

STRESZCZENIE ROZPRAWY DOKTORSKIEJ

Autor: **dr inż. Edyta Targońska-Helios**

Promotor: **prof. nadzw. dr hab. Ryszard Strzelczyk**

Tytuł rozprawy: **Odpowiedzialność dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego na podstawie ustawy deweloperskiej**

Rozwój działalności deweloperskiej w Polsce rozpoczął się w połowie lat dziewięćdziesiątych. Od tamtej pory liczba mieszkań, wybudowanych przez deweloperów, systematycznie wzrasta, powiększając swój udział w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytku. Momentem przełomowym stało się wejście w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwanej powszechnie „ustawą deweloperską”. Regulacja ta traktuje jednak szczerunkowo problematykę odpowiedzialności za wady fizyczne, co powoduje, że w wielu kwestiach pozostaje ona nie rozstrzygnięta.

Przedmiotem rozprawy jest próba oceny skuteczności i efektywności rozwiązań dotyczących odpowiedzialności dewelopera za wady lokalu mieszkalnego, przewidzianych w ustawie deweloperskiej. Cel pracy koncentrował się na rozstrzygnięciu, czy rozwiązania te są wystarczające dla ochrony nabywcy i realizują założone cele społeczne ustawy deweloperskiej. Analiza problemu badawczego opiera się na koncepcji dualizmu równorzędnych świadczeń głównych leżących po stronie dewelopera. Teoria ta polega na tym, że świadczenia te pozostają względem siebie w związku funkcjonalnym w ten sposób, że spełnienie pierwszego z nich (tj. wybudowania budynku) czyni możliwym wykonanie drugiego ze świadczeń, tj. przeniesienia własności wyodrębnionej nieruchomości lokalowej na nabywcę. Założenie to umożliwia gradacyjne dokonanie oceny prawidłowości spełnienia świadczenia zaoferowanego nabywcy przez dewelopera. W konsekwencji konieczne było omówienie zagadnienia odpowiedzialności za wady fizyczne lokalu mieszkalnego wielopłaszczyznowo, opierając się nie tylko na regułach ustawy deweloperskiej, ale także kodeksu cywilnego. Rozważania zostały prowadzone w dwóch okresach: na etapie odbioru lokalu mieszkalnego i w okresie pomiędzy jego wydaniem nabywcy, a podpisaniem przez strony umowy przenoszącej własność nieruchomości. Determinantem tego podziału było wyodrębnienie działań węzłowych w toku realizacji umowy deweloperskiej.

Omówienie reguł odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego ograniczono do stosunków z konsumentami. Są oni bowiem uważani za podmioty słabsze, co wynika z okoliczności ekonomicznych i faktycznych towarzyszących zawarciu umowy deweloperskiej. Dotychczasowy brak usystematyzowania zagadnień związanych

z odpowiedzialnością za wady fizyczne lokali mieszkalnych powodował, że niektóre reguły funkcjonowania tej odpowiedzialności były niezrozumiałe. W rezultacie rozprawa ma niewątpliwie wymiar praktyczny. Podjęcie tematu wynika także z braku opracowania o charakterze monograficznym poświęconemu tej tematyce, co wypełnia powstałą lukę w tym zakresie. Analiza zagadnienia opiera się nie tylko na dorobku polskiej nauki prawa, ale także przedstawia rozwiązania problemu badawczego w innych, wybranych krajach europejskich, co istotnie uzupełnia dorobek polskiej literatury. Formułowane w niniejszej rozprawie doktorskiej wnioski są także rezultatem doświadczeń własnych autorki zebranych w toku kilkunastoletniej pracy przy realizacji deweloperskich projektów mieszkaniowych i zainteresowania problematyką odpowiedzialności za wady z uwagi na posiadane przez autorkę wykształcenie budowlane.

Innowacyjność podjętego w rozprawie tematu przejawia się przede wszystkim w opisywanych w niej problemach, które w literaturze prawniczej były dotychczas pomijane lub opisywane skrótowo. Jednym z nich, stanowiącym kluczowe zagadnienie omawiane w rozprawie, jest wyodrębnienie kryteriów oceny zgodności wykonanego przedmiotu świadczenia z umową. Rozstrzygnięcie tej kwestii ma bez wątpienia wymiar praktyczny, albowiem na tym gruncie najczęściej dochodzi do sporu pomiędzy stronami umowy. Próba odpowiedzi na pytanie, jakie kryteria przesądzą o tym, że rzecz jest dotknięta wadą fizyczną ma niebanalne znaczenie dla dalszych skutków takiej oceny. Ustalenie jednolitych kryteriów takiej oceny nie jest jednak proste. Wpływ na to ma budowlany charakter przedmiotu świadczenia umowy deweloperskiej. W rezultacie w ocenie kwalifikacji wadliwości lokalu mieszkalnego istotne znaczenie będą mieć pojęcia takie jak: zasady wiedzy budowlanej, normy techniczne, projekt budowlany. Wątek techniczny jest jednak często niesłusznie pomijany przy omawianiu zagadnień związanych z odpowiedzialnością za wady fizyczne.

Rozprawa składa się z wprowadzenia, sześciu rozdziałów, które podzielone zostały na mniejsze jednostki redakcyjne w zależności od potrzeb oraz podsumowania.

Rozdział pierwszy jest wprowadzeniem do tematyki odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego. Przedstawiono pojęcie odpowiedzialności cywilnoprawnej oraz omówiono istotę i charakter umowy deweloperskiej, a także jej zakres przedmiotowy i podmiotowy. Podkreślono także społeczną rolę, jaką pełni umowa deweloperska w systemie obrotu gospodarczego. Rozdział ten zawiera także krótkie omówienie genezy instytucji odpowiedzialności za wady w Polsce.

Rozdział drugi poświęcono analizie prawnoporównawczej. Omówiono w nim rozwiązania odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego występujące w następujących krajach: Niemcy, Austria, Francja i Belgia.

Rozdział trzeci to obszernie omówienie kluczowego dla tematu rozprawy pojęcia wady fizycznej, a także kryteriów oceny jakości lokalu mieszkalnego. Omówiono także relację wady

fizycznej do świadczenia rzeczy innej niż umówiona. W doktrynie brak jest bowiem szerokiej argumentacji i odniesienia się do zagadnienia *aliud* w kontekście rzeczy oznaczonych co do tożsamości. W rozdziale tym wyjaśniono także związek wady fizycznej z pojęciem jakości lokalu mieszkalnego. Ponadto omówiono wpływ kryteriów technicznych na ocenę jakości do których zaliczono: zgodność z projektem budowlanym, normami technicznymi i zasadami wiedzy technicznej. Podjęto także próbę oceny walorów estetycznych i odpowiedzi na pytanie o granicę, po przekroczeniu której można uznać ten rodzaj braku za wadę fizyczną.

Rozdział czwarty poświęcony został problematyce odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne ujawnione podczas odbioru lokalu mieszkalnego. Omówiono znaczenie odbioru lokalu mieszkalnego i dokonano analizy reguł odpowiedzialności za wady przewidzianych w ustawie deweloperskiej. Rozdział ten zawiera także rozważania dotyczące dopuszczalności odmowy odbioru przez nabywcę z uwagi na wystąpienie wad fizycznych oraz analizę możliwości powołania się na błąd co do wiedzy nabywcy o właściwościach lokalu mieszkalnego. Istotnym zagadnieniem omówionym w tym rozdziale jest również ocena możliwości wyłączenia odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne w toku odbioru lokalu.

Rozdział piąty zawiera omówienie reguł odpowiedzialności za wady fizyczne opartych na przepisach kodeksu cywilnego o rękojmi. Analizę tego zagadnienia poprzedzono omówieniem istoty rękojmi oraz funkcji, jaką pełni w obrocie cywilnoprawnym. W rozdziale tym podjęto także rozważania dotyczące możliwości zastosowania przepisów o rękojmi do wad fizycznych ujawnionych podczas odbioru lokalu mieszkalnego. W dalszej zaś części podjęto próbę odpowiedzi na pytanie o podstawę prawną odpowiedzialności za wady ujawnione po wydaniu lokalu. Przedstawiono także granice odpowiedzialności dewelopera za wady, a także omówienie przysługujących nabywcy uprawnień z tytułu rękojmi. Rozdział ten kończą rozważania dotyczące wpływu umowy przenoszącej własność na odpowiedzialność za wady fizyczne dewelopera w systemie rękojmi.

Rozdział szósty poświęcony został wzajemnej relacji zachodzącej pomiędzy instytucją rękojmi, a innymi reżimami odpowiedzialności za wady fizyczne w prawie cywilnym. Rozważania obejmują analizę instytucji gwarancji, odpowiedzialności kontraktowej na zasadach ogólnych, odpowiedzialności za produkt niebezpieczny i karę umowną. Wyjaśnienie tych relacji ma na celu uzupełnienie rozważań dotyczących odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne lokalu mieszkalnego.

Ostatnią częścią rozprawy jest podsumowanie, które zostało podzielone na trzy części. Pierwsza z nich to ocena planowanych kierunków nowelizacji ustawy deweloperskiej w zakresie odpowiedzialności za wady fizyczne lokalu. Kolejne zaś to wnioski końcowe i postulaty *de lege ferenda*.