
MONOGRAFIE PRAWNICZE

DZIAŁALNOŚĆ
DEWELOPERSKA
W PRAKTYCE OBROTU
GOSPODARCZEGO

Redakcja:

MARIA KRÓLIKOWSKA-OLCZAK
ADAM BIERANOWSKI
JAKUB JAN ZIĘTY



Wydawnictwo C.H. Beck

MONOGRAFIE PRAWNICZE

MARIA KRÓLIKOWSKA-OLCZAK, ADAM BIERANOWSKI, JAKUB JAN ZIĘTY (red.)
• DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA W PRAKTYCE OBROTU GOSPODARCZEGO

Polecamy nasze najnowsze publikacje z tej serii:

Magdalena Wilejczyk

**ZAGADNIENIA ETYCZNE CZĘŚCI OGÓLNEJ PRAWA
CYWILNEGO**

Maciej Górka

**ZASADA WZAJEMNEGO UZNAWANIA W PRAWIE
UNII EUROPEJSKIEJ**

Miłosz Kaczyński

**PEŁNOMOCNIK Z URZĘDU W SĄDOWYM POSTĘPOWANIU
CYWILNYM**

Łukasz Goździaszek

PRAWO BLOGOSFERY

Marcin Spyra

**PRZEDKONTRAKTOWE INWESTYCJE SPECYFICZNE
W REŻIMIE ODPOWIEDZIALNOŚCI PRZEDKONTRAKTOWEJ**

Marcin Dudzik

**PRAWO KARNE WOBEC NARAŻENIA ŻYCIA I ZDROWIA
LUDZKIEGO NA NIEBEZPIECZEŃSTWO**



Legalis
System Informacji Prawnej

www.ksiegarnia.beck.pl

DZIAŁALNOŚĆ
DEWELOPERSKA
W PRAKTYCE OBROTU
GOSPODARCZEGO

Redakcja:

MARIA KRÓLIKOWSKA-OLCZAK
ADAM BIERANOWSKI
JAKUB JAN ZIĘTY



WYDAWNICTWO C.H.BECK
WARSZAWA 2014

Wydawca: Natalia Adamczyk

Recenzja naukowa: Prof. dr hab. Teresa Mróz

Publikacja dofinansowana przez Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie oraz przez Europejskie Stowarzyszenie
Studentów Prawa ELSA Poland i Kopernik Park Sp. z o.o.



© **Wydawnictwo C.H.Beck 2014**

Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

Skład i łamanie: Marta Świerk
Druk i oprawa: Elpil, Siedlce

ISBN 978-83-255-6602-9



ISBN e-book 978-83-255-6603-6

Spis treści

Przedmowa	XV
Autorzy	XVII
Wykaz skrótów	XXIII
Bibliografia	XXVII
Część I. Normatywna regulacja działalności deweloperskiej jako gwarancja ochrony praw nabywców	1
Rozdział I. Deweloper jako przedsiębiorca	1
§ 1. Wprowadzenie.....	1
§ 2. Działalność gospodarcza dewelopera.....	2
§ 3. Podsumowanie	10
Rozdział II. Ochrona danych osobowych w działalności deweloperskiej	12
§ 1. Wprowadzenie.....	12
§ 2. Strony umowy deweloperskiej.....	12
§ 3. Powierzanie deweloperowi obowiązku przetwarzania danych osobowych.....	14
§ 4. Podsumowanie	20
Rozdział III. Prawo nabywcy do informacji jako podstawa ochrony jego interesów	21
§ 1. Wprowadzenie.....	21
§ 2. Prawo konsumenta do informacji	21
I. Przekaz informacyjny	23
II. Podstawy prawne prawa do informacji w prawie polskim.....	24
§ 3. Konsument-nabywca lokalu.....	26
§ 4. Obowiązki informacyjne deweloperów.....	29
I. Geneza obowiązków informacyjnych w ustawie deweloperskiej	29
II. Pojęcie prospektu informacyjnego.....	29
III. Funkcje prospektu informacyjnego z ustawy deweloperskiej...	31
IV. Informacje zawarte w prospekcie informacyjnym.....	32
V. Przekazanie prospektu informacyjnego i jego konsekwencje...	35
VI. Skutki niedopełnienia obowiązków informacyjnych	38

1. Prawo odstąpienia od umowy	38
2. Podmiot sporządzający prospekt informacyjny i odpowiedzialność z tytułu jego sporządzenia.....	38
§ 5. Podsumowanie	40
Rozdział IV. Ochrona nabywców lokali w świetle ustawy deweloperskiej ...	41
§ 1. Wprowadzenie.....	41
§ 2. Instrumenty ochrony nabywców lokali w umowie deweloperskiej ...	42
§ 3. Podsumowanie	47
Rozdział V. Ochrona nabywcy lokalu mieszkalnego w przypadku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez spółki celowe	49
§ 1. Wprowadzenie.....	49
§ 2. Pojęcie spółki celowej w świetle ustawy deweloperskiej	51
§ 3. Skutki wykreślenia spółki celowej dla odpowiedzialności dewelопера z tytułu rękojmi, gwarancji, niewykonania lub nienależytego wykonania umowy deweloperskiej	53
§ 4. Odpowiedzialność podmiotu dominującego za zobowiązania spółki zależnej (dewelопера)	63
§ 5. Podsumowanie	68
Rozdział VI. Środki ochrony zapewniane nabywcom przez dewelопера na podstawie ustawy deweloperskiej jako szczególne zabezpieczenie wierzycelności	72
§ 1. Wprowadzenie.....	72
§ 2. Zabezpieczenia wierzycelności a środki ochrony wpłat nabywcy	74
I. Zabezpieczenia wierzycelności – ujęcie ogólne.....	74
II. Środki ochrony w systemie zabezpieczeń wierzycelności	77
§ 3. Środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę a prawne zabezpieczenia wierzycelności – konwencja pojęciowa	79
§ 4. Zabezpieczona wierzycelność – przedmiot ochrony.....	80
I. Przedmiot ochrony w ustawie deweloperskiej.....	80
II. Wierzycelność przyszła a przedmiot ochrony środków przewidzianych ustawą deweloperską	81
§ 5. Występowanie profesjonalnego podmiotu trzeciego w ramach konstrukcji środków ochrony	84
§ 6. Źródło wykreowania zabezpieczenia.....	85
I. Uwagi wprowadzające do problemu imperatywności regulacji	85
II. Imperatywność a semiimperatywność art. 4 ustawy deweloperskiej	86

III. Problem możliwości zrzeczenia się uzyskania zabezpieczenia przez nabywcę – reperkusje praktyczne imperatywności regulacji	87
§ 7. Problem pierwotnego nadzabezpieczenia.....	90
§ 8. Elastyczność zabezpieczenia w granicach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.....	91
§ 9. Czy środki ochrony realizują współczesne tendencje w dziedzinie zabezpieczeń wierzytelności – próba oceny	91
§ 10. Podsumowanie	94
Rozdział VII. Przedkontraktowe obowiązki dewelopera	95
§ 1. Wprowadzenie.....	95
§ 2. Prospekt informacyjny.....	96
§ 3. Doręczenie prospektu informacyjnego	99
§ 4. Zmiana informacji wskazanych w prospekcie	100
§ 5. Rola i znaczenie prospektu informacyjnego.....	101
§ 6. Udostępnienie dokumentów	102
§ 7. Środki ochrony	103
§ 8. Podsumowanie	106
Rozdział VIII. Regulacja działalności deweloperskiej i instrumenty ochrony nabywcy w prawie niemieckim	108
§ 1. Wprowadzenie.....	108
§ 2. Struktura regulacji.....	109
I. Publicznoprawne wymogi stawiane deweloperom	109
II. Skutki sprzeczności między umową deweloperską a MaBV	111
§ 3. Instrumenty ochrony nabywcy.....	112
I. Ochrona roszczeń nabywcy na podstawie wzmianki w księdze wieczystej	112
II. Alternatywna dopuszczalność poręczenia	115
§ 4. Podsumowanie	117
Część II. Umowy zawierane w ramach przedsięwzięć deweloperskich.....	118
Rozdział IX. Umowa rezerwacyjna w świetle przepisów tzw. ustawy deweloperskiej	118
§ 1. Wprowadzenie.....	118
§ 2. Treść i charakter umowy rezerwacyjnej.....	118
§ 3. Stosowanie przepisów OchrPrNabU do umowy rezerwacyjnej.....	120
§ 4. Podsumowanie	125

Rozdział X. Umowa przedwstępna poprzedzająca umowę deweloperską jako podstawa wpisu roszczeń w księdze wieczystej	126
§ 1. Wprowadzenie.....	126
§ 2. Poglądy doktryny.....	130
§ 3. Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej w związku z zawarciem umowy przedwstępnej.....	131
§ 4. Argumenty przeciwko koncepcji dopuszczającej ujawnienie roszczenia o zawarcie umowy deweloperskiej	136
§ 5. Podsumowanie	138
Rozdział XI. Forma deweloperskiej umowy przedwstępnej i jej skutki	142
§ 1. Wprowadzenie.....	142
§ 2. Umowa przedwstępna w Kodeksie cywilnym.....	143
I. Umowa przedwstępna w ogólności.....	143
II. Umowa przedwstępna a jej forma i skutki.....	144
§ 3. Umowa deweloperska a umowa przedwstępna.....	145
§ 4. Forma i skutki deweloperskiej umowy przedwstępnej.....	149
I. Obligatoryjność formy aktu notarialnego	149
1. Uzasadnienie koncepcji.....	149
2. Skutki formy deweloperskiej umowy przedwstępnej na tle przyjętej koncepcji.....	150
II. Rozważania nad dopuszczeniem swobody formy deweloperskiej umowy przedwstępnej.....	152
§ 5. Podsumowanie.....	155
Rozdział XII. Wyrok SN z 28.10.2010 r., II CSK 219/10, jako próba dostosowania przedwstępnej umowy deweloperskiej do realiów obrotu deweloperskiego	156
§ 1. Wprowadzenie.....	156
§ 2. Umowa przedwstępna	157
§ 3. Roszczenia z umowy przedwstępnej.....	158
§ 4. Ustawa deweloperska.....	159
§ 5. Deweloperska umowa przedwstępna.....	161
§ 6. Roszczenia z deweloperskiej umowy przedwstępnej	162
§ 7. Wyrok SN z 28.10.2010 r.	163
§ 8. Dopuszczalność zawierania umów przedwstępnych do deweloperskiej umowy przedwstępnej, czyli próba sprostania problemom w obrocie deweloperskim.....	164
§ 9. Podsumowanie	169

Rozdział XIII. Umowa deweloperska jako podstawa wpisu roszczeń w księdze wieczystej	171
§ 1. Wprowadzenie.....	171
§ 2. Wpis roszczeń w księdze wieczystej.....	171
§ 3. Podsumowanie	182
Rozdział XIV. Umowa deweloperska w praktyce notarialnej	183
§ 1. Wprowadzenie.....	183
§ 2. Kwestie istotne z punktu widzenia praktyki notarialnej	186
I. Rozpoczęcie sprzedaży.....	186
II. Strony umowy deweloperskiej.....	188
III. Elementy umowy deweloperskiej.....	191
IV. Klauzule niedozwolone w umowach deweloperskich.....	193
V. Charakter prawny wniosku wieczystoksięgowego w umowie deweloperskiej – obligatoryjność czy fakultatywność zamieszczenia wniosku wieczystoksięgowego.....	195
VI. Załączniki do umowy deweloperskiej – charakter prawny i kwestia zmian ich treści.....	197
VII. Czy tylko umowa deweloperska?.....	199
§ 3. Podsumowanie	200
Rozdział XV. Załącznik do aktu notarialnego dokumentującego umowę deweloperską z punktu widzenia praktyki notarialnej	202
§ 1. Wprowadzenie.....	202
§ 2. Załącznik do aktu notarialnego w ogólności	202
§ 3. Prospekt informacyjny jako załącznik do aktu notarialnego	207
§ 4. Podsumowanie	211
Rozdział XVI. Prawo zamówień publicznych a umowa deweloperska	212
§ 1. Wprowadzenie.....	212
§ 2. Charakter prawny prawa zamówień publicznych	215
§ 3. Możliwość zastosowania umowy deweloperskiej w zamówieniach publicznych	217
§ 4. Podsumowanie	218
Rozdział XVII. Postulaty <i>de lege ferenda</i> w przedmiocie normatywnej regulacji umowy deweloperskiej	220
§ 1. Wprowadzenie.....	220
§ 2. Uzasadnienie potrzeby dyskusji nad zmianą stanu prawnego.....	223
§ 3. Identyfikacja celu regulacji normatywnej odnoszącej się do umowy deweloperskiej	224
§ 4. Istota i treść umowy deweloperskiej.....	227