

Dr hab. Bartłomiej Gliniecki, prof. UG

Uniwersytet Gdański

ORCID: 0000-0003-0231-4903

e-mail: bartlomiej.gliniecki@ug.edu.pl

Udzielenie przez dewelopera gwarancji jakości na nieruchomości lub jej części

Quality guarantee of the real estate or its parts provided by developer

Streszczenie

Odpowiedzialność z tytułu gwarancji może stanowić jedną z podstaw żądania przez nabywcę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego naprawy nieruchomości lub jej części. Dopuszczalność udzielenia gwarancji przez dewelopera nie jest oczywista wobec braku odniesienia się do takiej podstawy odpowiedzialności przez przepisy szczególne, które mają zastosowanie do umów deweloperskich. Ponadto należy zauważyć, że umowa deweloperska nie stanowi umowy sprzedaży, wobec czego nie znajdują zastosowania wprost przepisy o gwarancji przy sprzedaży. Wątpliwości może budzić charakter prawny przeniesienia posiadania dokumentacji gwarancyjnej w kontekście przeniesienia przez dewelopera przysługujących mu uprawnień gwarancyjnych na nabywcę nieruchomości mieszkaniowej.

Słowa kluczowe: deweloper, gwarancja, umowa sprzedaży, umowa deweloperska, wady

JEL: K12, K25

Abstract

Liability under the guarantee may constitute one of the grounds for a request by the buyer of a flat or single-family house to repair the property or its part. The permissibility of granting a guarantee by the developer is not obvious due to the lack of reference to such a basis of liability by specific provisions applicable to developer contracts. In addition, it should be noted that the developer contract does not constitute a sale contract, therefore the provisions on the warranty on sale will not directly apply. Doubts may arise from the legal nature of the transfer of possession of the guarantee documentation in the context of the developer transferring his guarantee rights to the buyer of a residential real estate.

Keywords: developer, warranty, sales contract, developer contract, defects

Wstęp

Pomimo upływu ponad dekady obowiązywania przepisów ustawy z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej jako u.o.p.n.)¹, problematyka dopuszczalności udzielenia przez dewelopera gwarancji jakości na nieruchomość oraz warunkowań jego odpowiedzialności z tytułu gwarancji nie doczekały się pogłębionego przedstawienia w literaturze prawniczej. Co ciekawe, do bliższego zainteresowania tą nieoczywistą problematyką nie przyczynił się równie długi, niezwykle intensywny okres stabilnego i wysokiego popytu na nieruchomości mieszkaniowe (por. np.: NBP, 2020, s. 26; NBP, 2021, s. 23), co przełożyło się na liczbę zawieranych umów deweloperskich, a w konsekwencji wiązało się z praktycznym wykorzystywaniem przepisów u.o.p.n. W wielu zawieranych umowach deweloperzy zobowiązywali się wobec nabywców do udzielenia gwarancji jakości² obejmującej lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, lub

ich wybrane elementy. Z uwagi na brak normatywnej regulacji podstawy tej odpowiedzialności udzielenie gwarancji przez deweloperów najczęściej było podyktowane oczekiwaniami ich klientów. Przeciętni nabywcy zazwyczaj nie rozróżniają odpowiedzialności wynikającej z rękojmi czy ogólnych przepisów o zobowiązaniach umownych od odpowiedzialności z tytułu udzielonej gwarancji. Z tego względu w wielu przypadkach będą oczekiwać udzielenia gwarancji przez dewelopera bądź uznawać to za cechę, która zwiększy uprawnienia nabywców w razie wystąpienia wad przedmiotu umowy i tym samym wpłynie na atrakcyjność oferty dewelopera.

W niniejszym opracowaniu analizie zostaną poddane między innymi zagadnienia dopuszczalności udzielenia przez dewelopera gwarancji jakości na przedmiot umowy deweloperskiej, sposobu udzielenia gwarancji, treści oświadczenia gwarancyjnego, a także przeniesienia przez dewelopera uprawnień z gwarancji udzielonych na materiały lub urządzenia przez ich producentów lub sprzedawców

(dystrybutorów). Z uwagi na trwający w latach 2022–2024 okres przejściowy dopuszczający stosowanie w tym czasie przepisów u.o.p.n. z 2011 r. oraz ustawy z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej jako u.o.p.n.DFG)³ wnioski prezentowane w opracowaniu będą uwzględniać zarówno dotychczasowy, jak i nowy stan prawny determinowany przepisami tych aktów prawnych.

Odpowiedzialność gwarancyjna dewelopera na tle różnych reżimów jego odpowiedzialności za nienależytą jakość przedmiotu umowy deweloperskiej

Odpowiedzialność dewelopera wobec nabywcy za nienależyte wykonanie umowy deweloperskiej może wynikać z kilku podstaw prawnych. Ze względu na zakres przedmiotowy niniejszego opracowania skupię się na przedstawieniu tych, które dotyczą zapewnienia określonych cech lub odnoszą się do nienależytej jakości przedmiotu umowy deweloperskiej, co będzie zbieżne z zakresem potencjalnej odpowiedzialności gwarancyjnej⁴. Przedstawiane poniżej podstawy prawne odpowiedzialności dewelopera mogą pozostawać ze sobą w zbiegu (Zoll, 2018, roz. III, § 3; Kryla-Cudna, komentarz do art. 556, nt. 7, Osajda, 2021)⁵, co będzie uprawniało nabywcę do wyboru pomiędzy konkurencyjnymi reżimami odpowiedzialności dewelopera, w szczególności w celu najbardziej efektywnego zaspokojenia roszczeń poszkodowanego wskutek nienależytego wykonania umowy deweloperskiej.

Co charakterystyczne, szczególne przepisy mające chronić nabywców zawierających umowy deweloperskie, a wynikające z przepisów u.o.p.n. lub u.o.p.n.DFG, nie stanowią samodzielnej podstawy kreującej odpowiedzialność dewelopera wobec nabywcy za jakość przedmiotu umowy deweloperskiej. Uchwalone w 2011 r. przepisy u.o.p.n. niemal nic na ten temat nie stanowiły — jedynie art. 27 dość szczegółowo przewidywał procedurę odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w tym konsekwencje zgłoszenia przez nabywcę w jego trakcie wad przedmiotu umowy. Ponadto art. 27 ust. 6 u.o.p.n. do odpowiedzialności za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nakazywał stosowanie przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi. Z kolei przepisy u.o.p.n.DFG w ogóle nie odnoszą się do odpowiedzialności dewelopera za jakość przedmiotu umowy deweloperskiej, przewidując jedynie o wiele bardziej rozbudowaną procedurę odbioru przedmiotu umowy (art. 41). Można dostrzec — aczkolwiek bez wyraźnego odwołania normatywnego — iż jest ona częściowo wzorowana na przepisach o rękojmi, co wynika z podobieństw treści fragmentów przepisu art. 41 u.o.p.n.DFG do art. 560, 561 oraz 561⁵ Kodeksu cywilnego.

Pierwszą i najbardziej uniwersalną podstawą odpowiedzialności dewelopera jest ogólna odpowiedzialność kontraktowa, która wynika z przepisów art. 471 i następnych Kodeksu cywilnego. Opierając się na jej zasadach, nabywca

może dochodzić naprawienia szkody powstałej w wyniku różnych postaci nienależytego wykonania umowy deweloperskiej, w tym niedochowania terminów wydania przedmiotu umowy deweloperskiej lub przeniesienia na nabywcę prawa jego własności, a także nienależytej jakości wykonania przedmiotu umowy.

Drugą podstawę odpowiedzialności dewelopera za jakość przedmiotu umowy deweloperskiej — aktualną w zakresie, w jakim po 1.07.2022 r. przepisy przejściowe u.o.p.n.DFG dopuszczają stosowanie przepisów u.o.p.n. z 2011 r.⁶ — stanowią przepisy o rękojmi⁷ (szerzej na ten temat: Zięty & Pawlak, 2013), do których odsyła art. 27 ust. 6 u.o.p.n. Odpowiedzialność dewelopera z tego tytułu obejmuje wady fizyczne stwierdzone przed upływem 5 lat od wydania nieruchomości nabywcy (art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego). Wady fizyczne oznaczają niezgodność lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z treścią umowy deweloperskiej (art. 556¹ Kodeksu cywilnego). W przypadku ich wystąpienia nabywca ma prawo żądać usunięcia wady, złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpić od umowy deweloperskiej. Z uwagi na charakter lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w zasadzie wykluczone pozostaje żądanie wymiany rzeczy na nową (art. 560 Kodeksu cywilnego). Odpowiedzialności tej nie można umownie wyłączyć ani ograniczyć w przypadku umowy deweloperskiej (art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego). Z kolei w przypadku u.o.p.n.DFG żaden z jej przepisów nie odsyła do przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi, przez co stosowanie tej podstawy odpowiedzialności dewelopera za wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zbywanego na nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej oraz zawieranej w jej wykonaniu umowy przenoszącej własność jest nieuzasadnione.

Kolejną potencjalną podstawę odpowiedzialności dewelopera — aczkolwiek mającą zastosowanie jedynie w specyficznych przypadkach — mogą stanowić przepisy dotyczące odpowiedzialności za produkt niebezpieczny (zob. w kontekście potencjalnego zbiegu z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi: Zoll, 2018, roz. III, § 3 pkt III). Produktem niebezpiecznym w szczególności mogą być materiały budowlane użyte do budowy budynku, lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Trwałe połączenie ich z nieruchomością nie powoduje ustania odpowiedzialności przedsiębiorcy za produkt niebezpieczny, który co do zasady stanowi rzecz ruchomą (art. 449¹ § 2 Kodeksu cywilnego). Potencjalna odpowiedzialność dewelopera za produkt niebezpieczny będzie ponadto determinowana niemożnością ustalenia producenta, tzw. quasi-producenta lub importera produktu niebezpiecznego, gdyż dopiero wówczas ten, kto w zakresie swojej działalności gospodarczej zbył produkt niebezpieczny — a więc deweloper — może subsydiarnie ponosić odpowiedzialność za ten produkt (art. 449⁵ § 4 Kodeksu cywilnego). Powstanie jednak odpowiedzialności dewelopera jest mało prawdopodobne z uwagi na okoliczności egzoneracyjne, którymi jest wskazanie producenta, podmiotów ponoszących odpowiedzialność jak producent albo zbywcy produktu niebezpiecznego.

Ostatnią z przedstawianych i zarazem fakultatywną podstawą odpowiedzialności dewelopera (lub innego podmio-

tu) za wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego może być udzielona gwarancja. W stosunku do odpowiedzialności z tytułu rękojmi bądź ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej odpowiedzialność gwarancyjna może mieć charakter:

- szerszy (np. gdy okres odpowiedzialności z tytułu gwarancji jest dłuższy niż okres odpowiedzialności z tytułu rękojmi bądź gdy gwarantem jest podmiot inny niż deweloper);
- węższy (np. gdy zakres gwarancji obejmuje tylko niektóre części rzeczy lub okres gwarancji jest krótszy niż okres odpowiedzialności gwaranta z innych tytułów);
- równoległy (np. gdy zakresy odpowiedzialności, rodzaje uprawnień przysługujących nabywcy z konkurencyjnych tytułów prawnych oraz okresy trwania odpowiedzialności się pokrywają);
- komplementarny (np. gdy uprawnienia z rękojmi są ograniczone treścią umowy np. do prawa do odstąpienia od umowy, zaś w ramach gwarancji kupujący może żądać naprawy lub wymiany rzeczy⁸); a także
- zastępczy (np. gdy nabywcy nie przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi, a sprzedawca udzielił gwarancji).

W przypadku odpowiedzialności dewelopera z tytułu udzielonej nabywcy gwarancji jakości w odniesieniu do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (względnie innych nieruchomości, np. lokalu niemieszkalnego, nieruchomości wspólnej lub niezabudowanej nieruchomości stanowiącej współwłasność właścicieli lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych), z uwagi na konsumencki charakter umowy pomiędzy deweloperem a nabywcą, zakres odpowiedzialności dewelopera z tytułu gwarancji najczęściej będzie węższy w porównaniu z odpowiedzialnością za неналежащее wykonanie umowy lub z tytułu rękojmi, ewentualnie będzie pokrywać się z zakresem albo wykraczać poza zakres odpowiedzialności z innych tytułów.

Charakter prawny gwarancji jakości i dopuszczalność jej udzielenia przez dewelopera

Odpowiedzialność za wady rzeczy wynikająca z udzielonej gwarancji jej określonej jakości jest związana przede wszystkim z umową sprzedaży. W konsekwencji ten stosunek prawny pomiędzy gwarantem a kupującym został poddany regulacji norm prawnych o głównie dyspozytywnym charakterze, które zostały zawarte w przepisach art. 577–581 Kodeksu cywilnego. Nie oznacza to jednak niedopuszczalności udzielenia gwarancji w ramach innego niż umowa sprzedaży stosunku prawnego, w szczególności takiego, na podstawie którego dochodzi do przeniesienia własności rzeczy o określonych właściwościach oraz jakości w zamian za świadczenie pieniężne.

Charakter prawny gwarancji jakości rzeczy sprzedanej nie jest postrzegany jednolicie. Znaczna część autorów uznaje, że do jej udzielenia dochodzi w drodze umowy zawieranej pomiędzy gwarantem a kupującym (w ten sposób

m.in.: Katner, 2018, s. 161–162 oraz wskazana tam literatura; Jezioro, 2019, komentarz do art. 577, pkt II.1; Haładaj & Tulibacka, 2021, komentarz do art. 577, pkt D.8 i powołana tam literatura; Kubiak-Cyruł, 2014, s. 506). Jest to pogląd tradycyjny, wywodzony z treści przepisów Kodeksu cywilnego w ich brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej w 2015 r. przez przepisy ustawy o prawach konsumenta⁹. Nowszy pogląd, do którego również się przychylam, w szczególności uzasadniony aktualnym brzmieniem art. 577 § 1 Kodeksu cywilnego, przyjmuje, że gwarancja stanowi jednostronne oświadczenie woli gwaranta, a nie umowę zawieraną z kupującym (zob. zamiast wielu: Habryn-Chojnacka, 2019, komentarz do art. 577, pkt I.3 i powołana tam literatura; Trzaskowski, 2017, komentarz do art. 577; Łabno, 2015, s. 26–28). Konstrukcja tego stosunku prawnego jest zatem podobna do przyrzeczenia publicznego (art. 919 Kodeksu cywilnego). Zobowiązanie z gwarancji nie ma charakteru umownego, ponieważ do udzielenia gwarancji nie jest konieczne złożenie oświadczenia woli przez kupującego. Gwarancja nie stanowi także umowy pomiędzy gwarantem a kupującym z tego względu, że gwarantem nie musi być sprzedawca, a oświadczenie gwarancyjne może zostać złożone w reklamie. Zatem poprzez zawarcie umowy sprzedaży nie musi dochodzić jednocześnie do przyjęcia przez kupującego oświadczenia gwarancyjnego, co zresztą pozostaje irrelevantne dla powstania stosunku zobowiązaniowego — jeśli przyjmiemy, iż jego podstawą jest jedynie oświadczenie woli złożone przez gwaranta. Ponadto dla dodatkowego uzasadnienia tego poglądu należy zwrócić uwagę na brzmienie treści art. 577 § 1 Kodeksu cywilnego, który *explicite* stanowi o oświadczeniu gwarancyjnym, a nie o jakiegokolwiek umowie gwarancji czy też oświadczeniu kupującego, które miałyby posiadać treść zgodną z treścią oświadczenia gwarancyjnego. Wreszcie należy zwrócić uwagę na fakt, iż zobowiązanie z gwarancji jakości nie kreuje żadnych obowiązków kupującego, podczas gdy cechą większości stosunków umownych jest ich wzajemny charakter.

Podkreślenia wymaga odmienność zobowiązania z tytułu udzielonej gwarancji jakości wobec umowy gwarancyjnej, która może kreować zobowiązanie normatywnie oparte na przepisach art. 391 lub art. 392 Kodeksu cywilnego (por. zamiast wielu: Jastrzębski, 2021, roz. III, § 3; Szlęzak, 2021, rozdział I, § 2). W przypadku gwarancji jakości mamy do czynienia z dwustronnym stosunkiem prawnym pomiędzy gwarantem (deweloperem lub osobą trzecią) a nabywcą, podczas gdy umowy gwarancyjne wykorzystywane są w trójkątnej, a nawet czteropodmiotowych relacjach gospodarczych (zob. szerzej: Drapała i in., 2020, s. 1038 i n., s. 1099–1103; Szlęzak, 2021, rozdział II, § 3). W przypadku udzielenia gwarancji jakości nie ma także mowy o gwarantowanym zaciągnięciu określonego zobowiązania albo spełnieniu świadczenia przez osobę trzecią bądź zwolnieniu dłużnika przez osobę trzecią z obowiązku spełnienia świadczenia.

Zobowiązanie dewelopera z tytułu udzielonej nabywcy gwarancji jakości nie podlega żadnym przepisom szczególnym. Nie odnoszą się do niej ani przepisy u.o.p.n., ani też przepisy u.o.p.n.DFG. Przepisy Kodeksu cywilnego nie róż-

nicują dopuszczalności udzielenia gwarancji w zależności od rodzaju przedmiotu umowy, w szczególności nie przewidują odmiennych niż standardowe rozwiązań dotyczących udzielenia gwarancji jakości nieruchomości. Czy zatem deweloper może wobec nabywcy podlegać odpowiedzialności za wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, której podstawą będzie udzielona przez dewelopera gwarancja? Na to pytanie należy odpowiedzieć zdecydowanie twierdząco. Przede wszystkim udzieleniu przez dewelopera gwarancji jakości o dowolnej treści nie sprzeciwia się ochronny i w większości semiimperatywny charakter przepisów u.o.p.n., w szczególności jej art. 28, oraz u.o.p.n.DFG, w szczególności jej art. 42. Udzielenie nabywcy gwarancji jakości — nawet, jeśli nastąpi w treści umowy deweloperskiej, co nie zawsze ma miejsce — nie jest mniej korzystne aniżeli zakres praw nabywcy określony przez przepisy ustawy¹⁰. Gwarancja jakości bowiem, niezależnie od swojej treści, może stanowić dodatkową podstawę odpowiedzialności dewelopera i przyznawać nabywcy uprawnienia posiłkowe wobec innych podstaw prawnych jego odpowiedzialności, w szczególności wynikających z rękojmi oraz zasad ogólnych.

Z tego względu wykluczona jest kolizja pomiędzy treścią dodatkowych uprawnień nabywcy, które wynikałyby z gwarancji jakości, a ochronnym charakterem norm przepisów szczególnych stosowanych do relacji pomiędzy deweloperem a nabywcą. Dodatkowo należy zauważyć, z zastrzeżeniem uwag co do stosowania przepisów Kodeksu cywilnego o gwarancji przy sprzedaży do gwarancji jakości udzielonej przez dewelopera, że zgodnie z art. 579 § 2 Kodeksu cywilnego wykonywanie uprawnień z gwarancji nie wpływa na odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi.

Analizując dopuszczalność udzielenia gwarancji jakości przez dewelopera, należy odnieść się również do ewentualnych podstaw normatywnych takiego oświadczenia woli. Jak zostało to już podkreślone, udzielenie gwarancji pozostaje poza zakresem przepisów u.o.p.n. oraz u.o.p.n.DFG. Wątpliwości natomiast może budzić kwestia, czy gwarancja udzielona nabywcy przez dewelopera będzie podlegała regulacji przepisów art. 577–581 Kodeksu cywilnego. Wynikają one z dwóch powodów.

Po pierwsze, przepis art. 27 ust. 6 u.o.p.n. odsyła jedynie do przepisów o rękojmi, a nie o gwarancji. Jest to zrozumiałe z uwagi na fakt, iż odpowiedzialność dewelopera z tytułu gwarancji pozostała poza zakresem uregulowania u.o.p.n. Ponadto, obowiązujące od 1.07.2022 r. przepisy u.o.p.n.DFG w ogóle nie odsyłają w kwestiach odpowiedzialności za wady do przepisów o rękojmi. Po drugie, ani umowa deweloperska, ani umowa zawierana w jej wykonaniu — przenosząca na nabywcę prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego — nie stanowią umowy sprzedaży (Gliniecki, 2021, komentarz do art. 3, lit. E; Strzelczyk, 2013, rozdział XIV, § 3, pkt 2). Fakt ten stanowi zasadniczą przeszkodę w stosowaniu do omawianej gwarancji wprost przepisów art. 577–581 Kodeksu cywilnego, które mają wymiar szczególny i obejmują swym zakresem gwarancję udzielaną w związku z zawarciem umowy sprze-

daży, a nie ogólny — obejmujący gwarancję jakości udzielaną w związku z dowolnym stosunkiem prawnym.

To ograniczenie nie wpływa jednak ani na samą możliwość udzielenia gwarancji jakości, ani też nie zubaża wynikających z jej treści uprawnień nabywcy. Dopuszczalność udzielenia gwarancji jakości także w ramach innych stosunków kontraktowych aniżeli umowa sprzedaży nie jest kwestionowana. Wprost możliwość taką w odniesieniu do umowy o dzieło przewiduje treść art. 638 § 2 Kodeksu cywilnego, który nakazuje w takim przypadku odpowiednie stosowanie przepisów o gwarancji przy sprzedaży. Jak podkreśla J. Jezioro, udzielenie gwarancji może nastąpić w związku z zawarciem umów, których podstawową lub uboczną funkcją społeczno-gospodarczą jest przeniesienie własności, w tym umowy o roboty budowlane (Białończyk, 2015, s. 13–14) oraz umowy deweloperskiej (Jezioro, 2019, komentarz do art. 577, pkt II. 5). W praktyce częste jest właśnie udzielanie gwarancji jakości przez wykonawcę robót budowlanych. Wówczas przepisy o gwarancji przy sprzedaży stosowane będą *per analogiam*¹¹. Do takich samych wniosków należy dojść również w przypadku udzielenia gwarancji jakości przez dewelopera, która będzie obejmować lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny. Nie ma uzasadnienia dla hipotetycznego wniosku, aby nabywca zawierający umowę deweloperską znajdował się w gorszej sytuacji pod względem możliwości korzystania z gwarancji aniżeli podmiot kupujący od dewelopera wybudowaną już nieruchomość albo dokonujący jej nabycia na rynku wtórnym.

Oświadczenie gwarancyjne dewelopera oraz jego treść

Dodatkowe uprawnienia nabywcy wynikające z udzielonej mu gwarancji jakości są kreowane przez oświadczenie gwarancyjne dewelopera, a także akcesoryjnie — poprzez treść stosowanych przez analogię przepisów art. 577–581 Kodeksu cywilnego, w szczególności wskazujących na zakres uprawnień gwarancyjnych i czas trwania gwarancji. Jednocześnie nie stawiają one żadnych szczególnych wymagań dotyczących formy złożenia oświadczenia gwarancyjnego ani samodzielności dokumentu gwarancyjnego wobec treści umowy zawieranej pomiędzy gwarantem a podmiotem, któremu udzielono gwarancji — wymogi takie nie wynikają z treści art. 577¹–577² Kodeksu cywilnego. Wobec tego sposób złożenia oświadczenia gwarancyjnego nie wpływa na jego ważność.

Oświadczenie gwarancyjne może zostać złożone przez dewelopera zarówno w treści umowy deweloperskiej, jak i w zawieranej w jej wykonaniu umowie rozporządzającej (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności albo umowa przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym), a także w osobnym dokumencie, np. wręczanym nabywcy z chwilą wydania przedmiotu umowy. Umowa deweloperska może zawierać zobowiązanie dewelopera do udzielenia

nabywcy gwarancji jakości w odniesieniu do przedmiotu umowy deweloperskiej na określony czas, co nastąpi w umowie rozporządzającej. Dopuszczalnym rozwiązaniem jest także udzielenie gwarancji jakości w treści umowy deweloperskiej, aczkolwiek w takim przypadku udzielenie gwarancji będzie miało charakter warunkowy i pozostanie uzależnione od zawarcia umowy rozporządzającej.

Treść oświadczenia gwarancyjnego powinna wskazywać na cechy (właściwości) przedmiotu umowy deweloperskiej, których trwałość zapewnia deweloper w trakcie obowiązywania gwarancji. Wynika to nie tylko z konieczności wyraźnego zdefiniowania określonych właściwości przedmiotu umowy — a więc i tego, czego może oczekiwać nabywca, względnie, w jakich sytuacjach ma prawo realizować uprawnienia wynikające z gwarancji — ale i z treści art. 577 § 1 Kodeksu cywilnego, który stanowi o możliwości realizacji uprawnień kupującego (nabywcy) w przypadku, gdy rzecz sprzedana nie ma właściwości określonych w oświadczeniu gwarancyjnym. Materialną podstawą roszczeń nabywcy jest zatem treść oświadczenia, która musi zawierać nie tylko określenie przedmiotu objętego gwarancją, ale i jego stanu (właściwości), co z kolei będzie stanowiło kryterium uznania, czy przedmiot jest wadliwy. Najczęściej treść oświadczenia w sposób bardzo ogólny wskazuje, że przedmiot umowy deweloperskiej lub jego część będzie wolna od wad fizycznych. W takim przypadku należy uznać, że wolą gwaranta było zapewnienie, iż przedmiot umowy przez okres gwarancji zachowa pierwotne właściwości określone m.in. przez treść umowy deweloperskiej oraz projekt budowlany, które umożliwiają jego normalne, oczekiwane funkcjonowanie (Łętowska, 2002, s. 428; Jezioro, 2019, komentarz do art. 577, pkt IV.1)¹². Przy ustalaniu znaczenia tak sformułowanego oświadczenia gwarancyjnego zasadne będzie również odwołanie się do pojęcia wady fizycznej zdefiniowanego w kontekście odpowiedzialności z tytułu rękojmi (art. 556¹ Kodeksu cywilnego).

Jakkolwiek co do zasady oświadczenie gwarancyjne może zostać złożone w reklamie (art. 577 § 1 *in fine* Kodeksu cywilnego), jako gwarancji jakości w typowych sytuacjach nie można traktować materiałów prezentowanych nabywcom przed zawarciem umowy deweloperskiej, w szczególności wizualizacji przyszłego budynku i jego otoczenia. Chociaż w niektórych przypadkach można je potraktować jako reklamę, jednak z reguły przekaz taki nie zawiera żadnego oświadczenia gwarancyjnego, które w szczególności miałyby zapewniać o określonych właściwościach przedmiotu objętego ową gwarancją czy też zawierać elementy wskazane w treści art. 577¹ § 2 Kodeksu cywilnego (por. na temat możliwości uznania reklamy za oświadczenie gwarancyjne: Habryn-Chojnacka, 2019, komentarz do art. 577, pkt III.2–3). Ewentualna odpowiedzialność dewelopera za niezgodność pomiędzy stanem faktycznym a prezentowanymi przed zawarciem umowy materiałami reklamowymi może być rozpatrywana w kontekście nieuczciwej praktyki rynkowej polegającej na działaniu przedsiębiorcy wprowadzającym konsumenta w błąd¹³ lub na wywołaniu błędu co do treści czynności prawnej.

Gwarancja jakości powinna ponadto wskazywać na przedmiot, który obejmuje. Jeśli jej treść tego nie precyzuje, nabywca ma prawo domniemywać, że gwarancja obejmuje cały przedmiot umowy deweloperskiej — lokal mieszkalny oraz nieruchomość wspólną albo nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinnym. Deweloper może jednak zakres gwarancji ograniczyć jedynie do części przedmiotu umowy (np. wyłącznie do lokalu mieszkalnego) lub jego wyraźnie wskazanych elementów (np. okien, instalacji wewnętrznych, poszycia dachu). Z uwzględnieniem uwag wyrażonych powyżej w zakres gwarancji udzielanej przez dewelopera może wejść także nieruchomość objęta umową inną niż umowa deweloperska, w szczególności inną umową podobną, której dotyczą przepisy u.o.p.n.DFG, co wynika z jej art. 2–4 — np. przedwstępną umową sprzedaży udziału w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną.

Czas trwania gwarancji udzielanej przez dewelopera może być dowolny, zarówno krótszy, jak i dłuższy od 5-letniego okresu odpowiedzialności z tytułu rękojmi, którą deweloper może ponosić na podstawie art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego w związku z art. 27 ust. 6 u.o.p.n. W zależności od okresu, na który gwarancja zostanie udzielona, będzie ona miała w stosunku do odpowiedzialności z tytułu rękojmi charakter szerszy — gdy okres odpowiedzialności z tytułu gwarancji wykracza poza okres odpowiedzialności z tytułu rękojmi — albo równoległy — gdy okresy trwania odpowiedzialności z tytułu rękojmi i gwarancji będą się częściowo lub w całości pokrywać. Jeżeli czas trwania gwarancji nie zostanie określony w oświadczeniu gwarancyjnym, na podstawie art. 577 § 4 Kodeksu cywilnego wynosi on 2 lata od dnia wydania nabywcy przedmiotu umowy deweloperskiej.

Obowiązki gwarancyjne dewelopera powinny zostać skonkretyzowane w treści oświadczenia gwarancyjnego. W zasadzie będą się one sprowadzać w większości przypadków do zobowiązania polegającego na usunięciu wady przez naprawę elementu nieruchomości lub jego wymianę. Z uwagi na indywidualny charakter nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, determinowany między innymi przez jej położenie, a także gospodarczą niecelowość takiego działania, z góry należy odrzucić możliwość dostarczenia przez gwaranta rzeczy nowej, wolnej od wad (wymianę rzeczy) — rozumianej jako lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny¹⁴. Możliwość taką dopuszczają przepisy art. 577 §§ 2–3 Kodeksu cywilnego, jednak nie ulega wątpliwości, że świadczenie takie jest możliwe przede wszystkim w odniesieniu do rzeczy ruchomych, które są zastępowalne (oznaczone co do gatunku). Ewentualność wymiany na nową może dotyczyć części (elementu) lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, np. okien czy drzwi. Treść zobowiązania gwaranta może ponadto obejmować świadczenie usług na rzecz nabywcy polegających np. na okresowym sprawdzeniu stanu i funkcjonalności oraz konserwacji przedmiotu umowy deweloperskiej lub jego części.

Ze względu na charakter lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz składających się na te przedmioty elementów budowlanych i urządzeń nabywca nie ma obo-

wiązku dostarczenia wadliwej rzeczy do określonego miejsca wskazanego w gwarancji (art. 580 § 1 Kodeksu cywilnego). Okoliczności, w szczególności praktyczna niemożliwość przemieszczenia wadliwej rzeczy, wskazują na to, że wada powinna zostać usunięta przez gwaranta w miejscu, w którym znajduje się lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny.

Przeniesienie przez dewelopera na nabywcę uprawnień z gwarancji udzielonej przez producenta lub sprzedawcę materiałów budowlanych i urządzeń

Popularną wśród deweloperów oraz wykonawców budowlanych praktyką, do której wypada się w tym miejscu odnieść, jest przenoszenie na nabywców (inwestorów) uprawnień z gwarancji jakości udzielonej deweloperowi jako kupującemu materiały budowlane lub urządzenia, które zostały użyte do budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Nierzadko skutek taki deweloper chce osiągnąć poprzez samo przekazanie nabywcy dokumentów gwarancyjnych, które otrzymał od ich sprzedawcy.

Zagadnienie to budzi wątpliwości na gruncie gwarancji przy sprzedaży, które w takim samym stopniu rozciągają się również na uprawnienia gwarancyjne, które deweloper może przenosić na nabywców w wyniku wykonania umowy deweloperskiej. W doktrynie istnieje różnica poglądów co do określenia adresata (beneficjenta) gwarancji — czy jest nim jedynie kupujący, który zawarł umowę sprzedaży ze sprzedawcą (*mutatis mutandis*: jedynie nabywca, który nabył nieruchomości mieszkaniową od dewelopera), czy też *ex lege* każdorazowy właściciel rzeczy objętej gwarancją. Ponadto sporne jest czy — w razie przyjęcia pierwszej z powyższych koncepcji — przekazanie uprawnień gwarancyjnych może nastąpić przez samo przeniesienie posiadania (wydanie) późniejszemu właścicielowi rzeczy dokumentu gwarancyjnego, czy też niezbędne jest do tego dokonanie innej czynności, np. przelewu wierzytelności.

Nie stanowi przy tym płaszczyzny sporu, że gwarantem może być dowolny podmiot — zarówno sprzedawca, importer, jak i producent rzeczy. Stąd też przeniesienie na nabywcę uprawnień gwarancyjnych, które uzyskał deweloper w związku z zakupem materiałów budowlanych lub urządzeń wykorzystanych do budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, może stanowić rozwiązanie atrakcyjne z punktu widzenia stron umowy deweloperskiej. Nabywca, mogąc realizować uprawnienia z gwarancji udzielonej przez sprzedawcę lub producenta, ma szansę na bardziej efektywne usunięcie wady, natomiast deweloper może w ten sposób uniknąć skutków podnoszenia przez nabywcę roszczeń z tytułu rękojmi lub nienależytego wykonania umowy.

Powszechnie przyjmowane jest stanowisko, według którego uprawnienia gwarancyjne są przenoszalne, a zatem może je realizować nie tylko (pierwszy) kupujący, ale również późniejsi właściciele rzeczy. Tylko bowiem właściciel rzeczy w ramach przysługujących mu uprawnień (art. 140 Kodeksu cywilnego) władny jest decydować o rzeczy w ra-

zie wystąpienia jej wady, w tym rozstrzygać o ewentualnym dochodzeniu roszczeń przeciwko osobom trzecim oraz dokonywać wyboru podstawy prawnej do realizacji przysługujących mu uprawnień. Nie każdemu natomiast właścicielowi rzeczy przysługują co do zasady uprawnienia do dochodzenia roszczeń gwarancyjnych¹⁵.

Istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia kwestii ustalenia podmiotów mogących realizować uprawnienia gwarancyjne ma w każdym przypadku treść samego oświadczenia gwarancyjnego. Może ono bowiem być sformułowane w taki sposób, że gwarant przyznaje uprawnienia z gwarancji każdej osobie, która jest właścicielem rzeczy i z niej korzysta, np. poprzez zamieszczenie oświadczenia w reklamie lub na opakowaniu rzeczy, które nie będzie zawierało ograniczeń podmiotowych po stronie uprawnionego z gwarancji, w szczególności nie będzie wskazywało go imiennie ani definiowało jako pierwszego właściciela rzeczy, który ją kupił od profesjonalnego sprzedawcy.

Sporną natomiast kwestią pozostaje, czy przeniesienie uprawnień z tytułu gwarancji wymaga dokonania czynności prawnej, czy jedynie czynności faktycznej, np. wydania dokumentu gwarancyjnego. Wydaje się, że udzielenie odpowiedzi na to pytanie należy powiązać z charakterem gwarancji. Obecnie bezspornie udzielana jest ona na podstawie oświadczenia gwarancyjnego, które kreuje stosunek zobowiązaniowy pomiędzy gwarantem a kupującym (właścicielem rzeczy), a nie na podstawie dokumentu gwarancyjnego. Ten ma wobec oświadczenia gwarancyjnego charakter wtórny i pełni w zasadzie rolę dowodową, a nie konstytutywną dla zobowiązania gwaranta (art. 577² Kodeksu cywilnego). W konsekwencji posiadanie dokumentu gwarancyjnego przez właściciela rzeczy nie warunkuje możliwości realizacji uprawnień wynikających z gwarancji, aczkolwiek może znacząco ułatwiać ich wykonanie z uwagi na wskazanie m.in. osoby gwaranta, zakresu przedmiotowego i czasu trwania gwarancji.

Powyższe prowadzi do wniosku, że przeniesienie uprawnień z gwarancji na kolejnego właściciela rzeczy możliwe jest w drodze przelewu wierzytelności, a więc czynności prawnej — nie zaś wyłącznie czynności realnej polegającej na przeniesieniu posiadania samoistnego dokumentu gwarancyjnego. Obecnie zatem częściowo błędny jest pogląd wyrażony przez A. Kubiak-Cyrul, według której jeżeli gwarancja została udzielona na okaziciela, wystarczy wydanie dokumentu następcy prawnemu kupującego (art. 517 § 2 Kodeksu cywilnego), natomiast gdy została udzielona osobie wskazanej w dokumencie gwarancyjnym, do transferu uprawnień niezbędne jest dokonanie przelewu, co wynika z treści art. 509 Kodeksu cywilnego (Kubiak-Cyrul, 2014, s. 508; Kubiak-Cyrul, 2019, komentarz do art. 577). Należy podkreślić, iż źródłem wierzytelności ze stosunku gwarancji nie jest dokument gwarancyjny, a oświadczenie gwaranta (art. 577 § 1 Kodeksu cywilnego), dla którego istnienie dokumentu gwarancyjnego lub jego posiadanie przez uprawnionego stanowią okoliczności irrelewantne, stąd norma wyrażona w art. 517 § 2 Kodeksu cywilnego nie znajdzie w tym przypadku zastosowania.

Na akceptację zasługuje natomiast stanowisko E. Habbryn-Chojnackiej, według której przeniesienie uprawnień

gwarancyjnych z dotychczasowego właściciela rzeczy na jej kolejnego nabywcę następuje zawsze w drodze przelewu. Czynność ta może mieć charakter wyraźny, ale również i dorozumiany, wywodzony z czynności sprzedaży rzeczy, a ponadto — wydania dokumentu gwarancyjnego, o ile ten znajdował się w posiadaniu sprzedawcy (Habryn-Chojnacka, 2019, komentarz do art. 577).

W konsekwencji, praktykę przekazywania przez dewelopera dokumentacji gwarancyjnej dostarczonej deweloperowi przez producenta lub sprzedawcę materiałów budowlanych lub urządzeń, które zostały wykorzystane do budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, należy rozpatrywać w kontekście czynności przelewu wierzytelności. Co do zasady jest ona dopuszczalna i to bez zgody gwaranta (art. 509 § 1 Kodeksu cywilnego), a czynnością główną warunkującą jej dokonanie jest przeniesienie na nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego inkorporujących w siebie materiały budowlane lub urządzenia¹⁶, na które została udzielona gwarancja jakości.

Podsumowanie

Odpowiedzialność z tytułu gwarancji może stanowić dodatkową podstawę odpowiedzialności dewelopera za ja-

kość całości lub części przedmiotu umowy deweloperskiej. Możliwość udzielenia przez dewelopera gwarancji nie jest oczywista, aczkolwiek można ją uzasadnić w świetle zasady swobody umów, celu, jakiemu ma służyć udzielenie gwarancji jakości, i dotychczasowej praktyki. W takim przypadku jednak nie będą miały bezpośredniego zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego o gwarancji przy sprzedaży z uwagi na fakt, że dewelopera i nabywcę, którzy zawierają umowę deweloperską oraz wykonują zawarte w niej zobowiązanie poprzez przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nie łączy stosunek prawny, którego źródłem byłaby umowa sprzedaży. Nie wydaje się konieczne dokonywanie istotnych zmian prawnych w tej kwestii, w szczególności nie wydaje się pożądane regulowanie w jakikolwiek sposób gwarancji jakości udzielanej przez dewelopera. Dopuszczalne jest ponadto dokonanie przez dewelopera przelewu przysługujących mu uprawnień z tytułu gwarancji jakości udzielonej przez producenta lub sprzedawcę materiałów budowlanych lub urządzeń, które zostały wykorzystane do budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W ten sposób nabywca w bardziej efektywny sposób będzie mógł dochodzić uprawnień w razie wady nieruchomości lub jej części, w szczególności w razie braku możliwości wyegzekwowania naprawy lub świadczenia pieniężnego od dewelopera.

Przypisy/Notes

¹ Ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1445).

² Należy zwrócić uwagę, iż w języku prawnym pojęcie „gwarancja” występuje w dwóch podstawowych i jednocześnie dość odległych od siebie znaczeniach. W pierwszym — używanym w niniejszym opracowaniu — odnosi się do zapewnienia dotyczącego określonej jakości rzeczy (gwarancja jakości). W drugim, które również związane jest z umową deweloperską, dotyczy zabezpieczenia wierzytelności o charakterze pieniężnym (gwarancja zapłaty, gwarancja finansowa, gwarancja bankowa, gwarancja ubezpieczeniowa). Zob. np. art. 15 u.o.p.n., art. 6491 Kodeksu cywilnego; art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z 8.05.1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne; art. 4 pkt 14 ustawy z 24.11.2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych.

³ Ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1177).

⁴ W konsekwencji pominięta zostanie np. odpowiedzialność wynikająca z działania lub zaniechania dewelopera wprowadzającego nabywcę w błąd, która może wynikać z przepisów ustawy z 23.08.2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym.

⁵ Por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z 30.12.1988 r., III CZP 48/88, OSNCP 1989, nr 3, poz. 36; wyrok SN z 25.08.2004 r., IV CK 601/03, „Monitor Prawniczy” 2004, nr 18, s. 823.

⁶ Zob. art. 76 u.o.p.n.DFG.

⁷ Art. 556–576 Kodeksu cywilnego.

⁸ Wątpliwe jednak, aby uprawnienia nabywcy wynikające z ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej lub rękojmi oraz z tytułu gwarancji mogły względem siebie być komplementarne z uwagi na brak możliwości ograniczenia zakresu odpowiedzialności dewelopera z tytułu rękojmi wynikającej z przepisu art. 27 ust. 6 u.o.p.n. w związku z art. 558 § 1 zd. 2 Kodeksu cywilnego oraz zasadniczy brak możliwości ograniczenia odpowiedzialności wobec nabywcy wynikającej z jakiegokolwiek reżimu prawnego (w tym w szczególności wynikającej z zasad ogólnych) na podstawie art. 385¹ § 1 w związku z art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego.

⁹ Ustawa z 30.05.2014 r. o prawach konsumenta (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 287).

¹⁰ Chyba, że treść gwarancji ingerowałaby w zakres odpowiedzialności dewelopera z tytułu rękojmi, którą ten ponosi w myśl art. 27 ust. 6 u.o.p.n. lub w myśl ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej, w szczególności poprzez jej ograniczenie bądź wyłączenie. Wątpliwe jednak, aby ograniczenia odpowiedzialności dewelopera wynikającej z innych podstaw prawnych, które zawarte zostałyby w treści oświadczenia gwarancyjnego, były skuteczne, ponieważ modyfikacja zakresu odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania musi nastąpić w treści umowy (dwustronną czynnością prawną) — art. 471–473, art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego — a udzielenie gwarancji takowej nie stanowi.

¹¹ Por. tamże, a ponadto: wyrok SA w Białymstoku z 23.03.2018 r., I AGa 55/18, Legalis nr 1841918; wyrok SA w Katowicach z 14.02.2013 r., V ACa 735/12, Legalis nr 775737; wyrok SA we Wrocławiu z 20.12.2012 r., I ACa 1319/12, Legalis nr 731187.

¹² Por. wyrok SN z 25.10.2000 r., IV KKN 133/00.

¹³ Art. 5 ustawy z 23.08.2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2070).

¹⁴ Por.: wyrok SN z 16.11.2012 r., III CSK 24/12, Legalis nr 577242.

¹⁵ Odmienne natomiast E. Habryn-Chojnacka, która uważa, że przeniesienie prawa własności rzeczy przez kupującego na inny podmiot bez przeniesienia uprawnień z gwarancji byłoby sprzeczne z naturą tej czynności prawnej, ponieważ celem gwarancji jest zapewnienie możliwości korzystania z rzeczy odpowiedniej jakości przez jej posiadacza. Z akcesoryjnego charakteru gwarancji względem stosunku prawnego z umowy sprzedaży autorka ta wywodzi związek gwarancji z rzeczą, a nie z osobą nabywcę. Stąd też gwarancja przechodzi na kolejnego nabywcę wraz z przeniesieniem własności rzeczy (Habryn-Chojnacka, 2019, komentarz do art. 577, pkt VIII.2). Koncepcja ta jednak wydaje się zbyt daleko idąca, ponieważ gwarancja nie jest prawem rzeczowym, lecz obligacyjnym, którego podmiotem jest kupujący. W konsekwencji nie ma podstaw do uznania tak głębokiego związku uprawnień gwarancyjnych z rzeczą, aby przeniesienie własności rzeczy

ipso iure powodowało przeniesienie uprawnień z gwarancji. Natomiast funkcjonalny związek pomiędzy stosunkiem gwarancji i stosunkiem z umowy sprzedaży uzasadniałby twierdzenie, że przeniesienie własności rzeczy stanowi przesłankę przeniesienia na nowego jej właściciela uprawnień z gwarancji, co jednak następuje osobną czynnością prawną.

¹⁶ Te, w zależności od sytuacji, mogą stanowić części składowe lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (art. 47 § 2 Kodeksu cywilnego) bądź ich przynależności (art. 51 § 2 Kodeksu cywilnego), np. piec grzewczy.

Bibliografia/References

- Białończyk, W. (2015). Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady nieruchomości budowlanych. Cz. I. *Nieruchomości*, (6).
- Drapała, P., Kubas, A., Osajda, K., & Szlęzak, A. (2020). w: K. Osajda (red.), *Prawo zobowiązań — część ogólna. System Prawa Prywatnego*. Tom 5. C.H.Beck.
- Gliniecki, B. (2021). Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz. W: K. Osajda (red.), *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe*, wyd. 6. C.H.Beck.
- Habryn-Chojnacka, E. (2019). Komentarz do art. 577. W: M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626*, wyd. 2. C.H.Beck.
- Haładyj, K., & Tulibacka M. (2021). Komentarz do art. 577, w: K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 29. Warszawa: C.H.Beck.
- Jastrzębski, J. (2021). *Umowa gwarancyjna*. C.H.Beck.
- Jezioro, J. (2019). Komentarz do art. 577. W: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 9. C.H.Beck.
- Katner, W. J. (2018). Gwarancja jakości. W: J. Rajski (red.), *Prawo zobowiązań — część szczegółowa. System Prawa Prywatnego*. Tom 7. C.H.Beck.
- Kryła-Cudna, K. (2021). Komentarz do art. 556. W: K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 29. C.H.Beck.
- Kubiak-Cyrul, A. (2014). W: B. Kaczmarek-Templin, P. Stec, & D. Szostek (red.), *Ustawa o prawach konsumenta. Kodeks cywilny (wyciąg). Komentarz*. C.H.Beck.
- Kubiak-Cyrul, A. (2019). Komentarz do art. 577. W: M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 2. C.H.Beck.
- Łabno, M. (2015). Charakter prawny gwarancji przy sprzedaży w świetle nowelizacji przewidzianej ustawą o prawach konsumenta a jej kwalifikacja kolizyjno-prawna. *Transformacje Prawa Prywatnego*, (3).
- Łętowska, E. (2002). *Prawo umów konsumenckich*. C.H.Beck.
- NBP. (2020). *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2019 r.* Narodowy Bank Polski. https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2019.pdf (pobrano 05.01.2022).
- NBP. (2021). *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020 r.* Narodowy Bank Polski. https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2020.pdf (pobrano 05.01.2022).
- Strzelczyk, R. (2013). *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*. C.H.Beck.
- Szlęzak, A. (2021). *Kodeksowe umowy gwarancyjne z udziałem osoby trzeciej (art. 391 i 392 k.c.)*. C.H.Beck.
- Trzaskowski, R. (2017). Komentarz do art. 577. W: J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część szczegółowa*. Tom 4. Wolters Kluwer Polska.
- Zięty, J. J., & Pawlak B. (2013). Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku. *Państwo i Prawo*, (2).
- Zoll, F. (2018). *Rękojnia. Odpowiedzialność sprzedawcy*. C.H.Beck.

Dr hab. Bartłomiej Gliniecki, prof. UG

Doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Gdańskiego, autor ponad 50 publikacji w językach polskim i angielskim z zakresu prawa cywilnego i handlowego, w tym monografii: *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron* (2012) oraz *Mieszkaniowy rachunek powierniczy. Analiza cywilnoprawna* (2018), a także komentarzy do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Dr hab. Bartłomiej Gliniecki, prof. UG

Professor at the University of Gdańsk, author of more than 50 papers on civil law and commercial law published in Polish and English, including monographs: *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron* (2012), *Mieszkaniowy rachunek powierniczy. Analiza cywilnoprawna* (2018), as well as articles *Mandatory and default rules in Polish company law* (<https://doi.org/10.46282/blr.2020.4.1.164>) and *Report on corporate governance in State-owned enterprises — the Polish perspective*.