

USTAWA DEWELOPERSKA

Komentarz

Tomasz Czech

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

2. WYDANIE

USTAWA DEWELOPERSKA

Komentarz

Tomasz Czech

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

2. WYDANIE

Stan prawny na 20 stycznia 2018 r.

Wydawca
Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący
Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne
Anna Dudzik

Łamanie
Wolters Kluwer Polska

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
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2018

ISBN 978-83-8124-279-0
2. wydanie

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

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

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	7
Wstęp	11
USTAWA z dnia 16 września 2011 r. – o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	13
Rozdział 1. Przepisy ogólne	15
Art. 1. [Przedmiotowy zakres regulacji]	15
Art. 2. [Zakres ustawy. Umowa przedwstępna]	22
Art. 3. [Definicje wyrażeń ustawowych]	28
Art. 4. [Środki ochrony nabywcy]	97
Rozdział 2. Mieszkaniowy rachunek powierniczy	111
Art. 5. [Mieszkaniowy rachunek powierniczy]	111
Art. 6. [Skutki wypowiedzenia umowy rachunku mieszkaniowego]	184
Art. 7. (uchylony).	203
Art. 8. [Przeznaczenie środków z otwartego rachunku mieszkaniowego]	203
Art. 9. [Koszty prowadzenia rachunku]	215
Rozdział 3. Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego	218
Art. 10. [Wypłata środków z zamkniętego rachunku mieszkaniowego]	218
Art. 11. [Wypłata środków z otwartego rachunku mieszkaniowego]	229
Art. 12. [Kontrola przedsięwzięcia deweloperskiego przez bank]	249
Art. 13. [Wypłata środków nabywcy po odstąpieniu od umowy deweloperskiej]	264
Art. 14. [Wypłata środków nabywcy po rozwiązaniu umowy deweloperskiej]	278
Rozdział 4. Gwarancja bankowa i gwarancja ubezpieczeniowa	290
Art. 15. [Gwarancje bankowa i ubezpieczeniowa]	290
Art. 16. [Przejęcie roszczeń. Zakres zabezpieczenia]	297
Rozdział 5. Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej ...	301
Art. 17. [Prospekt informacyjny]	301
Art. 18. [Doręczenie prospektu informacyjnego]	308
Art. 19. [Zmiany informacji w prospekcie]	313
Art. 20. [Wzór prospektu informacyjnego]	316

Art. 21.	[Udostępnienie nabywcy dokumentów przez dewelopera]	324
Rozdział 6. Umowa deweloperska		329
Art. 22.	[Treść umowy deweloperskiej]	329
Art. 23.	[Wpis roszczenia nabywcy w księdze wieczystej]	428
Art. 24.	[Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego]	448
Art. 25.	[Odsetki i kary umowne]	453
Art. 26.	[Forma aktu notarialnego. Wynagrodzenie notariusza]	458
Art. 27.	[Odbiór lokalu lub domu jednorodzinnego. Odpowiedzialność za wady]	462
Art. 28.	[Semidyspozytywność przepisów]	473
Rozdział 7. Odstąpienie od umowy deweloperskiej		477
Art. 29.	[Przesłanki odstąpienia od umowy deweloperskiej]	477
Art. 30.	[Zakaz wprowadzania odstępnego. Skutki odstąpienia]	509
Art. 31.	[Zgoda na wykreślenie roszczenia nabywcy z księgi wieczystej]	521
Rozdział 8. Przepisy karne		530
Art. 32.	[Odpowiedzialność karna za niesporządzenie prospektu informacyjnego]	530
Art. 33.	[Odpowiedzialność karna za podanie nieprawdziwych informacji w prospekcie]	532
Art. 34.	[Odpowiedzialność karna za wypłatę środków z rachunku mieszkaniowego]	533
Rozdział 9. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i przepis końcowy		536
Art. 35–36.	(pominięty).	536
Art. 37.	[Zakres czasowy stosowania art. 4]	536
Art. 38.	[Informacja o niestosowaniu środków ochrony]	540
Art. 39.	[Pomiar powierzchni użytkowej]	541
Art. 40.	[Obowiązek sprawozdawczy Rady Ministrów]	542
Art. 41.	[Wejście ustawy w życie]	543
Załącznik		545
Bibliografia		551

WYKAZ SKRÓTÓW

1. Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 4593 ze zm.)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. poz. 483 ze zm. i sprost.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577)
- k.w. – ustawa z 20.05.1971 r. – Kodeks wykroczeń (Dz.U. z 2015 r. poz. 1094 ze zm.)
- p.b. – ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876)
- p.bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.)
- p.not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2016 r. poz. 1796 ze zm.)
- p.p.m. – ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 1792)
- p.r. – ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1508)
- p.spółdz. – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1560)
- p.u. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 2171 ze zm.)

- rozp. Rzym I – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z 17.06.2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.Urz. UE L 177, s. 6)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.)
- u.k.h. – ustawa z 23.03.2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. poz. 819)
- u.k.k. – ustawa z 12.05.2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U. z 2016 r. poz. 1528 ze zm.)
- u.k.s.c. – ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007)
- u.l.z.b.h. – ustawa z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1771)
- u.n.z.f. – ustawa z 2.04.2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 891)
- u.o.d.o. – ustawa z 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 922)
- u.o.k.k. – ustawa z 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2017 r. poz. 229 ze zm.)
- u.o.p.n. – ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1468)
- u.p.e.a. – ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1201 ze zm.)
- u.p.k. – ustawa z 30.05.2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. z 2017 r. poz. 683)
- u.p.n.p.r. – ustawa z 23.08.2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2070)
- u.p.p.p. – ustawa z 16.11.2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2017 r. poz. 1049)
- u.s.d.g. – ustawa z 2.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2016 r. poz. 1829 ze zm.)
- u.s.k.o.k. – ustawa z 5.11.2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2065)

u.s.m.	–	ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)
u.u.p.	–	ustawa z 19.08.2011 r. o usługach płatniczych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2003)
u.w.l.	–	ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.)
u.z.r.	–	ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2017 r. poz. 1278)

2. Organy promulgacyjne

Dz.U.	–	Dziennik Ustaw
Dz.Urz. UE	–	Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
M.P.	–	Monitor Polski

3. Oficjalne wydawnictwa z orzecnictwem

OSNC	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna (od 1995 r.)
OSNC-ZD	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zeszyt Dodatkowy
OSNKW	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa
OSP	–	Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK-A	–	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór Urzędowy, Seria A
OTK-B	–	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór Urzędowy, Seria B

4. Czasopisma

KPP	–	„Kwartalnik Prawa Prywatnego”
MoP	–	„Monitor Prawniczy”
MPB	–	„Monitor Prawa Bankowego”
MPH	–	„Monitor Prawa Handlowego”
NPN	–	„Nowy Przegląd Notarialny”
PiP	–	„Państwo i Prawo”
PB	–	„Prawo Bankowe”
PPC	–	„Polski Proces Cywilny”
PPH	–	„Przegląd Prawa Handlowego”
PPP	–	„Przegląd Prawa Publicznego”
PS	–	„Przegląd Sądowy”

PUG	–	„Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego”
RPr	–	„Radca Prawny”
SP	–	„Studia Prawnicze”
TPP	–	„Transformacje Prawa Prywatnego”

5. Nazwy organów

SA	–	Sąd Apelacyjny
SN	–	Sąd Najwyższy
SO	–	Sąd Okręgowy
SOKiK	–	Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
TK	–	Trybunał Konstytucyjny
TSUE	–	Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej
UE	–	Unia Europejska
UOKiK	–	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

6. Inne

art.	–	artykuł
cyt.	–	cytowany
LEX	–	system informacji prawnej Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
n.	–	następny
niepubl.	–	niepublikowane
nr	–	numer
pkt	–	punkt
por.	–	porównaj
poz.	–	pozycja
scil.	–	to znaczy, to jest, mianowicie
zm.	–	zmiana
zob.	–	zobacz

Uwaga: Artykuły bez bliższego oznaczenia są artykułami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

WSTĘP

Ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska) po raz pierwszy wprowadziła do prawa polskiego przepisy szczegółowo normujące problematykę transakcji na rynku deweloperskim. Podstawowym zamysłem ustawodawcy była ochrona interesów nabywcy, czemu dał wyraz w komentowanych przepisach.

Ochronę tę realizuje się na kilku płaszczyznach. Przede wszystkim ochronie podlegają wpłaty dokonywane przez nabywców na poczet wynagrodzenia dewelopera z tytułu umów deweloperskich i umów przedwstępnych. Wpłaty takie obligatoryjnie muszą być kierowane na mieszkaniowy rachunek powierniczy typu otwartego lub zamkniętego, a deweloper ma do nich ograniczony dostęp. Ponadto na etapie przedkontraktowym na dewelopera obłożono obszernie obowiązki informacyjne względem potencjalnych nabywców, w szczególności nakaz sporządzenia sformalizowanego prospektu. Celem tych obowiązków jest dostarczenie potencjalnemu nabywcy informacji, które są mu potrzebne do podjęcia racjonalnej decyzji o zawarciu umowy z deweloperem.

De lege lata wprowadzono obligatoryjną formę aktu notarialnego odnośnie do zawarcia umowy deweloperskiej oraz poprzedzającej ją umowy przedwstępnej. Dokument takiej umowy musi – w interesie nabywcy – zawierać wiele rozbudowanych postanowień o charakterze normatywnym oraz informacyjnym. Co więcej, postanowienia tej umowy nie mogą być dla nabywcy mniej korzystne niż przepisy komentowanej ustawy.

Niebagatelną rolę odgrywają również przepisy, które przyznają nabywcy rozbudowane uprawnienia do wycofania się z umowy deweloperskiej (umowy przedwstępnej), gdy wystąpiły określone uchybienia na etapie przedkontraktowym albo na etapie zawierania tej umowy. W aktualnym stanie prawnym wzmocniono też pozycję prawną nabywcy na wypadek ogłoszenia upadłości przez dewelopera lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec dewelopera.

Przepisy ustawy deweloperskiej stoją na niskim poziomie legislacyjnym. Przepisy te zawierają błędy językowe i logiczne, są niespójne pod względem systemowym, wprowa-

dzają często wadliwe rozwiązania merytoryczne. Niejasna redakcja wielu przepisów omawianej ustawy stanowi w praktyce podłoże do licznych sporów interpretacyjnych. Celem niniejszego komentarza jest nie tylko przedstawienie tych przepisów, lecz także rozstrzygnięcie – z uwzględnieniem wykładni systemowej oraz funkcjonalnej – powstających problemów praktycznych i kontrowersji.

W książce uwzględniono stan prawny na 20.01.2018 r.

USTAWA

z dnia 16 września 2011 r.

o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

(tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1468)

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

Art. 1. [Przedmiotowy zakres regulacji]

Ustawa reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.

I. WPROWADZENIE

1. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska) obowiązuje od 29.04.2012 r.
2. Bezpośrednim impulsem do uchwalenia przepisów ustawy deweloperskiej było postanowienie sygnalizacyjne Trybunału Konstytucyjnego z 2.08.2010 r., S 3/10 (OTK-B 2010/6, poz. 407). W postanowieniu tym TK stwierdził istnienie luki prawnej dotyczącej stosunków między stronami umowy deweloperskiej i brak dostatecznej ochrony praw nabywców mieszkań. Zasygnalizował Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej oraz Radzie Ministrów potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w celu usunięcia tej luki i zapewnienia spójności polskiego systemu prawnego.

„W istniejącym stanie prawnym, ze względu na fakt, że upadłości firm deweloperskich działających na polskim rynku nie są jednostkowymi sytuacjami, niezbędne jest wprowadzenie szczególnych mechanizmów chroniących interesy nabywców, zwłaszcza wobec faktycznych dysproporcji w kontraktowej pozycji stron umowy deweloperskiej. Konieczne jest zatem określenie wzajemnych praw i obowiązków stron takiej umowy, spo-

sobu jej wykonania, a także odpowiedzialności stron w razie jej niewykonania lub nie należytego wykonania. Niezbędne jest ponadto wprowadzenie mechanizmów ochronnych dla nabywców mieszkań w sytuacji, gdy umowa zobowiązująca lub przedwstępna nie zostały zawarte w formie aktu notarialnego. Istniejąca w tym obszarze luka prawna nie tylko nie sprzyja spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej, ale również zagraża realizacji wartości konstytucyjnych wyrażonych w art. 75 i art. 76 Konstytucji” (postanowienie TK z 2.08.2010 r., S 3/10, OTK-B 2010/6, poz. 407).

Stosowna inicjatywa ustawodawcza wypłynęła od grupy posłów, którzy złożyli w Sejmie projekt przepisów u.o.p.n. Projekt ten w toku prac legislacyjnych uległ znaczącym zmianom.

Z piśmiennictwa por. P. Chmielnicki, *Źródła i efektywność regulacji dotyczących nabycia lokalu lub domu od dewelopera. Ocena wstępna*, PPP 2014/7–8, s. 141 i n.

- Przed 29.04.2012 r. przepisy prawa polskiego w niewielkim stopniu zapewniały ochronę kontrahentom deweloperów. W szczególności ochrona ta była niewystarczająca, gdy dochodziło do upadłości dewelopera.

„Polska jest jednym z krajów Unii Europejskiej, w którym ryzyko inwestycji deweloperskiej ponosi nabywca (klient). Nie może on zrealizować roszczenia o oddanie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwanych dalej «lokałem», w danym przedsięwzięciu deweloperskim, tracąc nie tylko upragniony lokal, ale również oszczędności oraz zostaje z kredytami, których spłata jest obliczona na wiele lat, ponieważ w polskim prawie nie uregulowano tego problemu. Obowiązujące przepisy prawa w sposób niewystarczający chronią interesy nabywców będących klientami firm deweloperskich” (*Uzasadnienie projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Sejm VI kadencji, druk sejmowy nr 4349 z 9.06.2011 r., www.sejm.gov.pl, s. 21).

- W wielu innych państwach Unii Europejskiej od dawna obowiązują regulacje, które szczegółowo chronią nabywców zawierających umowy z deweloperami. Problematyka ta nie jest jednak zharmonizowana w ramach prawodawstwa Unii Europejskiej. Szerzej por. B. Gliniecki [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, t. 6B, red. K. Osajda, Warszawa 2018, s. 973–974; B. Gliniecki, *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*, Warszawa 2012, s. 49 i n.; W. Pleśniński, *Regulacja działalności deweloperskiej i instrumenty ochrony nabywcy w prawie niemieckim* [w:] *Działalność deweloperska w praktyce obrotu gospodarczego*, red. M. Królikowska-Olczak, A. Bieranowski, J.J. Zięty, Warszawa 2014, s. 108 i n.; R. Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013, s. 9 i n.; W. Wenda, *Unijne aspekty ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* [w:] *Polska wobec standardów Unii Europejskiej*, red. P. Kucz-

ma, Polkowice 2015; J. Wszolek, *Ochrona nabywców lokali w budowie w ustawodawstwach wybranych państw europejskich*, „Rejent” 2011/1, s. 89 i n.

II. CEL USTAWY DEWELOPERSKIEJ

5. Ogólnym celem przepisów komentowanej ustawy – jak sama nazwa ustawy wskazuje – jest ochrona nabywców. Ochronę tę realizuje się na kilku płaszczyznach.
6. Po pierwsze, ochronie podlegają wpłaty dokonywane przez nabywców na poczet wynagrodzenia dewelopera z tytułu umów deweloperskich i umów przedwstępnych (por. np. B. Gliniecki [w:] *Prawo...*, s. 964–965). Wpłaty takie obligatoryjnie muszą być kierowane na mieszkaniowy rachunek powierniczy typu otwartego lub zamkniętego. Deweloper ma ograniczony dostęp do środków zgromadzonych na tym rachunku (zob. art. 4 i n.).
7. Po drugie, na etapie przedkontraktowym nałożono na dewelopera obowiązki informacyjne względem potencjalnych nabywców (art. 17–21). Celem tych obowiązków jest dostarczenie potencjalnemu nabywcy informacji, które są mu potrzebne do podjęcia racjonalnej decyzji o zawarciu umowy z deweloperem. Podstawowym instrumentem ochrony nabywcy jest prospekt informacyjny, który deweloper ma obowiązek doręczyć potencjalnemu nabywcy na jego żądanie (art. 18 ust. 1).
8. Po trzecie, wprowadzono obligatoryjną formę aktu notarialnego odnośnie do zawarcia umowy deweloperskiej (art. 26 ust. 1) oraz umowy przedwstępnej (art. 2 ust. 2). Umożliwia to nabywcy m.in. skorzystanie z fachowej pomocy notariusza przy dokonywaniu czynności prawnej.
9. Po czwarte, dokument umowy deweloperskiej musi – w interesie nabywcy – zawierać wiele rozbudowanych postanowień o charakterze normatywnym oraz informacyjnym (art. 22 ust. 1). Wprowadzono zasadę, że postanowienia tej umowy nie mogą być dla nabywcy mniej korzystne niż przepisy ustawy deweloperskiej (art. 28).

Pozycję prawną nabywcy wzmacniają ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej (art. 23) oraz procedura odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej (art. 27).
10. Po piąte, nabywcy przyznano rozbudowane uprawnienia do wycofania się z umowy deweloperskiej (umowy przedwstępnej), gdy wystąpiły określone uchybienia na etapie przedkontraktowym albo na etapie zawierania tej umowy (art. 29 ust. 1–3).

Tomasz Czech – doktor nauk prawnych; radca prawny; autor cenionych komentarzy, m.in. do ustaw: o kredycie konsumenckim, o prawach konsumenta, o księgach wieczystych i hipotece, a także wielu innych publikacji z dziedziny prawa cywilnego i bankowego.

W publikacji przedstawiono obszerną analizę przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawy deweloperskiej, z uwzględnieniem powiązanych z nimi przepisów Kodeksu cywilnego, Prawa upadłościowego, Prawa restrukturyzacyjnego oraz Prawa bankowego. Szczególny nacisk położono na wyjaśnienie spornych aspektów umowy deweloperskiej oraz umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego. Niewątpliwym walorem książki są liczne obrazowe przykłady oraz praktyczne wskazówki dotyczące stosowania komentowanych przepisów w obrocie gospodarczym.

Autor omawia najnowsze zmiany dotyczące m.in.:

- upadłości dewelopera,
- otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego w stosunku do dewelopera,
- złożenia wniosku przez notariusza o wpis w księdze wieczystej roszczenia z tytułu umowy deweloperskiej.

W książce oprócz orzecznictwa sądów okręgowych, apelacyjnych i Sądu Najwyższego wykorzystano bogate orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na temat klauzul abuzywnych w umowach deweloperskich oraz decyzje Prezesa UOKiK w odniesieniu do praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Książka pomoże w pracy adwokatów, radców prawnych, sędziów i notariuszy. Zainteresuje również przedsiębiorców budowlanych i inne osoby zajmujące się obrotem nieruchomościami.



9788381242790 W02P01

ISBN 978-83-8124-279-0



9 788381 242790

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL