



Ministerstwo Sprawiedliwości

Departament Prawa Cywilnego i Gospodarczego

Dot.: DL-VIII.48.938.2026

Warszawa, 25 sierpnia 2026 r.

Pan Wojciech Ulitko

Zastępca Dyrektora

Departament Legislacyjny

Szanowny Panie Dyrektorze,

w odpowiedzi na udostępnienie z 21 sierpnia 2026 r. sprawy o znaku: DL-VIII.48.938.2026, zawierające prośbę o analizę i zgłoszenie ewentualnych uwag do odpowiedzi projektodawcy – Ministra Finansów i Gospodarki na uwagi Ministra Sprawiedliwości zgłoszone do *projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw* (UD361); dalej jako: „projekt”, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko w ramach właściwości Departamentu Prawa Cywilnego i Gospodarczego.

Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że w ślad za ustosunkowaniem się do zgłoszonych uwag projektodawca nie przedstawił aktualnej wersji projektu wraz z uzasadnieniem i oceną skutków regulacji, co uniemożliwia zajęcie ostatecznego stanowiska co do projektu. Tutejszy Departament zastrzega sobie prawo zgłoszenia ewentualnych uwag po otrzymaniu ww. dokumentów.

Odnosząc się do przedstawionych wyjaśnień do uwag co do art. 1 pkt 16 (art. 41b ustawy zmienianej), należy zauważyć, że pozostają one bez związku z treścią zgłoszonej uwagi, przez co nie jest możliwe ich przyjęcie. Uniemożliwia to również ocenę, czy projektodawca przychylił się do zgłoszonej uwagi i w efekcie dokonał zmiany w projekcie, czy też nie. Zawarte w tabeli wyjaśnienie dotyczy kwestii momentu przejścia (ustalenia?) odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady sprzedanego lokalu

mieszkalnego/domu jednorodzinnego na wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, realizującego przedsięwzięcie deweloperskie. Tymczasem uwaga DPCiG dotyczyła zawężenia w nowym projekcie (w stosunku do pierwotnej wersji) przesłanek przejścia tej odpowiedzialności, zależnego od przyczyn rozwiązania spółki. W konsekwencji tutejszy Departament podtrzymuje wszystkie zgłoszone w piśmie z 6 sierpnia 2026 r. uwagi w zakresie odnoszącym się do regulacji z zakresu prawa handlowego, przytoczone w załączonej tabeli uwag w punkcie 8. Jak wskazywano poprzednio, uzasadnienie projektu ustawy oraz OSR, w części dotyczącej mechanizmu zabezpieczenia roszczeń nabywców, polegającego na przejściu z mocy prawa odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nieruchomości na wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością po jej rozwiązaniu oraz czasowym ograniczeniu możliwości zakończenia bytu prawnego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjnej i prostej spółki akcyjnej, ograniczają się do zwięzłego wskazania potrzeby interwencji ustawodawcy, nie wyjaśniając szczegółowego kształtu proponowanej obecnie regulacji.

Na marginesie należy zwrócić uwagę, że wyjaśnienie projektodawcy do ww. uwag wskazuje, że odpowiedzialność wspólników *będzie ustalana według stanu istniejącego na dzień likwidacji spółki*, gdy tymczasem projekt wskazuje, że *odpowiedzialność przechodzi z dniem rozwiązania spółki na wspólników tej spółki, pozostających wspólnikami w dniu podjęcia uchwały o jej rozwiązaniu*. Pojęcia likwidacji i rozwiązania nie są tożsame. Rozwiązanie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością następuje po przeprowadzeniu likwidacji, z chwilą wykreślenia spółki z rejestru (art. 272 ustawy – Kodeks spółek handlowych¹). Dodatkowo nie jest jasne, jak miałyby być rozumiane – w kontekście odpowiedzialności wspólników – użyte w wyjaśnieniach projektodawcy pojęcie „według stanu na dzień (...)”.

Tutejszy Departament przyjmuje natomiast wyjaśnienia dotyczące ewentualnego rozszerzenia zadań lub kompetencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (pkt 9 w tabeli uwag). Poza zakresem właściwości DPCiG leży natomiast ocena możliwości finansowych ewentualnego wprowadzenia zaproponowanego rozwiązania.

Z kolei co do uwagi zgłoszonej do art. 1 pkt 18 lit. a (pkt 10 w tabeli uwag), a dotyczącej sposobu sformułowania przepisu art. 45 ust. 1 ustawy zmienianej, jakkolwiek została ona uwzględniona przez projektodawcę, tym niemniej bez treści aktualnej wersji

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 18.

projektu nie jest możliwa ocena, czy rzeczywiście aktualne brzmienie przepisu realizuje istotę zgłoszonego zastrzeżenia.

Ponownie zatem wskazuję, że ostateczne stanowisko tutejszego Departamentu będzie mogło zostać przedstawione po przedstawieniu bieżącej wersji projektu, uzasadnienia i OSR oraz po zapoznaniu się z wyjaśnieniami i argumentacją projektodawcy odnoszącymi się do kwestii poruszonych w uwadze dotyczącej projektowanego art. 41b nowelizowanej ustawy.

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