

## Przedmowa

Niniejsza publikacja powstała na podstawie rozprawy doktorskiej pod tytułem „Charakter prawny umowy deweloperskiej” przygotowanej pod opieką naukową prof. dr hab. *A. Biercia* i obronionej w 2013 roku w Instytucie Nauk Prawnych PAN. Tezą rozprawy doktorskiej było stwierdzenie, iż umowa deweloperska – ze względu na swój charakter prawny – stanowi w rzeczywistości umowę sprzedaży rzeczy przyszłej, bez względu na jej kwalifikację w ramach krajowych systemów prawnych. Rozprawa musiała więc uwzględniać badania prawnoporównawcze w zakresie przepisów prawnych obowiązujących w Niemczech, Austrii, Holandii, Szkocji, Finlandii, Szwecji, Francji, Belgii, Włoszech, Hiszpanii, Portugalii oraz Anglii i Walii. Szeroki wachlarz badanych porządków prawnych w ramach państw europejskich zapewnić miał możliwość odnalezienia elementów wspólnych dla konstrukcji umowy deweloperskiej obowiązującej w poszczególnych europejskich kulturach prawnych. Niemniej jednak, z uwagi na konieczność ograniczenia rozmiarów publikacji, niniejsze opracowanie zostało zawężone do rozważań, co do zasady, dotyczących polskich przepisów prawa.

Rozprawa powstała w okresie dużych zmian w zakresie obowiązujących w Polsce przepisów dotyczących szeroko pojmowanej umowy deweloperskiej. Obowiązujące od ponad półtora roku przepisy ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377 ze zm.) wciąż budzą kontrowersje i wywołują spory, chociaż praktyka na rynku wskazuje, że wprowadzenie szcątkowej – chociaż na pewno nie doskonałej – ochrony praw nabywców podniosło poziom bezpieczeństwa klientów deweloperów. Z pewnością można zastanawiać się, czy nie można było opracować ustawy w bardziej precyzyjny i szczegółowy sposób, ale należy raczej myśleć o tym, w jakim kierunku powinny iść dalsze zmiany w zakresie ochrony klientów deweloperów i czy zmiany powinny nastąpić na poziomie krajowym, czy też jak w przypadku umów timeshare, na poziomie europejskim.

Chciałbym w tym miejscu złożyć wyrazy wdzięczności osobom, które wspierały mnie i dzieliły się ze mną swoją wiedzą w czasie przygotowywania niniejszego opracowania. Szczególnie chciałbym podziękować prof. dr hab. *Andrzejowi Bierciowi* za opiekę naukową oraz wnikliwe uwagi, które pozwoliły mi przygotować niniejszą pracę. Chciałbym także podziękować prof. dr hab. *Zdzisławowi Gawlikowi* oraz prof. dr hab. *Bogudarowi Kordasiewiczowi* za cenne uwagi, które znacznie przyczyniły się do ostatecznej treści niniejszej pracy. Ponadto serdeczne podziękowania należą

## VIII

### *Przedmowa*

się mojej Żonie i Rodzicom za udzielone mi nieustające wsparcie i motywację, bez których nie powstałaby niniejsza praca.

Warszawa, wrzesień 2014 r.

dr *Piotr Kunicki*