

# NOWA USTAWA DEWELOPERSKA Z DEWELOPERSKIM FUNDUSZEM GWARANCYJNYM W PRAKTYCE RYNKU MIESZKANIOWEGO

Wpisy praw i roszczeń z umów  
deweloperskich do księgi wieczystej

Helena Ciepla, Barbara Szczytowska

---

---

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

# NOWA USTAWA DEWELOPERSKA Z DEWELOPERSKIM FUNDUSZEM GWARANCYJNYM W PRAKTYCE RYNKU MIESZKANIOWEGO

Wpisy praw i roszczeń z umów  
deweloperskich do księgi wieczystej

Helena Ciepla, Barbara Szczytowska

---

---

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo**.pl  
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 czerwca 2022 r.

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Katarzyna Gierłowska

Opracowanie redakcyjne

Joanna Ośka

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

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.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-566-0

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: [PL-książki@wolterskluger.com](mailto:PL-książki@wolterskluger.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów .....</b>	<b>9</b>
<b>Wprowadzenie .....</b>	<b>13</b>
<b>Rozdział 1</b>	
<b>Umowa deweloperska według stanu prawnego obowiązującego do 30 czerwca 2022 r. i od 1 lipca 2022 r. ....</b>	<b>17</b>
1.1. Uwagi ogólne .....	17
1.2. Forma i treść umowy deweloperskiej.....	18
1.3. Tytuł dewelopera do gruntu .....	22
<b>Rozdział 2</b>	
<b>Zakres przedmiotowy i podmiotowy nowej ustawy deweloperskiej .....</b>	<b>25</b>
2.1. Uwagi ogólne .....	25
2.2. Rodzaje umów objęte przedmiotowym zakresem ustawy .....	26
2.3. Umowy przedwstępne do umów wymienionych w art. 2 ust. 1 i 2 n.u.o.p.n. ....	31
2.4. Forma umowy przedwstępnej .....	35
2.5. Skutki braku oznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej .....	36
2.6. Wyznaczenie odpowiedniego terminu przez uprawnionego .....	36
2.7. Wyznaczenie różnych terminów przez obu uprawnionych .....	39

2.8. Forma oświadczenia o wyznaczeniu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej .....	39
2.9. Wygaśnięcie uprawnienia do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.....	40
2.10. Umowy z art. 3 i 4 n.u.o.p.n. jako objęte wybranymi przepisami ustawy .....	44
2.11. Podmiotowy zakres ustawy .....	46

### **Rozdział 3**

<b>Ustawowa regulacja umowy rezerwacyjnej.....</b>	<b>49</b>
--	-----------

### **Rozdział 4**

<b>Środki ochrony wpłat nabywcy oraz zakres kontrolny banków oraz Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.....</b>	<b>55</b>
4.1. Nowy katalog środków ochrony wpłat nabywcy oraz nowe obowiązki dotyczące funkcjonowania rachunków powierniczych.....	55
4.2. Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego .....	61
4.3. Zakres kontroli banków wobec deweloperów .....	64
4.4. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.....	67
4.4.1. Uwagi ogólne .....	67
4.4.2. Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ....	68
4.4.3. Przeznaczenie i wypłata środków z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego .....	70
4.4.4. Roszczenia regresowe DFG wobec deweloperów lub masy upadłości.....	75

### **Rozdział 5**

<b>Nowy zakres obowiązków dewelopera, procedura odbioru lokali oraz odpowiedzialność karna .....</b>	<b>77</b>
5.1. Zakres obowiązków dewelopera wobec nabywców .....	77
5.2. Nowy zakres prospektu informacyjnego .....	85
5.3. Odpowiedzialność karna za niezapewnienie środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców, za niesporządzenie prospektu informacyjnego i podanie	

w nim nieprawdziwych danych oraz za brak zgody na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu.....	89
5.4. Nowa procedura odbioru lokali .....	90
5.4.1. Uprawnienie nabywcy do odmowy odbioru przedmiotu umowy z powodu wady istotnej .....	92
5.4.2. Uprawnienie nabywcy do usunięcia wady nieistotnej na koszt dewelopera .....	95
5.4.3. Uznanie wady istotnej przez dewelopera w protokole odbioru.....	97
5.4.4. Luka prawna w przedmiocie wad ujawnionych po przeniesieniu własności .....	98

## Rozdział 6

<b>Odstąpienie od umowy deweloperskiej .....</b>	<b>101</b>
6.1. Uwagi ogólne .....	101
6.2. Umowne prawo odstąpienia .....	104
6.3. Przesłanki uprawniające nabywcę do odstąpienia od umowy.....	107
6.4. Przesłanki uprawniające dewelopera do odstąpienia od umowy.....	110
6.5. Forma odstąpienia od umowy i skutki prawne .....	112
6.6. Skutki odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz innych umów, do których stosujemy przepisy ustawy deweloperskiej .....	113
6.7. Zakaz stosowania odstępnego oraz obciążania nabywcy kosztami odstąpienia .....	114

## Rozdział 7

<b>Wpisy praw i roszczeń wynikających z umów deweloperskich oraz inne umowy zawarte między nabywcą a deweloperem oraz innymi przedsiębiorcami o przeniesieniu własności, jako podstawy wpisu roszczeń do księgi wieczystej .....</b>	<b>117</b>
7.1. Uwagi ogólne .....	117
7.2. Umowa deweloperska oraz inne umowy zawarte między nabywcą a deweloperem oraz innymi przedsiębiorcami o przeniesieniu własności jako podstawy wpisu roszczeń do księgi wieczystej .....	119

7.3. Wnioski o wpis roszczeń składane przez notariusza w systemie teleinformatycznym .....	126
<b>Rozdział 8</b>	
<b>Odpowiedzialność odszkodowawcza dewelopera .....</b>	<b>131</b>
8.1. Ogólne zasady odpowiedzialności kontraktowej .....	131
8.2. Fakty, których obowiązek udowodnienia obarcza wierzyciela .....	134
8.3. Podstawa prawna odpowiedzialności dewelopera w razie niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy .....	134
8.4. Odpowiedzialność deliktowa dewelopera .....	136
8.5. Realizacja na drodze sądowej roszczenia o przeniesienie prawa własności .....	138
<b>Rozdział 9</b>	
<b>Odsetki i kary umowne w ustawie deweloperskiej .....</b>	<b>141</b>
9.1. Uwagi ogólne .....	141
9.2. Pojęcie kary umownej .....	144
9.2.1. Kara umowna a szkoda .....	147
9.2.2. Miarkowanie kary umownej .....	147
9.2.3. Kara umowna a roszczenie o wykonanie zobowiązania .....	148
9.3. Fakultatywne określenie wysokości odsetek i kar umownych w umowie deweloperskiej .....	148
<b>Rozdział 10</b>	
<b>Przepisy przejściowe .....</b>	<b>153</b>
10.1. Uwagi ogólne .....	153
10.2. Umowy deweloperskie zawierane w okresie przed 1 lipca 2022 r. oraz w okresie od 1 lipca 2022 r. do 1 lipca 2024 r. ....	153
10.3. Umowy przenoszące własność na nabywcę .....	157
<b>Literatura .....</b>	<b>161</b>
<b>Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177) ....</b>	<b>163</b>

# WYKAZ SKRÓTÓW

## 1. Akty prawne

- d.u.o.p.n.,  
dotychczasowa ustawa  
deweloperska, ustawa  
z 16.09.2011 r.
- k.c.
- Konstytucja RP
- k.p.a.
- k.p.c.
- n.u.o.p.n., nowa ustawa  
deweloperska, ustawa  
z 20.05.2021 r.
- pr.bud.
- pr.not.
- pr.res.
- pr.up.
- r.z.p.k.w.
- ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445)
  - ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
  - Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
  - ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.)
  - ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
  - ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177)
  - ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.)
  - ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.)
  - ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1588 ze zm.)
  - ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.)
  - rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.11.2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. poz. 1411 ze zm.) – nieobowiązujące



r.z.p.k.w.t.	- rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.)
u.BFG	- ustawa z 10.06.2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2022 r. poz. 793 ze zm.)
u.k.w.h.	- ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.)

## 2. Publikatory i czasopisma

Apel.-W-wa	- Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
Biul. SN	- Biuletyn Informacyjny Sądu Najwyższego
KPP	- Kwartalnik Prawa Prywatnego
M. Praw.	- Monitor Prawniczy
ONSA	- Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSNAPiUS	- Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC	- Orzeczenia Sądu Najwyższego (Izba Cywilna)
OSNCP	- Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC-ZD	- Orzeczenia Sądu Najwyższego (Izba Cywilna). Zbiór dodatkowy
OSNKW	- Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa
OSNP	- Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSNPG	- Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Wydawnictwo Prokuratury Generalnej
OSP	- Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	- Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	- Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór urzędowy (seria A)
PPP	- Przegląd Prawa Publicznego
PS	- Przegląd Sądowy

## WPROWADZENIE

Rozwiązania ustawowe obowiązującej do 30 czerwca 2022 r. ustawy z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445) nie sprawdziły się w pełni w praktyce. Jak pokazały przeprowadzone przez Prezesa UOKiK, w okresie od marca 2013 r. do czerwca 2016 r., przeglądy funkcjonowania przepisów tej ustawy i szerokie konsultacje społeczne, jej przepisy nie zapewniały skutecznej ochrony nabywców w sytuacji ogłoszenia upadłości dewelopera albo upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy. Stwierdzone praktyczne i prawne problemy w stosowaniu tej ustawy wskazały, że potrzeba stworzenia nowej ustawy deweloperskiej jest nie tylko w pełni uzasadniona, lecz wręcz pożądana.

*Ratio legis* nowej ustawy deweloperskiej to nie tylko poszerzenie przedmiotowego i podmiotowego zakresu ustawy, doprecyzowanie lub uzupełnienie już istniejących regulacji, ale przede wszystkim zapewnienie efektywnej ochrony praw nabywców w relacjach z deweloperami poprzez:

- powiązanie wpłat dokonywanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy z harmonogramem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,
- wprowadzenie obowiązku posiadania zgody banku albo zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę,
- eliminację ryzyka utraty przez nabywców środków finansowych zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych i wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, gwarantującego zwrot środków wpłaconych przez nabywcę

w sytuacji odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej, ogłoszenia upadłości dewelopera albo banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy. Nowa ustawa deweloperska – ustawa z 20.05.2021 r. (dalej również jako „n.u.o.p.n.”) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177) – w przeciwieństwie do dotychczasowej, zapewnia nabywcy zwrot 100% środków pieniężnych wpłaconych na poczet ceny lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego, jak również zapewnia pierwszeństwo zaspokojenia roszczeń nabywcy w postępowaniu upadłościowym albo restrukturyzacyjnym.

Istotna zmiana polega też na wprowadzeniu ustawowej regulacji umowy rezerwacyjnej, szeroko stosowanej w praktyce, lecz nieuregulowanej dotąd prawnie.

Należy zaznaczyć, że w nowej ustawie deweloperskiej tytuł prawny dewelopera do gruntu pozostaje niezmieniony. Oznacza to, że deweloper, tak jak dotychczas, w dacie rozpoczęcia sprzedaży nie musi być właścicielem ani użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym chce zrealizować przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne. Tak jak dotychczas, rozpoczynając sprzedaż lokali czy domów jednorodzinnych poprzez zawieranie umów deweloperskich, nie jest konieczne dysponowanie decyzją o pozwoleniu na budowę. Do rozpoczęcia sprzedaży wystarczające będzie sporządzenie projektu budowlanego i złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Istotnej zmianie uległy natomiast mające podstawowe znaczenie przy stosowaniu ustawy legalne definicje: nabywcy, umowy deweloperskiej, przedsięwzięcia deweloperskiego oraz rozpoczęcia sprzedaży.

Obecnie z kręgu nabywców w rozumieniu ustawy zostały wyłączone osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które nabywają lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą lub zawodową. Dotychczasową legalną definicję umowy deweloperskiej słusznie uzupełniono o kluczowy element, jakim jest zobowiązanie do wybudowania budynku (art. 5 pkt 6 n.u.o.p.n.), zaś definicję rozpoczęcia sprzedaży uzupełniono o gotowość do zawierania

## Rozdział 1

# **UMOWA DEWELOPERSKA WEDŁUG STANU PRAWNEGO OBOWIĄZUJĄCEGO DO 30 CZERWCA 2022 R. I OD 1 LIPCA 2022 R.**

### **1.1. Uwagi ogólne**

Do 30 czerwca 2022 r. obowiązywała ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która po raz pierwszy wprowadziła do porządku prawnego legalną definicję umowy deweloperskiej, czyniąc tym samym z tej umowy umowę nazwaną. Przed wejściem w życie tej ustawy brak było regulacji ustawowej w przedmiocie tzw. umowy deweloperskiej, co powodowało liczne dyskusje i spory na temat charakteru prawnego takiej umowy. Dopuszczalność zawierania tego typu umów w stanie prawnym obowiązującym do 28 kwietnia 2012 r. była możliwa i wynikała z zasady swobody umów (art. 353<sup>1</sup>k.c.).

W stanie prawnym obowiązującym do dnia 28 kwietnia 2012 r., w doktrynie prawniczej oraz w orzecznictwie sądów umowa deweloperska była najczęściej porównywana z umową przedwstępną, o której mowa w art. 389 k.c. oraz z umową o wzniesienie budynku, określoną w art. 9 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).

Zgodnie z art. 3 pkt 5 d.u.o.p.n. umowa deweloperska miała charakter zobowiązujący (obligacyjny). Na jej podstawie deweloper zobowiązywał się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę, po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny. Definicja ta była niekompletna – nie zawierała bowiem kluczowego elementu w postaci zobowiązania dewelopera do wybudowania budynku.

Od 1 lipca 2022 r. obowiązuje nowa ustawa deweloperska, która słusznie poszerzyła legalną definicję umowy deweloperskiej o kluczowy element, jakim jest zobowiązanie do wybudowania budynku (art. 5 ust. 6 n.u.o.p.n.), dostosowując ją do potrzeb praktyki. Poszerzyła także definicję rozpoczęcia sprzedaży o gotowość do zawierania z nabywcami umów deweloperskich albo umów, zawartych między nabywcą a deweloperem, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 n.u.o.p.n.

## 1.2. Forma i treść umowy deweloperskiej

W stanie prawnym obowiązującym do dnia wejścia w życie dotychczasowej ustawy deweloperskiej, tj. do 28 kwietnia 2012 r. (dalej również jako d.u.o.p.n.), z uwagi na brak uregulowania prawnego umowy deweloperskiej nie było też regulacji co do jej formy. Umowa deweloperska mogła być zawarta w dowolnej formie bez ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych. Zawarta bez formy aktu notarialnego nie była więc nieważna, jednakże w przypadku uchylania się przez dewelopera od przeniesienia prawa własności, kupujący nie miał roszczenia o przeniesienie tego prawa, bowiem postanowienie umowy w części zobowiązującej dewelopera do przeniesienia własności budynku (lokalu) miało taki skutek jak umowa przedwstępna w formie pisemnej, tj. słabszy. Umowy deweloperskie były zawierane w formie pisemnej lub w formie aktu notarialnego, jednak z braku regulacji, a tym samym braku wymagania określonej formy umowy, mogły być zawierane w każdej innej formie, nawet w sposób dorozumiany. Dopiero przepisy ustawy z 16.09.2011 r., obowiązującej od dnia 29 kwietnia 2012 r., wprowadziły wymóg zawierania umów deweloperskich w formie aktu notarialnego (art. 26).

Niezachowanie tej formy powodowało nieważność umowy. Sankcja bezwzględnej nieważności wynikała z art. 73 § 2 k.c., według którego jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Obowiązek zachowania formy aktu notarialnego został utrzymany w art. 40 n.u.o.p.n., a sankcja bezwzględnej nieważności wynika jak dotychczas z art. 73 § 2 k.c.

Obowiązująca od 1 lipca 2022 r. nowa ustawa deweloperska słusznie poszerzyła legalną definicję umowy deweloperskiej o kluczowy element, jakim jest zobowiązanie do wybudowania budynku, dostosowując ją do potrzeb praktyki. W konsekwencji zgodnie z definicją zawartą w art. 5 pkt 6 n.u.o.p.n. umowa deweloperska to umowa, „na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa”.

Nowa ustawa poszerza także definicję rozpoczęcia sprzedaży o gotowość do zawierania z nabywcami umów deweloperskich albo umów, zawartych między nabywcą a deweloperem, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 n.u.o.p.n., tj. umów, w których deweloper zobowiązuje się do:

- 1) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu lub
- 2) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu; lub

- 3) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych; lub
- 4) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego; lub
- 5) przeniesienia własności lokalu użytkowego; lub
- 6) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego; lub
- 7) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego  
– przy czym w przypadku umów, o których mowa w pkt 4–7, tylko wówczas, gdy są one zawierane **wraz z jedną z umów**, o których mowa w pkt 1–3, i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (art. 2 ust. 2 n.u.o.p.n.).

Artykuł 35 n.u.o.p.n. wymienia konieczne przesłanki ważności umowy deweloperskiej, stanowiące, jak się wydaje, *essentialia negotii* tej umowy, które obligatoryjnie muszą być zawarte w umowie. *Prima facie* taki wniosek wynika z wykładni gramatycznej tego przepisu. Jednak jego interpretacja w szerszym kontekście, w powiązaniu z innymi przepisami ustawy, prowadzi do odmiennego wniosku. Mianowicie art. 43 ust. 1 pkt 1 n.u.o.p.n. przyznaje nabywcy ustawowe prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, jeżeli jej treść nie zawiera wszystkich elementów, o których mowa w art. 35 n.u.o.p.n. Pojawiają się więc pytania, jakie skutki prawne spowoduje brak któregoś z elementów wymienionych w art. 35 albo w art. 36 n.u.o.p.n. i jaki charakter mają te umowy przez okres 30 dni, w którym nabywca może odstąpić od umowy. Czy jest to czynność prawna kulejąca, niepełna czy nieważna?

Należy zaznaczyć, że takie pytania były stawiane w literaturze już w czasie obowiązywania poprzedniej ustawy deweloperskiej, która zawierała analogiczne rozwiązania w przedmiocie elementów składowych treści umowy deweloperskiej. Analiza udzielanych odpowiedzi prowadzi do

Książka stanowi pierwsze na rynku prawniczym omówienie przepisów nowej ustawy deweloperskiej, obowiązującej od 1 lipca 2022 r.

Autorki prezentują wprowadzone do systemu najistotniejsze nowe rozwiązania w przedmiocie zapewnienia efektywnej ochrony praw nabywców w relacjach z deweloperami. Wskazują na powiązanie wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy z harmonogramem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, eliminację ryzyka utraty przez nabywców środków finansowych zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych i wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, zapewniającego całkowity zwrot środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku powierniczym.

Opracowanie jest przeznaczone dla szerokiego kręgu odbiorców: deweloperów, sędziów, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, aplikantów wszystkich zawodów prawniczych, pracowników banków i innych osób zajmujących się problematyką obrotu deweloperskiego.

**Helena Ciepla** – doktor nauk prawnych, sędzia Sądu Najwyższego w stanie spoczynku, wykładowca Uczelni Łazarskiego w Warszawie; autorka i współautorka cenionych komentarzy do Kodeksu cywilnego, Kodeksu postępowania cywilnego, Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego oraz przepisów o księgach wieczystych, a także innych publikacji, w tym z zakresu gruntów warszawskich.

**Barbara Szczytowska** – radca prawny z ponad 15-letnią praktyką w świadczeniu pomocy prawnej na rzecz deweloperów i nabywców. Od ponad 10 lat zajmuje się umowami deweloperskimi nie tylko w praktyce, prowadząc kompleksową obsługę prawną przedsięwzięć deweloperskich, lecz także od strony teoretycznej; współautorka komentarza do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz monografii *Ustawa deweloperska – pytania i odpowiedzi. Wzory umów*. Prowadzi szkolenia i warsztaty dla deweloperów z zakresu prawidłowego formułowania wzorów umów deweloperskich. Doradza w kwestiach związanych z prawem nieruchomości zarówno dla deweloperów, jak i nabywców. Ma bogate doświadczenie w reprezentowaniu klientów w postępowaniach przed sądami powszechnymi oraz administracyjnymi w sprawach związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich.



9 788382 865660 W01P01

Kup e-book i czytaj  
w aplikacji Smarteca

ISBN 978-83-8286-566-0



9 788382 865660

**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL



CENA 149 Zł (W TYM 5% VAT)