

# Spis treści

<b>Przedmowa</b> .....	XV
<b>Autorzy</b> .....	XVII
<b>Wykaz skrótów</b> .....	XXIII
<b>Bibliografia</b> .....	XXVII
<b>Część I. Normatywna regulacja działalności deweloperskiej jako gwarancja ochrony praw nabywców</b> .....	1
<b>Rozdział I. Deweloper jako przedsiębiorca</b> .....	1
§ 1. Wprowadzenie.....	1
§ 2. Działalność gospodarcza dewelopera.....	2
§ 3. Podsumowanie .....	10
<b>Rozdział II. Ochrona danych osobowych w działalności deweloperskiej</b> ....	12
§ 1. Wprowadzenie.....	12
§ 2. Strony umowy deweloperskiej.....	12
§ 3. Powierzanie deweloperowi obowiązku przetwarzania danych osobowych.....	14
§ 4. Podsumowanie .....	20
<b>Rozdział III. Prawo nabywcy do informacji jako podstawa ochrony jego interesów</b> .....	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
<b>Rozdział IV. Ochrona nabywców lokali w świetle ustawy deweloperskiej ...</b>	<b>41</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	41
§ 2. Instrumenty ochrony nabywców lokali w umowie deweloperskiej ....	42
§ 3. Podsumowanie .....	47
<b>Rozdział V. Ochrona nabywcy lokalu mieszkalnego w przypadku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez spółki celowe .....</b>	<b>49</b>
§ 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
<b>Rozdział VI. Środki ochrony zapewniane nabywcom przez dewelopera na podstawie ustawy deweloperskiej jako szczególne zabezpieczenie wierzycelności .....</b>	<b>72</b>
§ 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
<b>Rozdział VII. Przedkontraktowe obowiązki dewelopera .....</b>	<b>95</b>
§ 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
<b>Rozdział VIII. Regulacja działalności deweloperskiej i instrumenty ochrony nabywcy w prawie niemieckim .....</b>	<b>108</b>
§ 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
<b>Część II. Umowy zawierane w ramach przedsięwzięć deweloperskich.....</b>	<b>118</b>
<b>Rozdział IX. Umowa rezerwacyjna w świetle przepisów tzw. ustawy deweloperskiej .....</b>	<b>118</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	118
§ 2. Treść i charakter umowy rezerwacyjnej.....	118
§ 3. Stosowanie przepisów OchrPrNabU do umowy rezerwacyjnej.....	120
§ 4. Podsumowanie .....	125

<b>Rozdział X. Umowa przedwstępna poprzedzająca umowę deweloperską jako podstawa wpisu roszczeń w księdze wieczystej .....</b>	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
<b>Rozdział XI. Forma deweloperskiej umowy przedwstępnej i jej skutki .....</b>	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
<b>Rozdział XII. Wyrok SN z 28.10.2010 r., II CSK 219/10, jako próba dostosowania przedwstępnej umowy deweloperskiej do realiów obrotu deweloperskiego .....</b>	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

<b>Rozdział XIII. Umowa deweloperska jako podstawa wpisu roszczeń w księdze wieczystej .....</b>	<b>171</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	171
§ 2. Wpis roszczeń w księdze wieczystej.....	171
§ 3. Podsumowanie .....	182
<b>Rozdział XIV. Umowa deweloperska w praktyce notarialnej .....</b>	<b>183</b>
§ 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
<b>Rozdział XV. Załącznik do aktu notarialnego dokumentującego umowę deweloperską z punktu widzenia praktyki notarialnej .....</b>	<b>202</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	202
§ 2. Załącznik do aktu notarialnego w ogólności .....	202
§ 3. Prospekt informacyjny jako załącznik do aktu notarialnego .....	207
§ 4. Podsumowanie .....	211
<b>Rozdział XVI. Prawo zamówień publicznych a umowa deweloperska .....</b>	<b>212</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	212
§ 2. Charakter prawny prawa zamówień publicznych .....	215
§ 3. Możliwość zastosowania umowy deweloperskiej w zamówieniach publicznych .....	217
§ 4. Podsumowanie .....	218
<b>Rozdział XVII. Postulaty <i>de lege ferenda</i> w przedmiocie normatywnej regulacji umowy deweloperskiej .....</b>	<b>220</b>
§ 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

§ 5. Skutki niewykonania lub nienależytego wykonania umowy deweloperskiej pozbawionej zobowiązania do wybudowania obiektu budowlanego .....	230
§ 6. Umowa deweloperska jako zmodyfikowana umowa sprzedaży rzeczy przyszłej.....	233
§ 7. Dodatkowe zabezpieczenia roszczeń finansowych przysługujących nabywcy .....	234
§ 8. Podsumowanie .....	236
<b>Część III. Realizacja uprawnień wynikających z umowy deweloperskiej.....</b>	<b>237</b>
<b>Rozdział XVIII. Odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego .....</b>	<b>237</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	237
§ 2. Nabywca jako podmiot, któremu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego .....	240
§ 3. Pojęcie lokalu mieszkalnego oraz domu jednorodzinnego.....	241
§ 4. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.....	242
§ 5. Powstanie i wygaśnięcie uprawnień z tytułu rękojmi.....	247
§ 6. Podsumowanie .....	248
<b>Rozdział XIX. Wpływ wad na odbiór przez nabywcę przedmiotu umowy od dewelopera .....</b>	<b>250</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	250
§ 2. Odbiór obiektu w umowie o roboty budowlane .....	251
§ 3. Charakter prawny odbioru w umowie deweloperskiej.....	253
§ 4. Wady przedmiotu umowy ujawnione w trakcie odbioru.....	256
§ 5. Podsumowanie .....	257
<b>Rozdział XX. Wybrane klauzule niedozwolone w umowach deweloperskich .....</b>	<b>259</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	259
§ 2. Klauzule określające możliwość zmiany terminu odbioru lokalu.....	260
§ 3. Klauzule zastrzegające możliwość zmiany powierzchni lokalu.....	262
§ 4. Klauzule przewidujące możliwość zmiany ceny lokalu.....	264
§ 5. Klauzule jednostronnego odbioru lokalu pod nieobecność konsumenta.....	265
§ 6. Klauzule ograniczające możliwość odstąpienia od umowy przez konsumenta.....	266

§ 7. Klauzule stwierdzające przeprowadzenie indywidualnych uzgodnień z konsumentem .....	267
§ 8. Podsumowanie .....	269
<b>Rozdział XXI. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego w postępowaniu upadłościowym wobec dewelopera .....</b>	<b>270</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	270
§ 2. Podjęcie uchwały przez Zgromadzenie Nabywców – w przypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej oraz układowej, gdy upadłemu odebrano zarząd własny i w przypadku upadłości układowej, gdy zarząd własny pozostawiono upadłemu .....	272
§ 3. Zwołanie Zgromadzenia Nabywców w celu powzięcia uchwały o kontynuowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego .....	273
§ 4. Dopłaty konieczne do zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego .....	274
§ 5. Skutek prawny podjęcia przez Zgromadzenie Nabywców uchwały o kontynuowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego .....	275
§ 6. Wybór wykonawcy robót budowlanych oraz uchylenie uchwały przez sędziego-komisarza .....	277
§ 7. Wygaśnięcie hipoteki ustanowionej na nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim .....	278
§ 8. Podsumowanie .....	280
<b>Rozdział XXII. Podzielne czy niepodzielne świadczenie dewelopera w umowie deweloperskiej? .....</b>	<b>283</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	283
§ 2. Konsekwencje przyjęcia podzielności bądź niepodzielności świadczenia strony umowy wzajemnej .....	284
§ 3. Świadczenie jako element struktury zobowiązania .....	286
I. Świadczenie a przedmiot świadczenia .....	286
II. Świadczenie podzielne a świadczenie częściowe .....	286
III. Świadczenie i przedmiot świadczenia dewelopera .....	287
§ 4. Podsumowanie .....	288
<b>Rozdział XXIII. Odstąpienie nabywcy lokalu mieszkalnego od umowy deweloperskiej .....</b>	<b>292</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	292
§ 2. Istota i skutki prawa odstąpienia od umowy .....	292
§ 3. Prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej – informacje ogólne ...	294
§ 4. Przyczyny odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę .....	295
§ 5. Termin oraz forma wykonania prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej .....	301

§ 6. Nieodpłatność prawa odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej .....	303
§ 7. Podsumowanie .....	304
<b>Część IV. Prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego .....</b>	<b>306</b>
<b>Rozdział XXIV. Prawo zabudowy (<i>superficies</i>) – uwagi na tle procesu inwestycyjnego .....</b>	<b>306</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	306
§ 2. Znaczenie ekonomiczne prawa zabudowy.....	308
§ 3. Cel i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa zabudowy.....	308
§ 4. Strona podmiotowa i przedmiotowa prawa zabudowy .....	309
§ 5. Powstanie prawa zabudowy.....	311
§ 6. Treść prawa zabudowy. Prawa i obowiązki stron .....	312
§ 7. Rozporządzenie prawem zabudowy.....	317
§ 8. Wygaśnięcie prawa zabudowy .....	319
§ 9. Przedawnienie roszczeń.....	320
§ 10. Podsumowanie .....	320
<b>Rozdział XXV. Specyfika zadań realizowanych przez dewelopera w sektorze odnawialnych źródeł energii na przykładzie inwestycji w elektrownię wiatrową .....</b>	<b>321</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	321
§ 2. Charakterystyka działalności dewelopera OZE.....	323
§ 3. Rozbieżności w procesie inwestycyjnym w farmę wiatrową.....	323
I. Lokalizacja inwestycji w OZE .....	324
1. Wpływ lokalizacji na decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach .....	325
2. Lokalizacja inwestycji a dostęp do infrastruktury .....	326
3. Lokalizacja inwestycji a zabezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości .....	327
II. Wpływ na proces inwestycyjny charakterystycznych właściwości technologii wiatrowej.....	328
§ 4. Podsumowanie .....	329
<b>Rozdział XXVI. Rozstrzyganie sporów pomiędzy deweloperem a przedsiębiorstwem energetycznym na tle umów przyłączeniowych ...</b>	<b>331</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	331
§ 2. Publicznoprawny obowiązek przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.....	331
§ 3. Procedura przyłączenia do sieci elektroenergetycznej .....	333



---

§ 4. Szczególny status urządzeń służących do doprowadzania i odprowadzania energii elektrycznej na tle art. 49 KC.....	339
§ 5. Rozstrzyganie sporów związanych z przyłączeniem do sieci elektroenergetycznej.....	341
§ 6. Podsumowanie .....	344
<b>Rozdział XXVII. Pojęcie robót budowlanych jako przedmiotu umowy w sprawie zamówienia publicznego .....</b>	<b>345</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	345
§ 2. Definicja robót budowlanych w dyrektywach .....	345
§ 3. Definicja robót budowlanych przed nowelizacją.....	347
§ 4. Nowa definicja robót budowlanych .....	348
§ 5. Nowa definicja a szacowanie wartości zamówienia.....	350
§ 6. Nowa definicja – głosy krytyki.....	351
§ 7. Podsumowanie .....	352
<b>Część V. Karnoprawne aspekty realizacji przedsięwzięć deweloperskich .....</b>	<b>354</b>
<b>Rozdział XXVIII. Podstawy odpowiedzialności karnej dewelopera w świetle OchrPrNabU .....</b>	<b>354</b>
§ 1. Wprowadzenie.....	354
§ 2. Prospekt informacyjny.....	355
§ 3. Wykroczenie niesporządzenia prospektu informacyjnego .....	356
§ 4. Przepięstwo zatajenia informacji w prospekcie informacyjnym .....	359
§ 5. Podsumowanie .....	361
<b>Indeks rzeczowy .....</b>	<b>363</b>