

MIESZKANIOWY
RACHUNEK
POWIERNICZY

BARTŁOMIEJ GLINIECKI

MIESZKANIOWY
RACHUNEK
POWIERNICZY

Analiza cywilnoprawna

WYDAWNICTWO
UNIwersytetu GDAŃSKIEGO
GDAŃSK 2018

Recenzent

dr hab. Ryszard Strzelczyk, prof. nadzw. Uczelni Łazarskiego w Warszawie

Redaktor Wydawnictwa

Maria Kosznik

Projekt okładki i stron tytułowych

Andrzej Taranek

Skład i łamanie

Michał Janczewski

Publikacja dofinansowana z działalności statutowej

Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego

Bartłomiej Gliniecki

<https://orcid.org/0000-0003-0231-4903>



© Copyright by Uniwersytet Gdański

Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego

ISBN 978-83-7865-668-5

Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego

ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot

tel./fax 58 523 11 37, tel. 725 991 206

e-mail: wydawnictwo@ug.edu.pl

www.wyd.ug.edu.pl

Księgarnia internetowa: www.kiw.ug.edu.pl

SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW	11
WSTĘP	13
Rozdział 1	
GENEZA MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO	17
1.1. Powiernictwo jako prawny model zarządzania cudzym majątkiem	17
1.1.1. Pojęcie czynności powierniczych	17
1.1.2. Zaufanie powierzającego wobec powiernika jako fundament stosunku powiernictwa	20
1.1.3. Podstawowe typy czynności powierniczych	22
1.1.4. Rachunek powierniczy w kontekście pojęcia czynności powierniczych oraz ich typologii	24
1.2. Rachunek powierniczy a instytucje prawne mogące pełnić podobne funkcje gospodarcze	29
1.2.1. Depozyt notarialny	29
1.2.2. Wspólny rachunek bankowy	31
1.2.3. Zastrzeżony rachunek bankowy	32
1.2.4. Blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym	35
1.3. Wykorzystanie rachunku powierniczego do zabezpieczenia wierzytelności z niektórych umów typowych	37
1.3.1. Umowa sprzedaży	37
1.3.2. Umowy inwestycyjne w budownictwie	38
1.3.3. Umowa o udział w imprezie turystycznej	40
1.3.4. Inne umowy o świadczenie usług	46
1.4. Powody wprowadzenia ustawowych środków ochrony świadczenia pieniężnego spełnianego przez nabywcę w związku z zawarciem umowy deweloperskiej	47

1.4.1. Potrzeba zabezpieczenia wiarygodności inwestora wobec niewykonania umowy przez wykonawcę oraz etapowego modelu finansowania realizacji przedsięwzięcia w umowach inwestycyjnych w budownictwie	47
1.4.2. Pierwsze projekty legislacyjne i postulaty <i>de lege ferenda</i> adresowane do polskiego ustawodawcy	52
1.4.3. Stanowiska wyrażone przez Trybunał Konstytucyjny i Rzecznika Praw Obywatelskich	54
1.4.4. Pożądane cechy instrumentu zabezpieczającego roszczenie nabywcy wynikające z umowy deweloperskiej	56
1.4.5. Ustawowe instrumenty zabezpieczające wiarygodności nabywców w wybranych państwach europejskich	62
1.4.5.1. Wprowadzenie	62
1.4.5.2. Niemcy	63
1.4.5.3. Austria	64
1.4.5.4. Francja	65
1.4.5.5. Belgia	66
1.4.5.6. Włochy	67
1.4.5.7. Hiszpania	68
1.4.5.8. Wnioski płynące z analizy prawnoporównawczej	70
1.5. Mieszkaniowy rachunek powierniczy jako specyficzna postać rachunku powierniczego	71
1.5.1. <i>Ratio legis</i> i transparentność instrumentu	71
1.5.2. Szczególna regulacja ustawowa	75
1.6. Podsumowanie	78
Rozdział 2	
MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY W PRZEPISACH U.O.P.N.	81
2.1. Podstawowe zasady ustawowe dotyczące funkcjonowania m.r.p.	81
2.1.1. Uwagi wstępne	81
2.1.2. Obowiązek posiadania m.r.p. przez dewelopera	82
2.1.3. Bank w roli gwaranta prawidłowości wydatkowania środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców deweloperowi	87
2.1.4. Obowiązek przyjmowania przez deweloperów wpłat od nabywców na m.r.p.	92
2.1.5. Warunkowe dopuszczenie nieposiadania przez deweloperów m.r.p. dla przedsięwzięć włączonych do oferty przed 29 kwietnia 2012 r.	97
2.1.6. Wybór przez dewelopera wariantu m.r.p. stosowanego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego	101
2.1.7. Zachowanie ciągłości funkcjonowania m.r.p.	103
2.1.8. Wyłączenie roszczeń osób trzecich wobec środków pieniężnych zgromadzonych na m.r.p.	105

2.2. Ogólna charakterystyka ustawowych wariantów m.r.p.	107
2.2.1. Uwagi wstępne	107
2.2.2. Ustawowe warianty m.r.p. a pozorność swobody wyboru środka ochrony przez dewelopera	109
2.2.3. Zamknięty m.r.p.	111
2.2.4. Otwarty m.r.p.	115
2.2.5. Otwarty m.r.p. z dodatkowym zabezpieczeniem finansowym	119
2.3. Konsekwencje wielowariantowości postaci m.r.p.	124
2.3.1. Zróżnicowany poziom efektywności ochrony zapewnianej roszczeniom nabywców pomiędzy zamkniętym a otwartym m.r.p.	124
2.3.2. Wątpliwości dotyczące możliwości wyboru otwartego m.r.p. w kontekście zapewnienia właściwego poziomu ochrony wiarygodności nabywców	134
2.3.3. Propozycja likwidacji możliwości wyboru otwartego m.r.p. bez dodatkowego zabezpieczenia finansowego i reakcja zainteresowanych środowisk	136
2.4. Mieszaniowy rachunek powierniczy na tle innych ustawowych instrumentów ochrony praw nabywców	142
2.4.1. Prospekt informacyjny	142
2.4.2. Ustawowe elementy treści umowy deweloperskiej	145
2.4.3. Ustawowe prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej	148
2.4.4. Sankcje karne	148
2.5. Podsumowanie	149

Rozdział 3

UMOWA O PROWADZENIE MIESZKANIOWEGO

RACHUNKU POWIERNICZEGO 153

3.1. Rola umowy m.r.p. w kształtowaniu treści stosunku zobowiązaniowego pomiędzy bankiem a deweloperem	153
3.2. Powstanie obowiązku zawarcia umowy m.r.p.	155
3.3. Umowa m.r.p. – zagadnienia konstrukcyjne	158
3.3.1. Zakres relewantnych przepisów	158
3.3.2. Określenie ustawowego wariantu m.r.p.	160
3.3.3. Czas trwania umowy m.r.p.	160
3.3.4. Forma umowy m.r.p.	162
3.3.5. Strony umowy m.r.p.	163
3.3.6. Sytuacja prawna nabywcy wobec stron umowy m.r.p.	165
3.3.7. Prawo właściwe dla umowy m.r.p.	168
3.4. Ustawowe obowiązki banku charakterystyczne dla umowy m.r.p.	170
3.4.1. Obowiązek odrębnego ewidencjonowania wpłat i wypłat dla każdego nabywcy	170

3.4.2. Obowiązek informowania nabywców o wpłatach i wypłatach dokonywanych z rachunku	172
3.4.3. Kontrola realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego	176
3.5. Dodatkowe postanowienia umowne dostrzegalne w bieżącej praktyce kontraktowej	179
3.5.1. Zastrzeżenie zgody banku na modyfikację przez dewelopera wzoru umowy deweloperskiej	179
3.5.2. Oprocentowanie środków pieniężnych zgromadzonych na m.r.p.	181
3.5.3. Pozaustawowe warunki wypłaty deweloperowi przez bank środków pieniężnych zgromadzonych na m.r.p.	183
3.5.4. Wskazanie powodów dopuszczających wypowiedzenie umowy m.r.p. przez bank	183
3.6. Zmiana treści umowy m.r.p.	184
3.7. Rozwiązanie umowy m.r.p.	187
3.7.1. Wypowiedzenie umowy m.r.p. przez bank	187
3.7.2. Delimitacja kryterium „ważnych powodów”	189
3.7.3. Skutki wypowiedzenia umowy m.r.p.	195
3.7.4. Rozwiązanie umowy m.r.p. za zgodą jej stron	198
3.8. Wygaśnięcie umowy m.r.p.	199
3.9. Nieważność umowy m.r.p.	201
3.10. Podsumowanie	202

Rozdział 4

MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

W TOKU REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

4.1. Ekonomiczne uwarunkowania obowiązku posiadania przez dewelopera m.r.p. – wybrane aspekty	205
4.1.1. Koszty prowadzenia m.r.p.	205
4.1.2. Ograniczona dostępność rynkowa m.r.p. jako bariera dla działalności deweloperskiej	208
4.2. Pogląd o fakultatywności przyjmowania przez dewelopera wpłat od nabywców na m.r.p. – kontrowersje	213
4.3. Sankcjonowanie przyjmowania przez deweloperów wpłat od nabywców z pominięciem mieszkaniowego rachunku powierniczego	217
4.4. Mieszkaniowy rachunek powierniczy a tzw. umowy rezerwacyjne	224
4.5. Możliwość dobrowolnego wykorzystania m.r.p. w celu innym niż określony przez przepisy u.o.p.n.	228
4.6. Wpływ postępowań restrukturyzacyjnych dotyczących dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy	231
4.7. Ogłoszenie upadłości dewelopera	233
4.7.1. Dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego	233

4.7.2. Zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego	234
4.7.3. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego przez innego przedsiębiorcę	235
4.7.4. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego w układzie	236
4.8. Ogłoszenie upadłości banku prowadzącego m.r.p.	237
4.9. Podsumowanie	239

Rozdział 5

DYSPONOWANIE ŚRODKAMI PIENIĘŻNYMI ZGROMADZONYMI

NA MIESZKANIOWYM RACHUNKU POWIERNICZYM	241
--	-----

5.1. Roszczenie dewelopera o wypłatę środków pieniężnych zgromadzonych na m.r.p.	241
5.1.1. Uwagi wstępne	241
5.1.2. Zamknięty m.r.p.	243
5.1.2.1. Przesłanki powstania roszczenia dewelopera o wypłatę środków pieniężnych wpłaconych przez nabywców	243
5.1.2.2. Zakres kontroli wykonania umowy deweloperskiej prowadzonej przez bank	246
5.1.2.3. Odmowa wypłacenia przez bank środków pieniężnych z zamkniętego m.r.p.	248
5.1.3. Otwarty m.r.p.	250
5.1.3.1. Przesłanki powstania roszczenia dewelopera o wypłatę środków pieniężnych wpłaconych przez nabywców	250
5.1.3.2. Dysponowanie środkami pieniężnymi wypłacanymi z otwartego m.r.p. na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego	251
5.1.3.3. Zakres kontroli realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonej przez bank	254
5.1.3.4. Odmowa wypłacenia przez bank środków pieniężnych z otwartego m.r.p.	259
5.2. Roszczenie nabywcy o zwrot środków pieniężnych wpłaconych na m.r.p.	261
5.2.1. Adresat roszczenia	261
5.2.2. Obowiązek banku zwrotu nabywcy środków pieniężnych wpłaconych na m.r.p. a stwierdzenie wystąpienia przesłanki odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 u.o.p.n.	266
5.2.3. Żądanie nabywcy zwrotu nadpłaconej, niewymagalnej części ceny	269
5.3. Roszczenie banku udzielającego nabywcy kredytu na sfinansowanie nabycia prawa własności nieruchomości	270
5.4. Roszczenie instytucji kredytującej o zwrot udzielonego nabywcy dofinansowania wkładu własnego w ramach pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi	271

5.5. Roszczenie gwaranta udzielającego zabezpieczenia finansowego subsydiarnego wobec otwartego m.r.p.	274
5.6. Roszczenia innych wierzycieli dewelopera a środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym	276
5.6.1. Przelew wierzytelności przysługujących deweloperowi na rzecz banku udzielającego kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego	276
5.6.2. Ustanowienie zastawu na wierzytelnościach pieniężnych przysługujących deweloperowi	279
5.6.3. Egzekucyjne zajęcie środków pieniężnych zgromadzonych na m.r.p.	279
5.6.4. Roszczenie osoby trzeciej z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia	283
5.7. Rola banku prowadzącego m.r.p. i jego odpowiedzialność za nieuprawnione wypłacenie środków pieniężnych zgromadzonych na m.r.p.	285
5.7.1. Rola banku prowadzącego m.r.p.	285
5.7.2. Odpowiedzialność cywilna wobec nabywców	286
5.7.3. Odpowiedzialność cywilna wobec dewelopera	287
5.7.4. Odpowiedzialność karna	288
5.8. Podsumowanie	289
 Rozdział 6 WNIOSKI	 291
 LITERATURA	 301
 ŹRÓDŁA PRAWA	 307
 ORZECZNICTWO	 309