

Maciej Makowski, Anna Mamcarz
Andrzej Springer, Anna Szymańczyk
Krzysztof Ways, Juliusz Wojciechowski
Łukasz Wroński, Tomasz Zieliński

UMOWA DEWELOPERSKA W PRAKTYCE

redakcja naukowa
Anna Szymańczyk



a Wolters Kluwer business



BARTKOWIAK
WOJCIECHOWSKI
HAŁUPCZAK
SPRINGER

Maciej Makowski, Anna Mamcarz
Andrzej Springer, Anna Szymańczyk
Krzysztof Ways, Juliusz Wojciechowski
Łukasz Wroński, Tomasz Zieliński

UMOWA DEWELOPERSKA W PRAKTYCE

redakcja naukowa
Anna Szymańczyk

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa



LEX

a Wolters Kluwer business

Warszawa 2014

Stan prawny na 1 stycznia 2014 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Joanna Cybulska

Opracowanie redakcyjne
JustLuk

Łamanie
JustLuk

Projekt graficzny okładki i stron tytułowych
Maciej Sadowski

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni


SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by Maciej Makowski, Anna Mamcarz, Andrzej Springer, Anna Szymańczyk, Krzysztof Ways, Juliusz Wojciechowski, Łukasz Wroński, Tomasz Zieliński

© Copyright by Wolters Kluwer SA, 2014

ISBN: 978-83-264-4536-1

Wydane przez:
Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 00, fax 22 535 81 35
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

| | |
|--|----|
| Wykaz skrótów | 13 |
| Wstęp | 17 |
| Rozdział 1 | |
| Umowa deweloperska w stanie prawnym przed obowiązywaniem ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Anna Mamcarz) | |
| 13 | |
| 1.1. Uwagi ogólne | 19 |
| 1.2. Umowa o budowę lokalu z art. 18 i n. u.s.m. | 20 |
| 1.3. Umowa z art. 9 u.w.l. | 22 |
| 1.3.1. Uwagi ogólne | 22 |
| 1.1.2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu | 23 |
| 1.1.3. Dalsze wykonywanie umowy przez innego wykonawcę | 24 |
| 1.1.4. Powstanie odrębnej własności lokalu w wykonaniu umowy z art. 9 ust. 1 u.w.l. | 25 |
| 1.1.5. Podsumowanie | 27 |
| 1.2. Umowa przedwstępna z art. 389 i n. k.c. | 27 |
| 1.3. Tak zwana umowa deweloperska – pisemna o cechach określonych w art. 9 u.w.l. | 31 |
| 1.3.1. Tak zwana umowa deweloperska a umowa przedwstępna – porównanie | 34 |
| 1.4. Umowa rezerwacyjna | 34 |
| 1.4.1. Umowa rezerwacyjna przed dniem wejścia w życie u.o.p.n.l. ... | 34 |
| 1.4.2. Umowa rezerwacyjna po dniu wejścia w życie u.o.p.n.l. | 36 |
| 1.5. FAQ – często zadawane pytania | 40 |
| Rozdział 2 | |
| Umowa deweloperska jako nowy typ umowy nazwanej na gruncie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Anna Mamcarz) | |
| 44 | |
| 2.1. Essentialia negotii umowy deweloperskiej – uwagi ogólne | 44 |
| 2.2. Stosunek do innych ustaw | 48 |
| 2.3. Strony umowy deweloperskiej | 50 |

| | |
|--|----|
| 2.4. Spółdzielnia mieszkaniowa deweloperem? | 53 |
| 2.5. Stosunek do innych umów stosowanych w relacjach deweloper–klient – uwagi ogólne | 54 |
| 2.5.1. Nabywca – osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej | 55 |
| 2.5.2. Nabywca – osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą i nabywająca lokal w ramach prowadzonej działalności gospodarczej | 56 |
| 2.5.3. FAQ – często zadawane pytania | 57 |

Rozdział 3

| | |
|--|-----------|
| Umowa deweloperska jako wzór umowy (Łukasz Wroński) | 60 |
| 3.1. Pojęcie wzorca umowy | 60 |
| 3.2. Związywanie wzorcem umowy | 61 |
| 3.3. Przejrzystość i czytelność wzorca umowy | 61 |
| 3.4. Wzór umowy deweloperskiej i jego rodzaje na gruncie przepisów ustawy o ochronie niektórych praw nabywców | 63 |
| 3.5. Niedozwolone postanowienia umowne we wzorcu umowy deweloperskiej | 65 |
| 3.5.1. Pojęcie niedozwolonych postanowień umownych | 65 |
| 3.5.1.1. Postanowienia nieuzgodnione indywidualnie | 67 |
| 3.5.1.2. Sprzeczność z dobrymi obyczajami i rażące naruszenie interesów konsumentów | 69 |
| 3.5.1.3. Postanowienia określające główne świadczenia stron .. | 72 |
| 3.5.1.4. Tak zwane klauzule szare | 73 |
| 3.5.2. Prawne mechanizmy eliminowania klauzul abuzywnych z obrotu | 74 |
| 3.5.2.1. Kontrola incydentalna | 75 |
| 3.5.2.2. Kontrola abstrakcyjna | 75 |
| 3.5.2.3. Postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów | 78 |

Rozdział 4

| | |
|---|-----------|
| Prospekt informacyjny (Anna Szymańczyk) | 85 |
| 4.1. Zagadnienia ogólne | 85 |
| 4.2. Obowiązek sporządzenia prospektu | 88 |
| 4.3. Doręczenie prospektu oraz informacje o zmianach w prospekcie informacyjnym | 88 |
| 4.4. Prospekt informacyjny – omówienie poszczególnych pozycji prospektu wskazanych we wzorcu | 95 |

| | |
|---|-----|
| 4.5. Wybrane elementy prospektu informacyjnego | |
| – Część ogólna | 95 |
| 4.5.1. Dział II. „Doświadczenie dewelopera” | 95 |
| 4.5.2. Dział III. „Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego” | 98 |
| 4.6. Część indywidualna | 114 |
| 4.7. Załączniki do prospektu informacyjnego | 116 |
| 4.8. FAQ – często zadawane pytania | 117 |

Rozdział 5

| | |
|---|-----|
| Rachunki powiernicze (Anna Szymańczyk) | 131 |
| 5.1. Cel i zasady funkcjonowania mieszkaniowego rachunku powierniczego – zasady ogólne | 131 |
| 5.2. Mieszkaniowy rachunek powierniczy jako obowiązkowy środek ochrony nabywców | 135 |
| 5.3. Brak rachunku powierniczego a zawieranie umów deweloperskich ... | 136 |
| 5.4. Zamknięty rachunek mieszkaniowy | 143 |
| 5.4.1. Ogólne zasady prowadzenia oraz wypłat z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego | 143 |
| 5.4.2. Czas obowiązywania umowy o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego | 149 |
| 5.5. Otwarty rachunek mieszkaniowy | 149 |
| 5.5.1. Postanowienia wspólne dla każdego rodzaju otwartego rachunku powierniczego | 149 |
| 5.5.2. Szczegółowe regulacje dotyczące zabezpieczeń stosowanych przy otwartym rachunku powierniczym | 156 |
| 5.5.2.1. Istota gwarancji ubezpieczeniowej | 157 |
| 5.5.2.2. Istota gwarancji bankowej | 157 |
| 5.5.3. Warunki skorzystania z udzielonego dodatkowego zabezpieczenia przez nabywców | 158 |
| 5.5.4. Czas obowiązywania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego | 159 |
| 5.6. Wspólne uregulowania dotyczące mieszkaniowych rachunków powierniczych – zagadnienia szczególne i wybrane problemy | 160 |
| 5.6.1. Dostęp do informacji dotyczących dokonywanych wpłat i wypłat | 160 |
| 5.6.2. Zmiana postanowień umowy o prowadzenie rachunku powierniczego | 161 |
| 5.6.3. Wypowiedzenie umowy rachunku powierniczego | 162 |

| | | |
|----------|---|-----|
| 5.6.4. | Wyplata z rachunków powierniczych w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy deweloperskiej | 163 |
| 5.6.4.1. | Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez nabywcę w trybie art. 29 u.o.p.n.l. | 163 |
| 5.6.4.2. | Inne przyczyny rozwiązania umowy deweloperskiej . | 167 |
| 5.6.5. | Koszty i pożytki związane z prowadzeniem rachunku powierniczego | 167 |
| 5.6.6. | Wykorzystanie mieszkaniowych rachunków powierniczych w przypadku przedsięwzięć deweloperskich obejmujących sprzedaż na rzecz różnych kategorii podmiotów oraz różnych rodzajów lokali | 170 |
| 5.6.7. | Przymus otwarcia mieszkaniowego rachunku powierniczego a obowiązek przeprowadzania wszystkich transakcji z umów deweloperskich przez taki rachunek | 172 |
| 5.6.8. | Zakładanie mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedsięwzięć, których sprzedaż nastąpiła przed wejściem w życie ze względu na wypełnienie dyspozycji art. 4 u.o.p.n.l. | 173 |
| 5.6.9. | Przymus rachunku powierniczego a finansowanie inwestycji z kredytu bankowego | 174 |
| 5.7. | FAQ – często zadawane pytania | 176 |

Rozdział 6

| | |
|--|------------|
| Treść umowy deweloperskiej (Łukasz Wroński) | 177 |
| 6.1. Zagadnienia ogólne | 177 |
| 6.1.1. Charakter elementów umowy deweloperskiej wskazanych w art. 22 u.o.p.n.l. | 177 |
| 6.1.2. Semiimperatywny charakter postanowień umowy deweloperskiej | 179 |
| 6.1.3. Konsekwencje braku zamieszczenia w umowie deweloperskiej elementów umowy określonych w art. 22 ust. 1 u.o.p.n.l. | 181 |
| 6.1.4. Forma umowy deweloperskiej | 183 |
| 6.1.5. Prospekt informacyjny a treść umowy deweloperskiej | 185 |
| 6.2. Minimalne (pożądane) elementy umowy deweloperskiej w świetle art. 22 u.o.p.n.l. | 187 |
| 6.2.1. Określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy | 187 |
| 6.2.2. Zobowiązania dewelopera | 187 |
| 6.2.3. Zobowiązania nabywcy | 188 |
| 6.2.3.1. Spełnienie świadczenia pieniężnego | 189 |
| 6.2.3.2. Współdziałanie przy odbiorze i wydaniu przedmiotu umowy | 200 |

| | |
|--|-----|
| 6.2.3.3. Zawarcie umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości | 200 |
| 6.2.4. Postanowienia dotyczące oznaczenia przedmiotu umowy | 200 |
| 6.2.4.1. Tytuł prawny do nieruchomości | 201 |
| 6.2.4.2. Lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jako przedmiot umowy | 204 |
| 6.2.4.3. Stan prawny nieruchomości | 206 |
| 6.2.4.4. Udziały w nieruchomości wspólnej | 208 |
| 6.2.4.5. Istotne cechy budynku albo domu jednorodzinnego | 209 |
| 6.2.4.6. Określenie powierzchni i sposobu pomiaru powierzchni | 212 |
| 6.2.5. Termin przeniesienia na nabywcę prawa własności | 220 |
| 6.2.6. Wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczenia pieniężnego przez nabywcę na rzecz dewelopera | 228 |
| 6.2.7. Postanowienia dotyczące rachunku powierniczego, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej | 231 |
| 6.2.8. Postanowienia dotyczące pozwolenia na budowę | 233 |
| 6.2.9. Termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego | 234 |
| 6.2.10. Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę | 235 |
| 6.2.10.1. Ustawowe prawo do odstąpienia w przepisach u.o.p.n.l. | 235 |
| 6.2.10.2. Umowne prawo do odstąpienia | 240 |
| 6.2.10.3. Forma oświadczenia o odstąpieniu od umowy | 241 |
| 6.2.10.4. Skutki odstąpienia | 243 |
| 6.2.10.5. Problematyka zastrzegania odstępnego lub kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy | 244 |
| 6.2.10.6. Warunki zwrotu świadczenia | 251 |
| 6.2.11. Określenie wysokości odsetek i kar umownych | 257 |
| 6.2.11.1. Kary umowne | 258 |
| 6.2.11.2. Odsetki | 261 |
| 6.2.11.3. Porównywalność sankcji umownych w świetle zasady wynikającej z art. 25 u.o.p.n.l. | 263 |
| 6.2.12. Oświadczenia nabywcy dotyczące prospektu informacyjnego oraz innych dokumentów | 264 |
| 6.2.13. Termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego | 265 |

| | |
|--|-----|
| 6.3. Inne postanowienia umowy deweloperskiej | 266 |
| 6.3.1. Określenie zasad poniesienia przez strony umowy kosztów związanych z zawarciem umowy deweloperskiej oraz umowy przenoszącej prawo własności | 266 |
| 6.3.2. Sposób składania oświadczeń woli przez strony umowy | 267 |
| 6.3.3. Postanowienia dotyczące przelewu praw i obowiązków | 271 |
| 6.3.4. Postanowienia dotyczące zarządu lub administracji przez dewelopera budynkiem | 273 |
| 6.3.5. Postanowienia dotyczące zamiany lokalu | 276 |
| 6.3.6. Odbiór i wydanie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego | 276 |
| 6.4. Umowa deweloperska jako podstawa wpisu do księgi wieczystej | 286 |
| 6.5. Postanowienia umów deweloperskich dotyczące odpowiedzialności za niewykonanie albo nienależyte wykonanie zobowiązania w świetle orzecznictwa Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ... | 287 |
| 6.5.1. Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności za niewykonanie umowy przez dewelopera | 287 |
| 6.5.2. Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności za przekroczenie przez dewelopera terminów wskazanych w umowie | 289 |
| 6.5.3. Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności dewelopera za wady przedmiotu umowy | 293 |
| 6.6. FAQ – często zadawane pytania | 294 |

Rozdział 7

| | |
|---|------------|
| Odpowiedzialność karna w ustawie deweloperskiej (<i>Krzysztof Ways</i>) | 300 |
| 7.1. Wstęp | 300 |
| 7.2. Zaniechanie sporządzenia prospektu informacyjnego | 301 |
| 7.3. Występek w postaci podania nieprawdziwych lub zatajenia prawdziwych informacji | 304 |
| 7.4. Występek wypłacenia środków z rachunku powierniczego | 306 |

Rozdział 8

| | |
|---|------------|
| Odpowiedzialność cywilna wynikająca z umowy deweloperskiej (<i>Andrzej Springer</i>) | 311 |
| 8.1. Odpowiedzialność cywilna dewelopera – uwagi ogólne | 311 |
| 8.2. Odpowiedzialność na zasadach ogólnych (kontraktowa, art. 471 k.c.) | 311 |
| 8.3. Odpowiedzialność z tytułu zastrzeżonej kary umownej | 316 |
| 8.4. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi | 318 |
| 8.5. Odpowiedzialność cywilna nabywcy | 323 |

Rozdział 9

| | |
|---|------------|
| Wybrane zagadnienia podatkowe (Tomasz Zieliński, Juliusz Wojciechowski) .. | 324 |
| 9.1. Umowa deweloperska a przychód podatkowy dewelopera | 324 |
| 9.2. Umowa deweloperska a koszty uzyskania przychodów dewelopera ... | 328 |
| 9.3. Umowa deweloperska a obowiązek podatkowy w podatku VAT | 337 |
| 9.3.1. Stan prawny obowiązujący do 31 grudnia 2013 r. | 337 |
| 9.3.2. Stan prawny obowiązujący od 1 stycznia 2014 r. | 342 |
| 9.4. Stawka VAT | 344 |
| Załączniki | 349 |
| 1. Prospekt informacyjny | 351 |
| 2. Wzór umowy (Maciej Makowski) | 356 |
| Bibliografia | 369 |
| Wykaz aktów prawnych | 373 |
| Orzeczenia | 375 |
| Autorzy | 383 |

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty normatywne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
- k.p.k. – ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz. U. Nr 89, poz. 555 z późn. zm.)
- pr. aut. – ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r. Nr 90, poz. 631 z późn. zm.)
- pr. bank. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1376 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)
- pr. not. – ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 z późn. zm.)
- pr. up. – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1112 z późn. zm.)
- r.pr.bud. – rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 462)
- u.c. – ustawa z dnia 5 lipca 2001 r. o cenach (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 385)
- u.d.i.p. – ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198 z późn. zm.)
- u.d.u. – ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 950)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
- u.n. – ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. Nr 169, poz. 1386 z późn. zm.)

- u.o.d.o. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.)
- u.o.k.k. – ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.)
- u.o.p.l. – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)
- u.o.p.n.l. – ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)
- u.p.d.o.f. – ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.)
- u.p.d.o.p. – ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn. zm.)
- u.p.n.p.r. – ustawa z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. Nr 171, poz. 1206)
- u.p.t.u. – ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.)
- u.p.z.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- u.z.r. – ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. Nr 67, poz. 596 z późn. zm.)

Inne

- KPP – Kwartalnik Prawa Prywatnego
- M. Praw. – Monitor Prawniczy

| | |
|---------|---|
| NSA | – Naczelny Sąd Administracyjny |
| OSA | – Orzecznictwo Sądów Administracyjnych |
| OSN | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego |
| OSNC | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna |
| OTK-A | – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, zbiór urzędowy, seria A |
| OTK-B | – Orzecznictwo Trybunał Konstytucyjnego, zbiór urzędowy, seria B (od 2002 r.) |
| PZFD | – Polski Związek Firm Deweloperskich |
| Rejestr | – Rejestr klauzul niedozwolonych prowadzony przez Prezesa UOKiK |
| RPEiS | – Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Społeczny |
| SA | – sąd apelacyjny |
| SN | – Sąd Najwyższy |
| SOKiK | – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów |
| SR | – sąd rejonowy |
| TK | – Trybunał Konstytucyjny |
| TPP | – Transformacje Prawa Prywatnego |
| UOKiK | – Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów |
| WSA | – wojewódzki sąd administracyjny |
| ZBP | – Związek Banków Polskich |

WSTĘP

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), powszechnie zwana ustawą deweloperską, została uchwalona w szczególnych warunkach – w tempie błyskawicznym, by zdążyć przed wyborami do Sejmu nowej kadencji. Nie była konsultowana z zainteresowanymi środowiskami – deweloperami, bankami, notariuszami. Procedura legislacyjna w Sejmie i Senacie była poddana presji czasu, co skutkuje wieloma niejasnościami interpretacyjnymi, a niekiedy wręcz wewnętrznym sprzecznościami. Wszyscy stosujący w praktyce ustawę mają wiele problemów interpretacyjnych, a surowe przepisy karne w niej zawarte zwiększają obawy o właściwe stosowanie poszczególnych regulacji.

Publikacja ukazuje się 2 lata po uchwaleniu u.o.p.n.l. i półtora roku po jej wejściu w życie, można więc było wykorzystać wnioski z licznych dyskusji toczonych w wielu środowiskach i na wielu forach, pomocnych w rozstrzygnięciu trudnych niekiedy dylematów spowodowanych niedoskonałością legislacyjną u.o.p.n.l. Jako uczestnik wielu z tych dyskusji muszę stwierdzić, że wnioski z tych rozważań były bardzo różne i dopiero stosowanie w praktyce przepisów ustawy pozwala przybliżyć się do miarę jasnych reguł postępowania. W opracowaniu tym przywołane są wprost stanowiska Polskiego Związku Firm Deweloperskich, Związku Banków Polskich, Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego oraz innych podmiotów i autorów, co pozwala na szersze spojrzenia na omawiane zagadnienia. Nie zmienia to powszechnej oceny u.o.p.n.l., jako mało precyzyjnej i powodującej wciąż niejasności interpretacyjne.

Stąd też niezwykle istotne jest opracowanie wnikliwej analizy poszczególnych przepisów, ich wykładnia, niekiedy uwzględniająca różne możliwe interpretacje i wskazująca zachowania optymalne ze względu na bezpieczeństwo uczestników obrotu mieszkaniami na rynku pierwotnym.

Autorzy niniejszego opracowania bardzo wnikliwie podeszli do tematu. Jako prawnicy zajmujący się na co dzień relacjami konsument–przedsiębiorca wykorzystali doświadczenia z praktyki stosowania prawa konsumenckiego do wskazania sposobów stosowania u.o.p.n.l. zmniejszających ryzyko przedsiębiorcy i zapewniających bezpieczeństwo nabywcy mieszkania zgodnie z celami ustawy.

Bardzo pomocne w kształtowaniu stosunku umownego między stronami umowy deweloperskiej jest przytoczenie wielu rozstrzygnięć Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Znajomość tych wyroków jest wskazówką dla deweloperów w konstruowaniu wzorców umów deweloperskich, by uniknąć zarzutu stosowania klauzul niedozwolonych.

Bardzo ciekawe jest wprowadzenie punktów FAQ – często zadawanych pytań. Autorzy wykorzystali doświadczenia uczestników obrotu deweloperskiego z dyskusji toczonych wokół stosowania u.o.p.n.l. Taka forma może pomóc szczególnie praktykom – deweloperom, nabywcom, notariuszom w znalezieniu odpowiedzi na pytania dotyczące praktycznego stosowania poszczególnych przepisów.

Wiele zagadnień związanych z relacjami deweloper–bank–nabywca jest w ustawie nierozwiązanych. Przykładem jest umowa rezerwacyjna, dzięki której nabywca ma możliwość zweryfikowania swej zdolności kredytowej. Autorzy zaproponowali podejście do tego problemu pozwalające działać zgodnie z celami ustawy, a jednocześnie sprzyjające bezpieczeństwu obrotu i zgodne z interesami stron.

Podobnie jest ze sprawą zgodności wykonania mieszkania z jego projektem. Zdając sobie sprawę z uwarunkowań technicznych, Autorzy sugerują rozwiązanie, które powinno upowszechnić się w praktyce.

Innym zagadnieniem budzącym wiele kontrowersji jest treść prospektu informacyjnego, szczególnie zakres informacji o planowanym zagospodarowaniu otoczenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Autorzy, bardzo obszernie omawiając ten temat, w sposób przekonujący rozstrzygają dylematy spowodowane niedookreśleniem przez ustawodawcę wymogów z tym związanych.

Te i inne przykłady dobrze umotywowanej wykładni przepisów mogą być pomocne deweloperom przy konstruowaniu umów, prospektów informacyjnych i w praktycznych kontaktach z nabywcami mieszkań i bankami.

Jako osoba związana z rynkiem deweloperskim od ponad 15 lat mogę polecić tę publikację wszystkim uczestnikom rynku deweloperskiego. Książka ta będzie z pewnością pomocna w codziennej praktyce deweloperom, notariuszom, bankowcom, a także tym z nabywców mieszkań, którzy – decydując się na zakup mieszkania – będą chcieli wnikliwie poznać wszystkie uwarunkowania tej, niekiedy najważniejszej w życiu, decyzji inwestycyjnej.

Jacek Bielecki

Dyrektor Polskiego Związku Firm Deweloperskich
maj 2013 r.

————— **Rozdział 1** —————

**UMOWA DEWELOPERSKA W STANIE PRAWNYM PRZED
OBOWIĄZYWANIEM USTAWY O OCHRONIE PRAW NABYWCY
LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO**

1.1. Uwagi ogólne

Omówienie charakteru prawnego umowy deweloperskiej, ukształtowanej na mocy postanowień u.o.p.n.l., rozpocząć należy od omówienia dotychczasowych regulacji prawnych, które pozwoliły ukształtować stosowane modele umów ustanawiających odrębną własność lokali, tj. umowy określonej w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), umowy przedwstępnej, o której mowa w art. 389 k.c., umowy deweloperskiej – pisemnej o cechach umowy określonej w art. 9 u.w.l., jak również umowy rezerwacyjnej.

Należy wskazać, że do czasu wejścia w życie u.o.p.n.l. w polskim systemie prawnym sformułowanie „umowa deweloperska” funkcjonowało wyłącznie jako nazwa zwyczajowa dla umowy nienazwanej, czyli takiej, która nie jest szczegółowo uregulowana w prawie, a zawierana jest w ramach zasady swobody umów. Tak rozumiana umowa deweloperska przed wejściem w życie u.o.p.n.l. była rodzajem umowy powstałej ze szczególnego połączenia czynności prawnych podejmowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowił docelowy zamiar przekazania inwestycji nabywcy.

Obowiązująca od dnia 29 kwietnia 2012 r. u.o.p.n.l. wprowadziła do polskiego systemu prawnego definicję umowy deweloperskiej jako umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia i przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n.l., a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

1.2. Umowa o budowę lokalu z art. 18 i n. u.s.m.

Zanim omówione zostaną powyżej powołane regulacje *stricte* odnoszące się do tzw. rynku deweloperskiego – ze względu na zbliżony przedmiot regulacji – należy wskazać regulację z art. 18 i nast. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), czyli umowę o budowę lokalu, w wyniku której ma dojść do przeniesienia odrębnej własności lokalu (z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w powołanym przepisie, powstaje ekspektatywa prawa – tu: ekspektatywa odrębnej własności lokalu).

Ekspektatywa prawa jest instytucją prawa cywilnego polegającą na tym, iż do powstania pełnego prawa podmiotowego brakuje spełnienia niektórych tylko przesłanek, przy czym żadna ze stron stosunku prawnego nie ma wpływu na ich wystąpienie (ziszczenie się warunku jako zdarzenia przyszłego i niepewnego, wpis prawa do księgi wieczystej itp.). „Ekspektatywa jest prawem majątkowym, dziedzicznym oraz zbywalnym”¹. Choć koncepcja oczekiwania prawnego nie jest przez doktrynę rozumiana jednolicie, to jednak znalazła zastosowanie w obrocie cywilnym i w orzecznictwie sądowym, a przede wszystkim sięgnął do niej ustawodawca w art. 19 u.s.m., wskazując, że z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ponadto ustawodawca wskazał, że ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia nabywcy lub spadkobiercy w poczet członków spółdzielni, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Wymaganą prawem formą dla umowy zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu jest forma aktu notarialnego.

Umowę o budowę lokalu, stosownie do treści przywołanego wyżej art. 18 u.s.m., zawiera spółdzielnia z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowa powinna zobowiązywać

¹ Tak postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 26.

strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w statucie spółdzielni mieszkaniowej.

Dla swojej ważności umowa o budowę lokalu powinna zostać zawarta wyłącznie w formie pisemnej, mimo że ma być jednocześnie umową przyrzeczenia ustanowienia przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnej własności lokalu po jego wybudowaniu i przeniesienia własności lokalu na członka spółdzielni. Zatem regulacja z art. 158 k.c., przewidująca dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości formę aktu notarialnego, nie znalazła zastosowania. *Ad solemnitatem* zawarto jedynie wymóg zachowania zwykłej formy pisemnej.

Należy pamiętać, że umowy o budowę lokalu zawierane w trybie art. 18 u.s.m. mogą być zawierane wyłącznie przez spółdzielnie i tylko z członkami tych spółdzielni. Zawarcie przez spółdzielnię umowy z osobą niebędącą jej członkiem w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu powinno podlegać regulacji art. 9 u.w.l. lub art. 389 k.c., czyli umowy przedwstępnej, lub każdej innej umowie nienazwanej zawierającej elementy zarówno umowy określonej w art. 9 u.w.l., jak i umowy przedwstępnej, zaś od czasu wejścia w życie u.o.p.n.l. również tej ustawy.

Podsumowując, umowa ze spółdzielnią mieszkaniową kreująca ekspektatywę odrębnej własności lokalu nie wymaga formy aktu notarialnego ani wpisu roszczenia do księgi wieczystej dla swej skuteczności, a jedynie *ad solemnitatem* formy pisemnej. Konieczne jest jednak, aby spółdzielnia była właścicielem lub wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym ma zostać zrealizowane zadanie inwestycyjne, oraz aby spółdzielnia legitymowała się decyzją o pozwoleniu na budowę.

Model umowy o budowę lokalu ze spółdzielnią mieszkaniową nie znajduje zastosowania do deweloperskich umów o budowę i sprzedaż lokali, którym odpowiadać będą przepisy o własności lokali, przepisy kodeksu cywilnego i u.o.p.n.l.

Anna Szymańczyk – adwokat, specjalizuje się w obsłudze prawnej podmiotów z branży nieruchomości, w szczególności w zakresie wszelkich aspektów realizacji przedsięwzięć budowlanych, umów nabycia oraz zbycia nieruchomości, jak również pozyskiwania finansowania na realizację inwestycji.

■ W publikacji w kompleksowy sposób omówiono wszystkie aspekty prawne związane ze stosowaniem umowy deweloperskiej. Przedstawiono również wnioski z licznych dyskusji toczących się wokół ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwanej ustawą deweloperską), wskazując optymalne sposoby jej interpretacji.

■ Autorzy dokonali analizy poszczególnych etapów związanych z zawarciem i wykonaniem umowy deweloperskiej, omówili także aspekty podatkowe oraz kwestie odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umowy lub ustawy.

■ Na końcu każdego rozdziału znajdują się odpowiedzi na najczęściej występujące pytania czy wątpliwości, co jeszcze bardziej podkreśla praktyczny walor książki, która staje się instrukcją stosowania przepisów wymienionej ustawy. Bardzo pomocne w kształtowaniu stosunku umownego między stronami umowy deweloperskiej będzie także przytoczenie wielu rozstrzygnięć Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

■ Publikacja przeznaczona jest dla pracowników działów prawnych i specjalistów firm deweloperskich, przedstawicieli zawodów prawnych: sędziów, adwokatów, radców prawnych, notariuszy, aplikantów oraz pracowników banków.

Cena 99 zł
(w tym 5% VAT)



Zamówienia:
infolinia 801 04 45 45, fax 22 535 80 01
zamowienia.ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

