, w jakim ma zostać dokonany odbiór. Nie wprowadza konieczności wskazywania daty kalendarzowej odbioru. Termin odbioru może być uzależniony od czasu, który minął od uzyskania przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie<sup>2</sup>. Biorąc pod uwagę, że częstym przypadkiem jest łączenie odbioru lokalu z wydaniem lokalu, brak wymogu określenia terminu konkretną datą kalendarzową może spowodować negatywne konsekwencje dla nabywców.

Ustawa deweloperska w art. 4 wymienia środki ochrony zapewniane nabywcom przez dewelopera. W artykule tym określone są jedynie środki ochrony nabywców, a nie wszystkie środki ochrony, ponieważ za taki środek ochronny należy uznać odbiór. „Celem art. 27 ust. 1–5 jest ochrona interesów nabywcy przez umożliwienie mu oględzin lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) będącego przedmiotem umowy deweloperskiej i wykrycie wadliwości tego przedmiotu przed jego nabyciem na podstawie umowy rozporządzającej”<sup>3</sup>. Rozpatrywanie odbioru w innej kategorii niż jako środek chroniący nabywców (przed tym, aby nie dostali wadliwego przedmiotu umowy) nie wydaje się właściwe. „Pod pojęciem odbioru zamówionego lokalu mieszkalnego (...) rozumieć należy jego odbiór końcowy w znaczeniu technicznym, w którym nabywca stwierdza, że dany obiekt spełnia warunki określone w umowie deweloperskiej, względnie, że ich nie spełnia albo spełnia częściowo”<sup>4</sup>. Możliwe jest także przyjęcie, że termin odbioru oznacza, iż deweloper wykonał swoje zobowiązanie do wybudowania przedmiotu umowy i oczekuje na potwierdzenie

---

<sup>2</sup> T. Czech, *Art. 22 [w:] Ustawa deweloperska. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2018.

<sup>3</sup> *Idem*, *Art. 27 [w:] Ustawa deweloperska...*, op. cit.

<sup>4</sup> R. Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013, s. 404.

tego faktu przez nabywcę<sup>5</sup>. Inną definicję możemy przyjąć w sensie technicznym: nabywca dostaje prawo weryfikacji stanu technicznego lokalu (domu jednorodzinnego) poprzez sprawdzenie, czy przedmiot umowy zgodny jest ze standardem wykończenia, projektem oraz normami budowlanymi<sup>6</sup>. Takie rozumienie odbioru jest krytykowane, zakłada się bowiem, że nabywca, by móc to zbadać, musiałby mieć wiedzę techniczną, która pozwalałaby mu na weryfikację projektu, oraz wiedzę na temat norm, aby zweryfikować, czy przedmiot umowy jest z nimi zgodny. Należy jednak pamiętać, że nabywca może skorzystać z usług firm, które profesjonalnie pomagają w odbiorach mieszkań. Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177; dalej: nowa ustawa deweloperska, NUD) w tym zakresie nie wprowadza żadnych zmian, a co za tym idzie – nie definiuje terminu odbioru.

## Czas dokonania odbioru

Artykuł 27 ust. 1 UD jednoznacznie wskazuje, że czynność odbioru powinna być dokonana w czasie pomiędzy zakończeniem budowy potwierdzonym brakiem sprzeciwu organu wobec zgłoszenia zakończenia budowy lub wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie a podpisaniem umowy, na mocy której własność przedmiotu umowy zostanie przeniesiona z dewelopera na nabywcę. Doktryna wskazuje, że strony mogą dokonać odbioru przed pozwoleniem na użytkowanie budynku, o ile obie w odmiennym niż określony

---

<sup>5</sup> B. Szczytowska, *Komentarz do art. 27 [w:] Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, red. H. Ciepla, B. Szczytowska, Warszawa 2012, s. 286.

<sup>6</sup> Ł. Wroński [w:] *Umowa deweloperska w praktyce*, red. A. Szymańczyk, Warszawa 2014, s. 277.

w UD terminie chcą dokonać odbioru<sup>7</sup>. Istnieje również pogląd, który nie dopuszcza modyfikacji terminu odbioru, wskazując, że ten może się odbyć jedynie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie<sup>8</sup>. Dopuszczenie do możliwości dokonania odbioru przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie jest korzystne dla nabywców, którzy chcieliby zacząć wcześniej wykańczać lokal, oraz dla deweloperów, którzy spóźniają się względem określonego w umowie deweloperskiej terminu z odbiorem lokalu. Trzeba jednak wziąć pod uwagę art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.):

Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

Istotne zatem jest określenie, czy udostępnienie nabywcy lokalu (domu jednorodzinnego) w celu wykończenia go będzie stanowić wydanie do użytkowania.

Przepisy Prawa budowlanego oraz ustawy deweloperskiej nie zawierają ustawowej definicji terminu „przystąpienie do użytkowania”, w związku z czym to, czy w danym przypadku ma miejsce przystąpienie do użytkowania, zależy od dokonanych ustaleń w konkretnej sprawie. Zgodnie z dyrektywą domniemania języka potocznego pojęcia niezdefiniowane przez prawodawcę należy interpretować oraz ustalać ich sens zgodnie z ich znaczeniem przyjętym w języku

---

<sup>7</sup> T. Czech, *Art. 27...*, op. cit.

<sup>8</sup> A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 261; B. Szczytowska [w:] H. Ciepla, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie...*, op. cit., s. 120–121,

potocznym. Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego należy więc rozumieć jako rozpoczęcie korzystania, używania przynajmniej części obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w pozwoleniu na budowę. Słusznie przyjmuje się, że „przystąpienie do użytkowania” w rozumieniu art. 57 ust. 7 p.b. jest działaniem jednorazowym, polegającym na rozpoczęciu korzystania z obiektu lub jego części. Przystąpić więc do użytkowania można tylko raz, późniejszy stan faktyczny w zakresie użytkowania należy ocenić już jako trwające użytkowanie<sup>9</sup>.

Co za tym idzie, jeżeli deweloper wraz z nabywcą dokonają odbioru lokalu (lub domu jednorodzinnego), w wyniku czego nabywcy zostanie wydany lokal do wykończenia, jest to działanie, które naraża na odpowiedzialność wynikającą z przepisów określonych w ustawie – Prawo budowlane.

Nie bez znaczenia jest również fakt zabezpieczenia nabywcy przed ewentualnym nieuczciwym działaniem dewelopera. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku nie jest zdarzeniem pewnym. Nabywca, który godzi się na dokonanie odbioru przed jego uzyskaniem oraz rzeczywiście przystępuje do prac wykończeniowych, naraża się na utratę środków, które przeznaczy na wykończenie lokalu (domu jednorodzinnego). NUD odmiennie od UD wprowadza art. 41 o treści: „Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu”. NUD w określeniu momentu, w którym strony umowy deweloperskiej mają dokonać odbioru, wydaje się zatem bardziej jednoznaczna.

---

<sup>9</sup> Wyrok WSA w Krakowie z dnia 3 sierpnia 2016 r., II SA/Kr 253/16, LEX nr 2104888.

## Wady lokalu lub domu jednorodzinnego

Odbiór lokalu pozwala na sprawdzenie przez konsumenta jakości i zgodności z umową oraz normami przedmiotu umowy. Z przeprowadzonej czynności odbioru sporządzany jest protokół. Protokół ten powinien mieć formę pisemną i zostać podpisany przez strony umowy deweloperskiej<sup>10</sup>. Zgodnie z art. 27 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445) nabywcy przysługuje możliwość wpisania wykrytych wad do protokołu. Biorąc pod uwagę możliwości nabywców, do protokołu odbioru powinny zostać wpisane jedynie wady fizyczne. Wobec powyższego powstają dwa pytania: co możemy uznać za wadę oraz czy nabywca powinien się nad tym zastanawiać.

Zgodnie z art. 556<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.; dalej: k.c.) wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

- 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;
- 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- 4) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym.

Powyższe wskazanie, co jest wadą, potrzebne jest nabywcy jedynie do egzekwowania swoich praw do naprawy tych wad, nie zaś do tego, aby sporządzić protokół. Nabywca jako konsument nie jest zobligowany do posiadania wiedzy na temat norm

---

<sup>10</sup> T. Czech, *Art. 27...*, op. cit.

budowlanych, a za wskazanie w protokole elementów, które nie są wadliwe, nabywca nie ponosi odpowiedzialności. Nie oznacza to jednak, że nabywca powinien swoje prawa wykorzystywać w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Nabywca w razie wątpliwości, czy dany element jest wadliwy, powinien wpisać go do protokołu. Deweloper w ciągu 14 dni zobligowany jest do odpowiedzi, czy wady uznaje, a jeśli nie – uzasadnić dlaczego. Przyczyny, o których mowa, muszą być odpowiednio skonkretyzowane, tak aby możliwa była merytoryczna polemika; przyjmuje się, że deweloper musi się w tym zakresie powołać na konkretne normy budowlane lub standard wykończenia<sup>11</sup>. Obecna treść ustawy deweloperskiej nie rozstrzyga, co się stanie, gdy deweloper nie dochowa 14-dniowego terminu na udzielenie odpowiedzi na sporządzony protokół. Obecna treść nie pozwala na uznanie, że deweloper wyraził milczącą zgodę i zaakceptował wszystkie wskazane przez nabywcę wady. W art. 41 ust. 5 NUD wyrażenie milczącej zgody zostało już ujęte: „Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady”.

Zgodnie z art. 27 deweloper ma 30 dni na usunięcie wskazanych w protokole wad lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego). Termin 30-dniowy liczony jest od dnia podpisania protokołu odbioru. Gdyby usunięcie wady w wyżej wskazanym terminie nie było możliwe, a deweloper zachował należytą staranność, aby wadę usunąć, może on wyznaczyć nowy termin, w którym wykonanie prac będzie możliwe. W ustawie deweloperskiej brak jest przewidzianych negatywnych skutków za przekroczenie terminu w naprawie wad. W przypadku nienaprawienia wad przez dewelopera zastosowanie znajdują przepisy o rękojmi zawarte w k.c. Wówczas nabywca będzie uprawniony do żądania obniżenia ceny, czy nawet

---

<sup>11</sup> Ibidem.

odstąpienia od umowy, w przypadku gdy wady okażą się istotne. Nowa ustawa deweloperska wprowadza możliwość (w przypadku przekroczenia 30-dniowego terminu) wykonania przez nabywcę prac mających na celu usunięcie wady na koszt dewelopera. Trzeba podkreślić, że zarówno ustawa deweloperska, jak i nowa ustawa deweloperska nie wyklucza po podpisaniu protokołu odbioru wskazania w przyszłości zauważonych nieprawidłowości (nawet takich, które istniały w momencie odbioru, lecz były niezauważone przez nabywcę).

## Podsumowanie

Obecna ustawa deweloperska jest szeroko komentowana w doktrynie, niestety temat odbioru lokalu (domu jednorodzinne) został w opracowaniach pominięty kosztem innej problematyki. Wprowadzenie nowych zagadnień w NUD dotyczących odbiorów może spowodować, że powstanie więcej opracowań merytorycznych poświęconych tej kwestii.

Nowa ustawa deweloperska wprowadza wiele zmian, by zwiększyć bezpieczeństwo nabywcy. Odmiennie niż do tej pory reguluje niektóre kwestie związane z odbiorem lokalu (domu jednorodzinne). Niestety pozostawia, podobnie jak UD, pytania bez odpowiedzi. Do najważniejszych kwestii, które ustawodawca powinien doprecyzować, należy:

- 1) wprowadzenie terminu odbioru. Spowodowałoby to uniknięcie wątpliwości odnośnie do jego charakteru oraz wątpliwości dotyczących konsekwencji wynikających z przeprowadzonej czynności;
- 2) wskazanie w obligatoryjnych elementach umowy deweloperskiej terminu odbioru, który to termin będzie określony jako konkretna data kalendarzowa ze wskazaniem, że wyznaczony



termin nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie;

- 3) wprowadzenie odpowiedzialności za przekroczenie określonego terminu odbioru przez dewelopera względem nabywcy;
- 4) wprowadzenie minimalnego terminu, w którym nabywca powinien zostać powiadomiony przez dewelopera o możliwości dokonania odbioru. Nieokreślenie tego w ustawie może spowodować, że deweloper wyznaczy zbyt krótki termin, a nabywca, który może przebywać poza miejscem zamieszkania, nie będzie mógł dokonać odbioru w terminie.

## Bibliografia

- Burzak A., Okoń M., Pałka P., *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012.
- Czech T., *Art. 22 [w:] Ustawa deweloperska. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2018.
- Czech T., *Art. 27 [w:] Ustawa deweloperska. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2018.
- Gliniecki B., *Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Warszawa 2012.
- Strzelczyk R., *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013.
- Szczytowska B. [w:] *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, red. H. Ciepła, B. Szczytowska, wyd. 1, Warszawa 2012.
- Wroński Ł. [w:] *Umowa deweloperska w praktyce*, red. A. Szymańczyk, Warszawa 2014.

## Wykaz aktów prawnych

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445).

Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177).

Wyrok WSA w Krakowie z dnia 3 sierpnia 2016 r. (II SA/Kr 253/16, LEX nr 2104888).