

OPINIA

KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 16 stycznia 2015 r.

w przedmiocie projektu założeń do ustawy nowelizującej ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wraz z testem regulacyjnym

Po zapoznaniu się z projektem założeń do ustawy nowelizującej ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wraz z testem regulacyjnym, Krajowa Rada Sądownictwa pozytywnie ocenia kierunek zaproponowanych zmian legislacyjnych.

Krajowa Rada Sądownictwa zwraca jednak uwagę, że projektowane regulacje w zakresie dotyczącym zwrotu przez dewelopera opłaty rezerwacyjnej na rzecz osoby zainteresowanej nabyciem lokalu lub domu jednorodzinnego w każdym przypadku nieuzyskania pozytywnej decyzji kredytowej mogą prowadzić do nadużyć, albowiem zwrot opłaty rezerwacyjnej ma następować także w sytuacji, gdy kredyt nie zostanie udzielony z przyczyn zawinionych przez taką osobę (np. w wyniku celowego nieprzedłożenia wymaganych zaświadczeń). Dlatego Rada proponuje rozważyć możliwość ograniczenia obowiązku zwrotu opłaty rezerwacyjnej do przypadków, w których decyzja kredytowa/promesa kredytu nie została wydana przez instytucję finansową z przyczyn niezawinionych przez nabywcę.

Zastrzeżenia Rady budzi również propozycja rozszerzenia elementów koniecznych umowy deweloperskiej o postanowienia określające udział w nieruchomości wspólnej związany z lokalem mieszkalnym, ponieważ na etapie zawierania umowy deweloperskiej precyzyjne określenie takiej wartości jest w zasadzie niemożliwe. Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Oznacza to, że precyzyjne określenie udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej jest w zasadzie możliwe dopiero po wybudowaniu budynku wielorodzinnego oraz dokonaniu obmiaru powierzchni

użytkowej lokalu i części wspólnych. Rozbieżności pomiędzy wielkością udziału określoną w umowie deweloperskiej a faktycznym udziałem wyliczonym po dokonaniu obmiaru powierzchni użytkowej może stanowić trudności na etapie ustanawiania odrębnej własności lokalu i przenoszenia prawa własności na nabywcę, ponieważ postanowienia zawarte w tych umowach powinny być zgodne z postanowieniami umowy deweloperskiej. W ocenie Rady zasadnym wydaje się wprowadzenie regulacji dopuszczających wystąpienie pewnych różnic pomiędzy szacunkową wielkością udziału w nieruchomości wspólnej określoną w umowie deweloperskiej a rzeczywistą wielkością takiego udziału określoną w umowach końcowych wyodrębniających lokal i przenoszących własność na podstawie dokonanego obmiaru (np. w granicach dopuszczalnych przez polskie normy budowlane).