

EUGENIUSZ KOWALEWSKI  
MICHAŁ P. ZIEMIAK  
MICHAŁ MARSZELEWSKI

## W sprawie obowiązkowego ubezpieczenia budynków od wad ukrytych w obrocie deweloperskim

*Celem niniejszego artykułu jest próba wypracowania teoretycznego modelu ubezpieczenia gwarantującego nabywcom lokali (zwłaszcza mieszkalnych) ochronę w przypadku wystąpienia wad ukrytych. Rozważania koncentrują się na lokalach mieszkalnych stanowiących przedmiot tzw. obrotu deweloperskiego; odniesienia do innych lokali i obiektów budowlanych są jedynie incydentalne.*

*W pierwszej części artykułu autorzy przedstawiają argumenty, które mogą uzasadniać wprowadzenie rozwiązań systemowych we wskazanym zakresie, a także dokonują analizy porządków prawnych innych państw członkowskich UE. Następnie omawiają bazowe założenia nowego ubezpieczenia, przy czym część z nich została ujęta w konwencji wariantywnej. Artykuł kończą wnioski autorów.*

**Słowa kluczowe:** wady ukryte, obrót deweloperski, ubezpieczenie, ochrona nabywców.

### On compulsory latent defects insurance in property developer business

*The purpose of this article is try to elaborate a theoretical model of insurance that guarantees the purchasers of premises (especially dwellings) protection in the event of latent defects.*

*In the first part of the paper, the authors present arguments which can justify the introduction of systemic solutions within the indicated scope, as well as analyse the chosen legal orders of other EU Member States. Subsequently, general assumptions of the proposed insurance are discussed, with some of them covered in variant approaches. The article concludes by the authors' conclusions.*

**Keywords:** concealed defects, estate development, insurance, purchasers' protection.

**PROF. DR HAB. EUGENIUSZ KOWALEWSKI** – kierownik Katedry Prawa Ubezpieczeniowego, Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu.

**DR MICHAŁ P. ZIEMIAK** – Katedra Prawa Ubezpieczeniowego, Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu; radca prawny.

**MGR MICHAŁ MARSZELEWSKI** – Katedra Prawa Cywilnego, Uniwersytet Gdański.