

## Przedmowa

Głównym tematem prezentowanej monografii jest analiza różnych aspektów działalności deweloperskiej w świetle przepisów ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wprowadzone we wskazanym akcie prawnym rozwiązania miały dać skuteczną ochronę nabywcom samodzielnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi podmiotów prowadzących działalność deweloperską. Jednak już w dniu opublikowania przywoływanej ustawy w dzienniku promulgacyjnym, powstały uzasadnione wątpliwości co do zakresu realizacji tak obranego celu.

Obecnie, ponad dwa lata po wejściu w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nadal w sposób przekonujący nie udzielono odpowiedzi na wiele ważnych pytań związanych z jej interpretacją. Problemy te stanowią przedmiot licznych konferencji naukowych, publikacji zwartych oraz artykułów w specjalistycznych czasopismach. W zasadzie przeważa stanowisko, iż ten niewątpliwie ważny akt normatywny, jest niedopracowany, przez co nierzadko wewnętrznie sprzeczny i niejasny. Niekiedy nawet można odnieść wrażenie, że ustawodawca – raczej przypadkowo niż w przemyślany sposób – wprowadza rozwiązania naruszające wewnętrzną spójność stworzonego przez siebie systemu prawnego.

Powyższe sprawia, iż w ocenie wielu komentatorów, wykładnia językowa ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego często ustępować musi wykładni celowościowej. Rozwiązania problemów pojawiających się w praktyce obecnie wspierane są przede wszystkim przez publikowane poglądy przedstawicieli nauki, a tylko sporadycznie przez skąpe orzecznictwo sądów powszechnych w tym przedmiocie (należy przyznać, iż spory pomiędzy nabywcami a deweloperami często są złożone, wymagają przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych sądowych, przez co w nieco ponad dwuletnim okresie obowiązywania ustawy prawomocnych wyroków sądowych rozstrzygających powstające problemy nie ma wiele).

W niniejszej publikacji autorzy – zarówno teoretycy jak i praktycy – przedstawiają wybrane problemy związane z prowadzeniem działalności deweloperskiej. Poruszane problemy przede wszystkim mają swe źródło w sposobie wykładni ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, choć niekiedy rozważania obejmują także inne akty normatywne związane z działalnością deweloperską. Warto podkreślić, iż sami autorzy prezentują różne stanowiska w zakresie oceny obowiązującego stanu prawnego – pojawiają się zatem głosy wyraźnie krytyczne, neutralne, aż po wyraźnie aprobujące. Taka różnorodność poglądów w obrębie jednej publikacji jedynie uwypukla złożoność badanej materii oraz stwarza pokusę do dalszej dyskusji.

Mamy nadzieję, że przedłożona Państwu monografia będzie przydatna nie tylko w procesie wykładni poszczególnych przepisów, ale także będzie stanowić przyczynek do rozwa-

żenia zmian normatywnych, które dawałyby realną ochronę nabywcom w każdym aspekcie, przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesów deweloperów. Trzeba bowiem wyjść z założenia, że celem ustawodawcy powinno być stworzenie harmonijnej regulacji, która zasadę swobody umów naruszałaby wyłącznie w niezbędnym zakresie, motywowanym potrzebą ochrony pewności obrotu gospodarczego oraz słabszej strony kontraktu deweloperskiego.

Warszawa, październik 2014 r.

*M. Królikowska-Olczak  
A. Bieranowski  
J.J. Zięty*