

OCHRONA NABYWCY NIERUCHOMOŚCI W BUDOWIE W PRAWIE WŁOSKIM

Włoski ustawodawca przewiduje szczególną formę ochrony nabywcy nieruchomości w budowie, polegającą przede wszystkim na nałożeniu na dewelopera obowiązku przekazania nabywcy gwarancji (poręczenia) wydanej przez bank, zakład ubezpieczeń lub uprawnioną instytucję finansową. Gwarancja ta zabezpiecza wszystkie kwoty wpłacone przez nabywcę do momentu przeniesienia własności nieruchomości lub ustanowienia innego prawa rzeczowego do korzystania z niej.

Podstawę prawną tego obowiązku stanowi **art. 2 D.Lgs. 122/2005**.

Celem tej regulacji jest ochrona nabywcy jako słabszej strony stosunku prawnego poprzez zapewnienie mu możliwości odzyskania wpłaconych środków w przypadku wystąpienia po stronie dewelopera sytuacji kryzysowej, takiej jak egzekucja z nieruchomości, upadłość lub inne postępowania likwidacyjne.

Kompleksowy system zabezpieczeń

Przepisy dotyczące nieruchomości w budowie przewidują szeroki katalog środków ochrony nabywcy, tworząc tzw. „kompleksowy pakiet zabezpieczeń”. Obejmuje on:

- obowiązek przekazania gwarancji zabezpieczającej wpłaty nabywcy (**art. 2 D.Lgs. 122/2005**),
- obowiązek zawarcia i przekazania nabywcy dziesięcioletniej polisy ubezpieczeniowej od szkód majątkowych (**art. 4 D.Lgs. 122/2005**),
- obowiązek dostosowania umowy przedwstępnej do minimalnych wymogów ustawowych (**art. 6 D.Lgs. 122/2005**),
- wyłączenie określonych czynności spod skargi pauliańskiej w postępowaniu upadłościowym (**art. 10 D.Lgs. 122/2005**),
- możliwość skorzystania z gwarancji przed decyzją syndyka co do wykonania umowy (**art. 3 ust. 7 D.Lgs. 122/2005**).

Zakres zastosowania przepisów

Ochrona przewidziana w dekrete ma zastosowanie wyłącznie w przypadku spełnienia następujących przesłanek:

1. sprzedającym jest deweloper (costruttore) prowadzący działalność gospodarczą lub spółdzielnia mieszkaniowa,
2. nabywcą jest osoba fizyczna,

3. przedmiotem umowy jest nieruchomość w budowie (*immobile da costruire*), czyli taka, dla której:
- o złożono wniosek o pozwolenie na budowę,
 - o lecz budowa nie została zakończona.

Charakter i zakres gwarancji

Deweloper jest zobowiązany do przekazania gwarancji już w momencie zawarcia umowy przedwstępnej. Gwarancja powinna odpowiadać wartości:

- kwot już wpłaconych przez nabywcę,
- kwot, które zgodnie z umową mają zostać wpłacone przed przeniesieniem własności.

Gwarancja nie obejmuje natomiast kwot należnych w chwili zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność.

W przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowej po stronie dewelopera gwarancja zapewnia nabywcy zwrot wszystkich wpłaconych kwot wraz z odsetkami ustawowymi.

Sankcje i charakter przepisów

Brak przekazania gwarancji skutkuje względną nieważnością umowy (**nullità relativa**), z której może skorzystać wyłącznie nabywca.

Przepisy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że:

- nabywca nie może skutecznie zrzec się gwarancji z góry,
- wszelkie postanowienia umowne sprzeczne z ustawą są nieważne (**art. 5 D.Lgs. 122/2005**).

Kluczowe ryzyko dla nabywcy

Istotnym ograniczeniem systemu ochrony jest fakt, że skuteczność gwarancji wygasa z chwilą przeniesienia własności nieruchomości.

W konsekwencji, jeżeli kwoty wpłacone przez nabywcę przed przeniesieniem własności przewyższają wartość nieruchomości w jej aktualnym stanie, nadwyżka ta nie będzie objęta ochroną gwarancyjną.

Rekomendacje praktyczne

W celu ograniczenia ryzyka nabywca powinien:

- dokonywać płatności przed aktem notarialnym jedynie do wysokości wartości nieruchomości,

- przewidzieć płatności za prace wykończeniowe po przeniesieniu własności lub w miarę postępu robót,
- ewentualnie zażądać dodatkowej gwarancji obejmującej także nadpłaty.

Podsumowanie

System ochrony przewidziany w **D.Lgs. 122/2005** zapewnia wysoki poziom bezpieczeństwa nabywcy nieruchomości w budowie, jednak jego skuteczność jest ograniczona czasowo – do momentu przeniesienia własności. Największe ryzyko wiąże się z dokonywaniem nadpłat przed zawarciem aktu notarialnego, które po jego podpisaniu przestają być objęte ochroną.