



Ministerstwo Sprawiedliwości

Departament Prawa Cywilnego i Gospodarczego

Dot.: DL-VIII.48.938.2026

Warszawa, 02 września 2026 r.

Pan
Marcin Burkot
Dyrektor
Departament Informatyzacji
i Rejestrów Sądowych

Szanowny Panie Dyrektorze,

w odpowiedzi na udostępnienie z 1 września 2026 r. sprawy o znaku: DL-VIII.48.938.2026, zawierające prośbę o analizę i zgłoszenie ewentualnych uwag do *projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw* (UD361), w wersji przedstawionej do zaopiniowania Komitetowi do spraw Cyfryzacji, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko w ramach właściwości Departamentu Prawa Cywilnego i Gospodarczego (DPCiG).

Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że art. 1 pkt 16 projektu (projektowany art. 41b ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹, w wersji skierowanej do rozpatrzenia przez Komitet do spraw Cyfryzacji, oraz uzasadnienie projektu ustawy w ww. zakresie, w stosunku do wersji projektu z 31 lipca 2026 r. (tzw. II tura uzgodnień) nie przewiduje żadnych zmian, w szczególności w związku z wniesionymi przez tut. Departament uwagami. Sposób rozpoznania uwag DPCiG, w kontekście pisma tegoż, z 25 sierpnia 2026 r. nie jest również widoczny w załączonym protokole rozbieżności, który w istocie powiela argumentację z tabeli uwag z ponownych uzgodnień międzyresortowych.

¹ Dalej: „u.o.p.n.l.m.”.

Tym samym zasadne jest podtrzymanie dotychczasowego stanowiska DPCiG w odniesieniu do projektowanych rozwiązań z zakresu prawa handlowego zawartego w piśmie z 25 sierpnia 2026 r. (w załączeniu).

W uzupełnieniu stanowiska DPCiG zawartego w ww. piśmie, wskazuję dodatkowo, co następuje.

Zasadnicze wątpliwości merytoryczne budzi sposób określenia w projektowanym art. 19g ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym² (art. 3 projektu) pięcioletniego okresu jako przesłanki wykreślenia spółki z rejestru.

Projektodawca nie uwzględnił bowiem, że rozwiązanie spółki i jej wykreślenie z KRS stanowią dwa odrębne etapy jej funkcjonowania.

W pierwszej kolejności dochodzi do podjęcia decyzji o rozwiązaniu spółki i wszczęciu postępowania likwidacyjnego, a następnie, po zakończeniu likwidacji, do wykreślenia spółki z KRS. Tymczasem z uzasadnienia projektu wynika, że intencją projektodawcy jest uniemożliwienie rozwiązania i rozpoczęcia likwidacji spółki celowej przed upływem 5 lat od dnia wydania ostatniego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tj. w okresie, w którym spółka ponosi odpowiedzialność wobec nabywców. Zachodzi zatem istotna rozbieżność pomiędzy treścią projektowanego przepisu a jego uzasadnieniem.

Uzasadnienie odnosi się bowiem do etapu rozwiązania i likwidacji spółki, podczas gdy projektowany art. 19g uKRS jako przesłankę wskazuje wykreślenie spółki z KRS.

Należy również mieć na uwadze, że wykreślenie spółki z Krajowego Rejestru Sądowego stanowi końcowy etap jej bytu prawnego. Po zakończeniu likwidacji, jeżeli zostały spełnione ustawowe przesłanki wykreślenia spółki z rejestru, sąd rejestrowy powinien dokonać jej wykreślenia. Nie wydaje się zatem właściwe konstruowanie pięcioletniego okresu jako przesłanki samego wykreślenia spółki z KRS, gdyż rozwiązanie takie może pozostawać w kolizji z zasadami dotyczącymi zakończenia postępowania likwidacyjnego oraz kompetencjami sądu rejestrowego. W konsekwencji pięcioletni okres powinien zostać powiązany z wcześniejszym etapem funkcjonowania spółki, tj. z możliwością jej rozwiązania i wszczęcia likwidacji, a nie z samym wykreśleniem z KRS.

Dodatkowo pożądanym byłoby ustanowienie wymogu, zgodnie z którym spółka celowa nie mogłaby zostać rozwiązana i postawiona w stan likwidacji przed upływem 5 lat od dnia wydania ostatniego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a nie – jak

² Dalej: „uKRS”.

dotychczas to sformułowano – od dnia wydania nabywcy lokalu albo domu. Obecny zapis wydaje się niemożliwy do realizacji, zważywszy, że wydanie nieruchomości różnym nabywcom zazwyczaj następuje w różnych terminach, bywa że od siebie znacznie oddalonych.

Ponadto w projektowanym art. 19g ust. 1 uKRS (art. 3 projektu) zasadne wydaje się doprecyzowanie, że przewidziany w tym przepisie pięcioletni okres należy liczyć od dnia wydania ostatniego z lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, analogicznie jak wskazano w ust. 2.

Odpowiedniego doprecyzowania wymaga również projektowany art. 41b ust. 1 *in fine* u.o.p.n.l.m. (art. 1 pkt 16 projektu), tak aby nie budziło wątpliwości, że także przewidziany w tym przepisie termin jest liczony od dnia wydania ostatniego z lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.

Powyższe doprecyzowania powinny znaleźć odzwierciedlenie również w uzasadnieniu projektu ustawy.

Z wyrazami szacunku
Andrzej Guzowski
Zastępca Dyrektora
Departament Prawa Cywilnego i Gospodarczego
/podpisano elektronicznie/

Załącznik:
Pismo DPCiG z 25 sierpnia 2026 r. – UD361 - uwagi