

# **Specustawa mieszkaniowa. Komentarz**

Przejdź do produktu na [www.ksiegarnia.beck.pl](http://www.ksiegarnia.beck.pl)

# Wprowadzenie

Oddawany do rąk Czytelników komentarz stanowi pierwszą w literaturze przedmiotu próbę kompleksowego opracowania w formie książkowej rozwiązań przyjętych w obowiązującej ustawie z 5.7.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496). Określana jest ona popularnie jako „specustawa mieszkaniowa”, nazywana bywa też „lex deweloper”.

Materia regulowana przez komentowaną ustawę ma doniosłe znaczenie. Determinuje ona wszak to, w jakim otoczeniu przyjdzie nam żyć. Zawarte w InwestMieszkU unormowania stanowią bowiem prawną ramę realizacji inwestycji, które mają przyczynić się do zaspokojenia jednych z najważniejszych potrzeb obywateli – potrzeb mieszkaniowych. Koresponduje to z celami wytyczanymi przez Konstytucję RP (zob. jej art. 75 ust. 1). Z drugiej strony dochodzić może do konfliktu między wolą realizacji inwestycji mieszkaniowych a innymi, również prawnie relewantnymi wartościami, jak np. ochrona środowiska czy prawa własności innych podmiotów. W tej materii niezwykle często występują konflikty interesów, nie dziwi zatem duża uwaga społeczna, jaka towarzyszyła pracom nad ustawą i jej uchwaleniu.

Antycypując dalsze rozważania zawarte w niniejszym komentarzu, uznać należy InwestMieszkU za krok w dobrym kierunku. Pozytywnie należy bowiem ocenić dostrzeżenie przez ustawodawcę, że duże inwestycje mieszkaniowe nie mogą być traktowane jak inne zamierzenia budowlane – lecz z racji swojego znaczenia i oddziaływania społecznego zasługują na szczególną regulację. Negatywne zjawiska przestrzenne świadczące o przekształcaniu się wolności zabudowy w anarchię budowlaną są już dostrzegane powszechnie. Odrębną kwestią pozostaje jednak to, na ile InwestMieszkU realizuje cele, jakie były wytyczone przed jej twórcami, nie tylko w zakresie przyspieszenia realizacji inwestycji mieszkaniowych, ale i powiązania ich z otoczeniem oraz odpowiednią infrastrukturą techniczną oraz społeczną. Należy wyrazić nadzieję, że niedociągnięcia normatywne w tym zakresie zostaną z czasem usunięte. Aby ten proces wesprzeć, w niniejszym komentarzu zaznaczone zostały te regulacje i rozwiązania, które w ocenie autorów wymagają udoskonalenia czy uzupełnienia. Jednocześnie przedstawiona została w nim wykładnia przepisów InwestMieszkU, która już przy obecnym ich brzmieniu ma najpełniej urzeczywistnić stojące przed ustawą cele i funkcje, a jednocześnie zapewnić spójność w obrębie aktu prawnego i systemu prawa. Książka zawiera ponadto naukowe refleksje nad poszczególnymi instytucjami prawnymi wprowadzanymi przez InwestMieszkU i ich właściwym stosowaniem.

Przepisy InwestMieszkU, jak każdego aktu prawnego, wymagają interpretacji oraz stwarzają problemy przy praktycznym ich stosowaniu w konkretnych sytuacjach faktycznych. Posługiwanie się analizowanym aktem prawnym jest tym trudniejsze, że został on uchwalony pośpiesznie i niedawno, a w konsekwencji – powstały na gruncie jego przepisów dorobek orzecznicy jest niewielki. Tymczasem właśnie w tej początkowej fazie stosowania rodzi on rozliczne kłopoty praktyczne. Odpowiedzią na te problemy może być właśnie niniejszy komentarz. Stosownie do swojej formy komentarz ma w pierwszej kolejności charakter praktyczny – służy uporządkowaniu analizowanej materii i jej rozjaśnieniu w celu ułatwienia bieżącego stosowania przepisów InwestMieszkU. Nie-

mniej nie stroni się w nim od rozważań doktrynalnych czy oceny przyjętych rozwiązań, jak również od stawiania postulatów *de lege ferenda*.

Niniejsza publikacja, jak i sama ustawa, z czasem będzie ulegała udoskonaleniom i zmianom. W imieniu swoim i wszystkich autorów będę zatem zobowiązany za wszelkie uwagi, jakie zostaną poczynione w trakcie jej lektury i nam przekazane.

Warszawa, 21 stycznia 2019 r.

*Aleksander Jakubowski*

[Przejdź do księgarni →](#)



[ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)