Oświadczenie złożone
przez senatora Waldego Dzikowskiego
w dniu 29 września 2025 r.

Oświadczenie skierowane do minister funduszy i polityki regionalnej Katarzyny Pełczyńskiej-Nałęcz

Szanowna Pani Minister!

Mając na uwadze pewne wątpliwości interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów ustawy z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, tzw. ustawy o jawności cen – zwanej dalej ustawą – pozwalam sobie zwrócić się z uprzejmą prośbą o przedstawienie stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 19a ustawy deweloper ma obowiązek prowadzenia własnej strony internetowej, na której – począwszy od dnia rozpoczęcia sprzedaży (a w przypadku zawierania umów rezerwacyjnych, o których mowa w art. 29 ust. 2, przed zawarciem pierwszej takiej umowy) do dnia przeniesienia praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub innej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkty 2, 3 lub 5 – podaje m.in. informacje o cenie metra kwadratowego powierzchni użytkowej każdego z oferowanych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz całej nieruchomości lub jej części.

W uzasadnieniu projektu ustawy wskazano wprost: „Zainteresowani kupnem nieruchomości mieszkaniowej mają powszechne trudności z uzyskiwaniem informacji o faktycznych cenach oferowanych przez deweloperów lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. Potencjalny nabywca chce zebrać jak najwięcej informacji o cenach interesujących go mieszkań u jak największej liczby deweloperów, aby wstępnie ukierunkować dalsze poszukiwania najkorzystniejszej oferty. Tymczasem informacje o cenach nie są udostępniane przez większość deweloperów". I dalej: „Celem projektu jest wprowadzenie regulacji gwarantujących zainteresowanym obywatelom rzetelną i aktualną informację o cenach oferowanych przez deweloperów".

Uwzględniając ratio legis oraz literalne brzmienie przepisów, należy przyjąć, że obowiązek publikacji w internecie obejmuje wyłącznie te lokale mieszkalne i domy jednorodzinne, które aktualnie znajdują się w ofercie dewelopera, a więc takie, w przypadku których deweloper jest w danym momencie gotowy zawrzeć jedną z umów wskazanych w art. 2 lub art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Kluczowe jest tu rozumienie pojęcia „oferta" – w obrocie prawnym i gospodarczym oznacza ono gotowość przedsiębiorcy do zawarcia umowy w odniesieniu do określonego towaru lub usługi. Jeżeli zatem dany lokal został już objęty umową rezerwacyjną, umową deweloperską albo inną z umów, o których mowa w ustawie, to w sposób oczywisty przestaje on być przedmiotem oferty handlowej. Deweloper nie może go bowiem ponownie oferować innym klientom, gdyż jest on związany zobowiązaniem wynikającym z zawartej umowy. Tym samym logiczna i celowościowa wykładnia art. 19a ustawy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek informacyjny dotyczy wyłącznie lokali faktycznie wolnych i dostępnych w sprzedaży, a nie takich, które zostały już skutecznie „wyłączone z obrotu" poprzez zawarcie stosownej umowy.

Mając powyższe na uwadze, a także dostrzegając pojawiające się w przestrzeni publicznej różne komentarze i interpretacje, zwracam się do pani minister z prośbą o jednoznaczne potwierdzenie następującego stanowiska.

1. Obowiązki wynikające z art. 19a i art. 19b ustawy dotyczą wyłącznie lokali i domów aktualnie oferowanych przez dewelopera, tj. wolnych i dostępnych do sprzedaży.

2. Wskazane przepisy nie znajdują zastosowania do lokali, które zostały już objęte umową rezerwacyjną, umową deweloperską lub inną umową, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkty 2, 3 lub 5 albo art. 3, a tym samym nie ma obowiązku pokazywania takich lokali na stronie internetowej.

Uprzejmie proszę panią minister o udzielenie odpowiedzi.

Z poważaniem
Waldy Dzikowski
senator RP