

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 dewelopera z tytułu rękojmi, gwarancji, niewykonania lub nienależytego wykonania umowy deweloperskiej	53
§ 4. Odpowiedzialność podmiotu dominującego za zobowiązania spółki zależnej (dewelopera)	63
§ 5. Podsumowanie	68
Rozdział VI. Środki ochrony zapewniane nabywcom przez dewelopera na podstawie ustawy deweloperskiej jako szczególne zabezpieczenie wierzytelności	72
§ 1. Wprowadzenie.....	72
§ 2. Zabezpieczenia wierzytelności a środki ochrony wpłat nabywcy	74
I. Zabezpieczenia wierzytelności – ujęcie ogólne.....	74
II. Środki ochrony w systemie zabezpieczeń wierzytelności	77
§ 3. Środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę a prawne zabezpieczenia wierzytelności – konwencja pojęciowa	79
§ 4. Zabezpieczona wierzytelność – przedmiot ochrony.....	80
I. Przedmiot ochrony w ustawie deweloperskiej.....	80
II. Wierzytelność 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

§ 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
Część III. Realizacja uprawnień wynikających z umowy deweloperskiej.....	237
Rozdział XVIII. Odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego	237
§ 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
Rozdział XIX. Wpływ wad na odbiór przez nabywcę przedmiotu umowy od dewelopera	250
§ 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
Rozdział XX. Wybrane klauzule niedozwolone w umowach deweloperskich	259
§ 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
Rozdział XXI. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego w postępowaniu upadłościowym wobec dewelopera	270
§ 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
Rozdział XXII. Podzielne czy niepodzielne świadczenie dewelopera w umowie deweloperskiej?	283
§ 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
Rozdział XXIII. Odstąpienie nabywcy lokalu mieszkalnego od umowy deweloperskiej	292
§ 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
Część IV. Prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego	306
Rozdział XXIV. Prawo zabudowy (<i>superficies</i>) – uwagi na tle procesu inwestycyjnego	306
§ 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
Rozdział XXV. Specyfika zadań realizowanych przez dewelopera w sektorze odnawialnych źródeł energii na przykładzie inwestycji w elektrownię wiatrową	321
§ 1. Wprowadzenie	321
§ 2. Charakterystyka działalności dewelopera OZE.....	323
§ 3. Rozbieżności w procesie inwestycyjnym w farmę wiatrową.....	323
1. 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
Rozdział XXVI. Rozstrzyganie sporów pomiędzy deweloperem a przedsiębiorstwem energetycznym na tle umów przyłączeniowych ...	331
§ 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
Rozdział XXVII. Pojęcie robót budowlanych jako przedmiotu umowy w sprawie zamówienia publicznego	345
§ 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
Część V. Karnoprawne aspekty realizacji przedsięwzięć deweloperskich	354
Rozdział XXVIII. Podstawy odpowiedzialności karnej dewelopera w świetle OchrPrNabU	354
§ 1. Wprowadzenie.....	354
§ 2. Prospekt informacyjny.....	355
§ 3. Wykroczenie niesporządzenia prospektu informacyjnego	356
§ 4. Przestępstwo zatajenia informacji w prospekcie informacyjnym	359
§ 5. Podsumowanie	361
Indeks rzeczowy	363