



## STRESZCZENIE ROZPRAWY DOKTORSKIEJ

Autor: **mgr Daniel Lubowiecki**

Tytuł rozprawy: **Mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jako podstawowe środki ochrony praw nabywcy w świetle Nowej Ustawy Deweloperskiej**

Promotor: dr hab. Ryszard Strzelczyk, prof. UŁa

Dnia 20 maja 2021 r. uchwalona została ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej jako „**Nowa Ustawa Deweloperska**”), której głównym celem jest zapewnienie skutecznej ochrony osób nabywających nieruchomości na tzw. rynku pierwotnym. Zamierzeniem ustawodawcy było przede wszystkim wyeliminowanie zdiagnozowanych w poprzednim stanie prawnym ryzyk związanych z utratą przez nabywcę środków wpłacanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

W związku z przyjęciem do polskiego systemu prawnego nowych rozwiązań w zakresie ochrony praw nabywcy pojawiła się potrzeba dokonania ich analizy oraz weryfikacji czy ustawodawcy udało się zrealizować zamierzony cel. W niniejszej rozprawie doktorskiej podjęta została analiza i ocena efektywności przepisów Nowej Ustawy Deweloperskiej w zakresie ochrony nabywców przed utratą wpłat dokonywanych na poczet ceny nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz ustalono czy istnieje potrzeba dalszych działań legislacyjnych zmierzających do wzmocnienia skuteczności tej ochrony.

Na potrzeby prowadzonych badań sformułowane zostały następujące tezy badawcze:

- 1) wprowadzenie przepisami Nowej Ustawy Deweloperskiej środka ochrony w postaci Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego istotnie przyczyniło się do zwiększenia bezpieczeństwa nabywcy, chroniąc go przed utratą kwot wpłaconych na poczet nabywanej nieruchomości;
- 2) zmiany zasad funkcjonowania mieszkaniowego rachunku powierniczego wprowadzone Nową Ustawą Deweloperską, obejmujące w szczególności sposób wypłaty środków z tego rachunku oraz rozszerzenie obowiązków kontrolnych banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, doprowadziły do zwiększenia poziomu ochrony praw nabywcy;
- 3) obecnie obowiązujące przepisy Nowej Ustawy Deweloperskiej zapewniają skuteczną ochronę nabywcy przed utratą kwot wpłaconych na poczet ceny nabywanej nieruchomości.

Rozprawa doktorska podzielona została na sześć rozdziałów, obejmujących rozważania dotyczące: zakresu przedmiotowego i podmiotowego Nowej Ustawy Deweloperskiej, istoty mieszkaniowego rachunku powierniczego, charakterystyki otwartego oraz zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, nowego środka ochrony praw nabywcy w postaci Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz środków ochrony praw nabywcy w wybranych systemach prawnych państw europejskich.

Główną metodą badawczą wykorzystaną w niniejszej rozprawie doktorskiej jest metoda dogmatyczno-prawna. Zastosowanie pomocnicze znalazły również metoda komparatystyczna oraz ekonomicznego badania prawa. Umożliwiły one pozytywną weryfikację postawionych tez badawczych oraz realizację zamierzonego celu badawczego

Badania przeprowadzone w ramach niniejszej rozprawy doktorskiej umożliwiły pozytywną weryfikację postawionych tez badawczych oraz realizację zamierzonego celu badawczego. Pomimo pozytywnej oceny zmian wprowadzonych do polskiego porządku prawnego przepisami Nowej Ustawy Deweloperskiej, zidentyfikowane zostały również obszary wymagające interwencji ustawodawczej, takie jak m.in. konieczność dalszego rozszerzenia zakresu przedmiotowego Nowej Ustawy Deweloperskiej, wprowadzenia definicji legalnej „lokalu użytkowego” oraz modyfikacji przepisów mogących budzić wątpliwości interpretacyjne.