

Magdalena Długosz-Kowalska

BUDOWA LOKALI W ŚWIETLE ART. 9 USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI

Powołana powyżej ustawa o wł. lok. w art. 7 ust. 1 podaje trzy sposoby ustanowienia odrębnej własności lokali:

1. umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali,
2. jednostronna czynność prawna właściciela nieruchomości,
3. orzeczenie sądu znoszące współwłasność.

Wyżej wymienione sposoby ustanowienia odrębnej własności lokalu stanowią katalog zamknięty.

W ustawie wskazano jedynie najistotniejsze elementy, które powinny zostać ujęte w treści umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W myśl art. 8 ust. 1 ustawy o wł. lok. powinna ona określać w szczególności: rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Warunkiem jej ważności jest forma aktu notarialnego oraz wpis w księdze wieczystej.

W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela lub wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości stosujemy odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy (art. 10 i 11 ust. 1 ustawy o wł. lok.).

Przedmiotem niniejszego artykułu jest regulacja zawarta w art. 9 ustawy o wł. lok. Zgodnie z jego treścią:

1. Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.
2. Do ważności umowy, o której mowa w ust. 1, niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.

3. W wypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, na wniosek każdego nabywcy, sąd może powierzyć, w trybie postępowania nieprocesowego, dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu.

Analiza treści ust. 1 powołanego przepisu może sugerować, iż zawiera on odrębny, tj. czwarty sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu, co znalazło również odzwierciedlenie w doktrynie [2]. Pogląd ten należy uznać za błędny, gdyż sposoby na ustanowienie odrębnej własności lokalu wymienione są jedynie w treści art. 7 ust. 1 ustawy o wł. lok. Art. 9 ustawy o wł. lok. nie przewiduje odmiennego sposobu ustanowienia odrębnej własności lokalu - albowiem w tym przypadku ustanowienie to następuje w drodze umowy - a jedynie określa zasady powstania roszczenia, w jego wykonaniu przedsiębiorca jest zobowiązany do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na kontrahenta.

Dokonując analizy wzajemnych relacji między art. 7 i art. 9 ustawy o wł. lok., stwierdzić należy, iż art. 9 jest ściśle związany z art. 7, który to przepis w powiązaniu z art. 8 ust. 1 ustawy o wł. lok. stanowi podstawę prawną, w oparciu o którą dochodzi do wykonania zobowiązań wynikających z umowy o wybudowanie lokalu, o której mowa w art. 9.

Przechodząc do tematu artykułu, pierwszą kwestią jest określenie stron umowy, o której mowa w art. 9 ustawy o wł. lok. W uproszczeniu przedmiotowa umowa zostaje zawarta pomiędzy podmiotem, który chce nabyć mający powstać lokal, a przedsiębiorcą, który ten lokal ma wybudować. Przyszły nabywca lokalu może być osobą fizyczną, prawną lub osobową spółką prawa handlowego, przy czym w praktyce jest on osobą fizyczną - konsumentem w rozumieniu art. 22¹ k.c. [3]. Przedsiębiorca najczęściej określanym jest mianem dewelopera, który również może być osobą fizyczną, prawną czy też osobową spółką prawa handlowego. W literaturze spotykamy się z próbą zdefiniowania zarówno pojęcia „dewelopera”, jak i „działalności deweloperskiej”.

M. Trojanowski [4] wskazuje, iż mianem „dewelopera” można określić podmiot, który dla osiągnięcia dochodu w przyszłości organizuje i koordynuje proces inwestowania w nieruchomości, poczynwszy od inicjatywy planowanego przedsięwzięcia poprzez jego realizację i przekazanie finalnego produktu do eksploatacji lub do dalszego rozwoju.

Zdefiniowania działalności deweloperskiej podjął się A. Doliwa [5], który podaje, iż działalność deweloperska ma charakter działalności gospodarczej. Przedsiębiorca określanym deweloperem po zakończeniu procesu budowlanego, a jeszcze częściej w trakcie realizacji budowy, zawiera umowy z przyszłymi użytkownikami obiektu budowlanego, których przedmiotem jest sprzedaż realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego. Celem dewelopera jest takie prowadzenie procesu deweloperskiego, aby w końcowym efekcie osiągnąć maksymalną korzyść w postaci zysku ze sprzedaży nieruchomości wraz z obiektem budowlanym, określonego jako różnica między ceną sprzedaży a kosztami realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Odnosząc się już bezpośrednio do treści art. 9 ustawy o wł. lok., należy przeanalizować warunki, jakie muszą zostać spełnione, aby umowa określona w tym przepisie była ważna, i związane z nimi obowiązki dewelopera.

Pierwszym warunkiem, który musi zostać spełniony jeszcze przed zawarciem umowy o wbudowanie lokalu, jest posiadanie przez dewelopera prawa własności nieruchomości, na której budynek ma zostać wybudowany.

Należy zwrócić uwagę, iż pomimo jednoznacznego wskazania, iż deweloper musi być właścicielem gruntu, na którym ma powstać budynek, to w piśmiennictwie wskazuje się, iż warunek ten zostanie spełniony także wtedy, gdy deweloper dysponuje prawem użytkowania wieczystego [6]. Z poglądem tym należy się zgodzić, gdyż, jak słusznie wskazuje M. Kłaskała [7], argumentem za możliwością ustanowienia przez deweloperów odrębnej własności lokali na gruntach, którymi władają na zasadach użytkowania wieczystego, jest również brzmienie art. 4 ust. 3 ustawy o wł. lok. Przepis ten dopuszcza wyraźnie możliwość, aby odrębna własność lokali ustanawiana była również w budynkach wybudowanych na gruncie będącym przedmiotem użytkowania wieczystego.

W tym miejscu warto zaznaczyć, że to właśnie osoba właściciela gruntu stanowi zasadniczą różnicę pomiędzy umową o wybudowanie lokalu a opisaną w art. 647 k.c. umową o roboty budowlane. W przypadku tej ostatniej właścicielem gruntu nie jest „budujący”, tylko inwestor.

Kolejnym warunkiem, jaki musi zostać spełniony przez dewelopera jeszcze przed zawarciem umowy o wybudowanie lokalu, jest posiadanie pozwolenia na budowę. Zgodnie z treścią art. 28 Prawa budowlanego [8], roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Stosownie do brzmienia art. 16 § 1 k.p.a. decyzja jest ostateczna, jeżeli nie służy od niej odwołanie w administracyjnym toku instancji. Taka sytuacja ma miejsce m.in. wówczas, jeżeli upłynął termin do wniesienia odwołania od decyzji wydanej w I instancji (i termin ten nie został następnie przywrócony) lub decyzja została wydana w wyniku rozpatrzenia odwołania przez organ II instancji [9]. Do wniosku o pozwolenie na budowę dołącza się m.in. cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [10].

Istotną kwestią z punktu widzenia nabywcy zawierającego umowę z deweloperem jest możliwość zmiany projektu budowlanego. W praktyce może i wielokrotnie pojawia się problem zmian w projekcie polegających chociażby na zmianie układu ścian czy rozmieszczeniu pomieszczeń w lokalu. Zagadnienie to staje się o tyle ważne, gdyż istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (art. 36a ust. 1 ustawy Prawo budowlane). Wprowadzenie istotnych zmian w projekcie bez uzyskania zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę może zostać uznane za samowolę budowlaną.

W myśl wskazanego przepisu zmiany w projekcie budowlanym zostaną uznane za istotne, jeśli dotyczą:

- 1) zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu,
- 2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
- 3) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Deweloper, który jest właścicielem gruntu lub dysponuje prawem użytkowania wieczystego i otrzymał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, może zawierać umowy z podmiotami, które nabędą lokale w budynku przez niego wzniesionym.

Przechodząc do treści umowy o wybudowanie lokalu, wskazać należy, iż zobowiązanie dewelopera polega na wybudowaniu domu, ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.

Z zawarciem umowy nieodłącznie wiąże się kwestia jej formy. W treści art. 9 ustawodawca nie zawarł wprost regulacji dotyczącej formy, w jakiej umowa o wybudowanie lokalu powinna być zawarta, jednakże wobec treści powoływanego już art. 7 ust. 2 ustawy o wł. lok. oraz art. 158 k.c. należy przyjąć, iż z uwagi na fakt, że umowa o wybudowanie lokalu stanowi de facto umowę zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności nieruchomości lokalowej oraz udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, powinna być ona zawarta w formie aktu notarialnego. Również w piśmiennictwie wyrażany jest pogląd, iż umowa o wybudowanie lokalu powinna być zawierana w formie aktu notarialnego [11].

Mając na uwadze fakt, iż z nabyciem lokalu, który ma powstać w przyszłości, wiąże się duże ryzyko, które może wynikać chociażby z faktu odmowy ustanowienia przez dewelopera odrębnej własności czy też przeniesienia prawa własności na nabywcę, forma aktu notarialnego ma zagwarantować prawo dochodzenia zawarcia przedmiotowej umowy przed sądem.

Poza zobowiązaniem dewelopera do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia tego prawa na nabywcę w treści umowy o wybudowaniu lokalu winny się znaleźć również:

1. określenie stron umowy - szczególną uwagę należy zwrócić na prawidłowe określenie dewelopera. Z punktu widzenia nabywcy ważne jest, aby osoba podpisująca umowę w imieniu dewelopera była do tego upoważniona,
2. oświadczenie dewelopera o posiadaniu pozwolenia na budowę,
3. opis nieruchomości gruntowej, na której ma być wybudowany budynek ze wskazaniem nru działki, powierzchni, nru księgi wieczystej,
4. opis lokalu, który ma zostać nabyty, w tym m.in. na której kondygnacji będzie się znajdował, jaki będzie miał metraż, z ilu pomieszczeń będzie się składał,

w jakie media będzie wyposażony, czy wraz z lokalem kupujący nabywa również piwnicę i garaż, a także standard wykończenia,

5. terminy:
 - a) termin rozpoczęcia budowy,
 - b) termin zakończenia budowy bądź przewidywany termin jej zakończenia,
 - c) termin zapłaty,
 - d) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - e) termin dokonania przez dewelopera przeniesienia własności lokalu,
 - f) termin wydania lokalu,
6. zapisy dotyczące ceny, które powinny regulować m.in. wysokość ceny za każdy m² lokalu, podatek, informacje, co obejmuje cena, wysokość rat i harmonogram wpłat, zaliczkę i sposób jej rozliczenia,
7. zasady dotyczące odpowiedzialności stron; w przypadku dewelopera w grę może wchodzić: odpowiedzialność za nieterminową realizację budowy, niewykonanie czy też nienależyte wykonanie zobowiązania, opóźnienia w poszczególnych etapach prac, odpowiedzialność kupującego polegać może na braku zapłaty bądź nieterminowej zapłacie rat,
8. zasady dotyczące możliwości odstąpienia od umowy.

Dodatkowo należy wskazać, iż wobec tego, że w treści art. 9 ust. 2 ustawy o wł. lok. ustawodawca uwarunkował ważność umowy o wybudowanie lokalu od wpisu roszczenia o ustanowienia odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa w księdze wieczystej, z praktycznego punktu widzenia istotne jest, aby stosowny wniosek o dokonanie wpisu w dziale III został zawarty w treści aktu notarialnego.

Obowiązkiem dewelopera, który pojawia się po zakończeniu budowy, jest ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na drugą stronę umowy lub na osobę, która została wskazana w umowie.

Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest, aby był on samodzielnym lokalem mieszkalnym. Definicja samodzielnego lokalu zawarta jest w art. 2 ustawy o wł. lok. Zgodnie z jego treścią, lokal winien być wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku i przeznaczony na pobyt stały ludzi, a wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służyć zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Spełnienie powyższych warunków stwierdzone jest przez starostę w formie zaświadczenia. Szczegółowy opis warunków technicznych, jakie musi spełniać lokal mieszkalny, a także definicja „pobytu stałego ludzi” zawarte są w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [12].

Ostatnim obowiązkiem dewelopera, który realizowany jest po zakończeniu procesu budowlanego, jest zawarcie z nabywcą lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie na niego tego prawa. Umowa ta, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o wł. lok., musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Elementy konieczne tej umowy wskazane są w powoływanym już art. 8 ust. 1 ustawy o wł. lok. Z uwagi na to, iż przywołany art. 7 ust. 2, prócz formy aktu notarialnego, uzależnia powstanie odrębnej własności lokalu od wpisu tego prawa w księdze wie-

czystej, niezbędne jest dokonanie takiego wpisu. Tym samym wpis w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny.

Ostatnim zagadnieniem, o którym należy wspomnieć, jest uprawnienie nabywcy wynikające z treści art. 9 ust. 3 ustawy o wł. lok. Przepis ten przyznaje nabywcy prawo wystąpienia do sądu z roszczeniem o powierzenie dalszego wykonania umowy innemu wykonawcy na koszt i ryzyko dewelopera w przypadku, gdy ten wykona ją w sposób wadliwy albo sprzeczny z jej treścią. Roszczenie to jest realizowane w trybie nieprocesowym, a wniosek o wszczęcie postępowania może być złożony przez każdego z nabywców.

Na zakończenie niniejszych rozważań pragnę wskazać, iż w najbliższych miesiącach należy spodziewać się zmian w obowiązujących przepisach, w tym w art. 9 ustawy o wł. lok. Zmiany te winny być konsekwencją postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 sierpnia 2010 r. wydanego w sprawie S 3/10, w którym Trybunał Konstytucyjny stwierdził istnienie luki prawnej, której usunięcie jest niezbędne dla zapewnienia spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej Polskiej i zasygnalizował Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej i Radzie Ministrów potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej w celu zapewnienia ochrony praw nabywców mieszkań. W uzasadnieniu przywołanego postanowienia Trybunał Konstytucyjny wskazuje na kilka problemów, które winny zostać uregulowane m.in. z uwagi na konsekwencje zawierania umów z deweloperem w zwykłej formie pisemnej, faktyczną dysproporcję w kontraktowej pozycji stron umowy, a także brak określenia ich wzajemnych praw i obowiązków.

Literatura

- [1] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jednolity z dnia 8 sierpnia 2000 r., DzU z 2000 r., Nr 80, poz. 903 - dalej: ustawa o wł. lok.
- [2] Drozd E., Ustanowienie odrębnej własności lokali, Rejent 1994, 12, 24.
- [3] Art. 22¹ k.c. - za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową - dalej: nabywca.
- [4] M. Trojanowski, Kim jest deweloper? cz. II (ost.), Nieruchomości 2004, 4, Legalis.
- [5] A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2006, Legalis.
- [6] Bieniek G., Marmaj Z., Własność lokali, Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2008, Legalis.
- [7] M. Kłaskała, Wykonanie zobowiązania z umowy deweloperskiej, Rejent 2003, 3.
- [8] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tekst jednolity z dnia 17 sierpnia 2006 r., DzU z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 - dalej pr. bud.
- [9] Niewiadomski Z., Asman T., Dessoulavy-Śliwiński J., Janiszewska-Kuropatwa E., Plucińska-Filipowicz A., Prawo budowlane. Komentarz, pod red. Z Niewiadomskiego, C.H. Beck, Warszawa 2009, Legalis.
- [10] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, DzU z 2003 r., Nr 80, poz. 717.
- [11] Drozd E., Ustanowienie odrębnej własności lokali, Rejent 1994, 12, 36.
- [12] DzU z 2002 r., Nr 75, poz. 690.

Streszczenie

Znaczny wzrost popytu na nowe lokale mieszkaniowe, jaki nastąpił po zmianach ustrojowych w Polsce, spowodował konieczność wprowadzenia rozwiązań prawnych, które z jednej strony wprowadzałyby nowe sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali, a z drugiej umożliwiłyby rozwój przemysłu budowlanego. Odpowiedzią na te potrzeby stała się ustawa o własności lokali, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1995 r.

The building of premises in the light of article 9 of the premises ownership act**Abstract**

A considerable increase in the demand for new private accommodation which followed the changes in the political system in Poland brought about the necessity of introducing legal solutions which would not only institute new ways of establishing individual ownership but would also enable the development of construction industry. The response to those needs was the Premises Ownership Act, which came into force on 1st January, 1995.