



USTAWA DEWELOPERSKA ORAZ ZASADY OGRANICZANIA WYKONYWANIA PRAW NA NIERUCHOMOŚCIACH

MACIEJ J. NOWAK

Pierwszą bardzo istotną zmianą, którą należy w niniejszym wydaniu rubryki „Zmiany w prawie nieruchomości” jest ustawa deweloperska. 29 kwietnia 2012 r. zaczyna obowiązywać ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Ustawa reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jej własności na nabywcę albo też do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego, stanowiącego odrębną nieruchomość. Ogólnie to ujmując, ustawa reguluje kwestię relacji prawnych pomiędzy deweloperami a ich klientami, dotąd budzącą szereg wątpliwości.

Ambicją ustawy jest uporządkowanie stanu prawnego w tym zakresie. I tak, zgodnie z jej art. 4 deweloper musi zapewnić swym kontrahentom w umowie co najmniej jeden z następujących środków ochrony:

- zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja ubezpieczeniowa
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancja bankowa
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Ponadto deweloper jest zobowiązany dostarczyć przed zawarciem umowy deweloperskiej prospekt informacyjny dotyczący warunków umowy (według wzoru ramowego przedstawionego w załączniku do ustawy) oraz zapewnić możliwość do zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa ze szczegółowymi informacjami na temat lokalu, a zwłaszcza aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oraz projektem architektoniczno – budowlanym. Określono ponadto dokładnie, jakie elementy powinna zawierać umowa deweloperska, przybierająca ponadto obligatoryjną formę aktu notarialnego. Sama umowa stanowi podstawę dla wpisu do księgi wieczystej odpowiednich roszczeń.

Niezależnie od tej, bardzo istotnej zmiany, od początku roku 2012 obowiązują również inne, dotyczące

kwestii określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. I tak, przede wszystkim doprecyzowano kwestię przewidzianego w art. 125 ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości niezbędnej w celu rozpoznawania, wydobywania kopaliny objętych własnością górnictwem. Ograniczenie to określone zostało w rozdziale dotyczącym wyłączenia. Pomimo, że przewidziane było wcześniej, obecnie kilka kwestii wyjaśniono szerzej. Wskazano między innymi, że ograniczenie korzystania z nieruchomości może nastąpić wyłącznie na rzecz przedsiębiorcy, który uzyskał koncesję na wykonywanie działalności związanej z wydobywaniem i rozpoznawaniem kopaliny, na czas nie dłuższy niż termin obowiązywania jego koncesji. Odszkodowanie z tytułu ograniczenia wypłaca przedsiębiorca. W ostatecznych przypadkach właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może nawet zażądać aby przedsiębiorca nabył od niego nieruchomość. Zaproponowane rozwiązanie jest w pełni słuszne: wcześniej mogły występować problemy w zakresie wykładni tego, na rzecz kogo wyłączenie jest dokonywane.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet
Technologiczny w Szczecinie,
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami,
Radca Prawny O.I.R.P. Szczecin