

## Streszczenie rozprawy

### Optymalny model ochrony nabywcy na rynku nieruchomości w świetle współczesnego systemu ochrony konsumentów

Celem pracy jest próba odpowiedzi na pytanie, czy aktualne regulacje prawne dotyczące ochrony konsumenta oraz innych nabywców na rynku nieruchomości w polskim systemie prawnym są wystarczające. Autor pracy stawia generalną tezę, że konsumenci na rynku pierwotnym oraz nabywcy nieruchomości na rynku wtórnym nie są należycie chronieni w zakresie nabywanych nieruchomości w obecnych realiach wolnorynkowych. Autor w niniejszej pracy stworzył spójny obraz obecnej ochrony konsumenta na pierwotnym rynku nieruchomości i przedstawił szereg rozwiązań, które należy zabezpieczyć nabywcę na wtórnym rynku nieruchomości. Równolegle została podjęta próba implementacji instrumentów prawnych ochrony konsumenta z rynku pierwotnego, która pozwoliła opracować Standard Obrotu Nieruchomościami jako prawny mechanizm zabezpieczenia uczestników transakcji na wtórnym rynku nieruchomości. Zastosowanie takiego rozwiązania zapewni nabywcy maksymalną wiedzę na temat nieruchomości.

Pewny element pracy został poświęcony aspektom przetargów publicznych występujących na rynku nieruchomości, będących własnością Skarbu Państwa lub spółek zależnych. Nabywanie tych nieruchomości może nieść różnorodne zagrożenia, w szczególności może to dotyczyć niejasnego stanu prawnego nieruchomości czy nierównego traktowania ich potencjalnych nabywców. O tych wszystkich kwestiach powinien być poinformowany nabywca nieruchomości, aby mógł świadomie podjąć decyzję o jej zakupie. Zaproponowane rozwiązania mają zapewnić bezpieczne nabycie prawa własności nieruchomości oraz doprowadzić do równego traktowania wszystkich uprawnionych nabywców tego rodzaju nieruchomości.

Kolejny aspekt pracy dotyczy nabycia nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne przy pomocy pośrednika w obrocie nieruchomościami. Obecnie brak jest osoby, która miałaby szerokie prerogatywy do weryfikacji jej stanu prawnego, ograniczeń i obciążeń w istniejących zbiorach prawnych. Taką osobą mógłby zostać pośrednik w obrocie

nieruchomościami jako prokurent nabywcy nieruchomości.. Zebrane informacje przez wysoce wykwalifikowaną osobę w kwestiach dotyczących nieruchomości, dadzą konsumentowi czy też nabywcy nieruchomości szerokie spectrum informacji o nieruchomości, jak np.: o liczbie osób zameldowanych, o stanie obciążeń opłatami publiczno-prawnymi czy kwestiach związanych z jej stanem prawnym.

Podjęta próba podjęcia implementacji przepisów ochrony konsumenta na rynku pierwotnym do wtórnego rynku nieruchomości pozwoliła stworzyć uniwersalny Standard Obrotu Nieruchomościami.

Reasumując, przysposobienie pewnej części proponowanych instrumentów prawnych z pierwotnego do wtórnego rynku nieruchomości, pozwoliło opracować Standard Obrotu Nieruchomościami, którego zadaniem jest ochrona nabywców na wtórnym rynku nieruchomości. Ponadto, pozwala on dostosować system prawny na rynku pierwotnym do obecnie panujących zachowań i wymagań jego uczestników. Zaproponowane mechanizmy prawne pozwalają zabezpieczyć w maksymalny sposób wszystkie strony transakcji bez względu na rodzaj rynku nieruchomości.

### **Optimal model of buyers protection on real estate market in the light of current consumer security system.**

The aim of my thesis is answering to question, whether law regulations about consumer protection and other buyers on real estate market in Polish law system are enough.

My general thesis is, that consumers on initial market and buyers of real estate on secondary market or not enough protected in matters of bought property in present on the free market. I would like to create picture of present consumers protection on primary market and show many solutions which secure the buyer on secondary market well.

I would like create picture of present consumers protection on primary market and show many solutions which secure the buyer on secondary market well.

I try work out different law instruments of consumers protection form primary market and create Standard of real estate sale as law mechanism of securing client on secondary market. These solutions will give the buyer maximal knowledge about property.

Next matter is equal treating deficit of buyers when buying property from government, which results in different abuse and which damages weaker side of law relation, which is the buyer.

In majority of cases there are regulations, which give priority of purchase to present and former workers of organizations units. Through limited information about sale, and also preference discount.

Through problem analysis of property sale in particular from government treasury I presented changes propositions, which aims at giving ability to expand group of people authorized to buy property on preferred conditions.

The last problematic thing is the ability to buy real estate purposed for living with help of real estate agent lack of detailed regulation agent`s responsibilities and implement particular authorization, which will secure consument or other buyers, does not allow get trust among buyers. New concept is implementing authorization for agents in form of mandate for agent and contract of exclusivity, which will allow to secure buyers and consuments on real estate market.

I used three researching methods: 1 - formal dogmatic, 2 - legal comparative, 3 - historical comparative. The first, formal dogmatic is about main regulation, which connects to property sale according to present law. Second historical comparative research show main assumption of law institution which are the primary market and compeering to secondary market. Lastly historical comparative research present history of changes, which happed to law institution.

Summarizing, implementing propose law instruments from primary to secondary real estate market, will allow to create Standards of real estate trade (sale), which task will be securing buyers on secondary market and will allow to adapt law system on primary market to present behaviors and demands of its players. Proposed law mechanism will allow to secure in maximum way all sites transaction no matter of real estate market kind.