

Ustawa deweloperska. Komentarz

Wydanie 2.

WSTĘP

Z dużą przyjemnością oddajemy do Państwa rąk już drugie wydanie komentarza do ustawy z 20.5.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Pierwsze wydanie tego komentarza spotkało się z życzliwym przyjęciem Czytelników. Od momentu jego wydania ustawodawca w 2023 r. zdecydował się na wprowadzenie do tej ważnej dla praktyki ustawy istotnych zmian. Prezentowane drugie wydanie komentarza je uwzględnia, przedstawiając pogłębioną analizę całej materii ustawy wraz ze wskazaniem zakresu i skutków jej ostatnich zmian.

Choć, ze względu na tematykę i objętość komentarza, ukazuje się on w serii Komentarze Becka, to merytorycznie stanowi element istotnej serii wydawniczej, która jest wydawana przez Wydawnictwo C.H.Beck od 2017 r. – Komentarzy Prawa Prywatnego. Komentarz ten jest na bieżąco aktualizowany i dostępny w Legalisie w module Komentarze online, działającym już od 2008 r.

W ramach serii KPP ukazał się już obszerny komentarz do tożsamej materii – ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377) (zob. *B. Gliniecki*, w: *Osajda*, Komentarz, t. VIB, 2018, s. 961–1143). Jednak ustawodawca zamiast zmieniać tę ustawę zdecydował się na jej uchylenie i zastąpienie komentowaną w niniejszym tomie ustawą z 20.5.2021 r. Można mieć wątpliwości co do zasadności tej decyzji, zważywszy na istotną zbieżność merytoryczną obu ustaw. Niemniej jednak, chcąc utrzymać aktualność w zakresie komentarza dotyczącego tej problematyki, prof. *B. Gliniecki* podjął się zadania przygotowania od nowa komentarza do nowej ustawy, który w przyszłości, w przypadku ewentualnego drugiego wydania t. VIB stanie się jego częścią. Potrzeba uwzględnienia ważnych aktualizacji z 2023 r., a także zainteresowanie Czytelników pierwszym wydaniem komentarza, zdecydowały o podjęciu prac nad przygotowaniem drugiego wydania.

Komentarz spośród innych komentarzy wyróżnia kilka cech.

Po pierwsze, kompleksowe podejście do analizowanych zagadnień. Mimo że przedmiotem komentarza są przepisy nowej ustawy, to Autor przy ich interpretacji korzysta w szerokim zakresie z doświadczeń judykatury i praktyki wypracowanych na tle wcześniej obowiązującej regulacji. Pozwala to na dostrzeganie podobieństw i różnic między nimi, a także, w częstych przypadkach tożsamości co do unormowania, na pełniejsze wyjaśnienie treści norm prawnych zakodowanych w omawianych przepisach.

Po drugie, komentarz jest najobszerniejszym komentarzem do analizowanych przepisów spośród dostępnych na polskim rynku wydawniczym. Autor przedstawił całość problematyki prawnej związanej z potencjalnymi problemami, jakie mogą powstać przy stosowaniu w praktyce poszczególnych przepisów tzw. ustawy deweloperskiej, powołano w bardzo bogatym zakresie orzecznictwo, a także wypowiedzi przedstawicieli doktryny, które zostały wypowiedziane na tle dawnych przepisów, lecz pozostają aktualne. W komentarzu odniesiono się do wielu problemów dotychczas nieomawianych w piśmiennictwie. W sposób szczególny uwzględniono najnowsze zmiany ustawy dokonane w 2023 r., wskazując na ich zakres oraz wynikające z nich skutki dla stosowania całej regulacji.

Po trzecie, komentarz został opracowany przy rygorystycznym zachowaniu leżących u jego podstaw założeń strukturalnych, co pozwala nie tylko na klarowne przedstawienie treści, lecz czyni z niego bardzo użyteczny i łatwy do wykorzystania w praktyce instrument. Co do zasady, komentarze do każdego przepisu składają się z płaszczyzny orientacyjnej, płaszczyzny standardowej oraz płaszczyzny szczegółowej. Płaszczyzna orientacyjna prezentuje znaczenie przepisu i podstawowe problemy co do zakresu jego regulacji lub interpretacji – stanowi bardzo krótki, orientacyjny komentarz pozwalający na wstępną ocenę, czy dla rozstrzygnięcia konkretnego problemu ten przepis ma znaczenie. Płaszczyzna standardowa zawiera komentarz właściwy. Została ona podzielona na punkty dotyczące poszczególnych problemów, dzięki czemu „blok tekstu” nigdy nie jest zbyt długi, a raczej krótki i przejrzysty. Dzięki dodanemu do komentarzy do poszczególnych przepisów spisowi treści łatwo i szybko można dotrzeć do ważnych dla rozstrzygnięcia poszczególnych problemów fragmentów komentarza. Wreszcie, płaszczyzna szczegółowa zawiera informacje dodatkowe, często powołanie głosów doktryny, poglądów mniejszościowych, większej liczby orzeczeń, czy też istotne dla komentowanych przepisów wątki historycznoprawne, a nawet prawnoporównawcze.

Połączenie wskazanych cech komentarza, jak można mieć nadzieję, pozwala na osiągnięcie podwójnego skutku, oczekiwanego od każdego komentarza. Z jednej strony, obszerne opracowania starają się ogarnąć całość trudnej materii, aby jak najrzadziej pozostawiać Czytelnika bez odpowiedzi na jego pytanie lub chociaż bez żadnej wskazówki co do kierunku, w jakim problem ma być rozwiązany (stąd komentarze do poszczególnych przepisów bywają obszerne). Z drugiej strony, struktura komentarza, uporządkowanie materii, instrumenty ułatwiające pracę z nim, jak spisy treści i pogrubienia słów (zwrotów, zdań) kluczowych, pozwalają na łatwe korzystanie z niego i szybkie odnajdywanie interesujących fragmentów.

Specjalne podziękowania należą się Wydawnictwu C.H.Beck za inspirację do podjęcia prac nad tym komentarzem (i jego kolejnym wydaniem) oraz wsparcie w ich realizacji przy jak zawsze niezawodnej koordynacji prac przez Panią Redaktor *Joannę Ziemięcką*.

Komentarz oddawany jest Czytelnikom z nadzieją, że okaże się on dla nich użyteczny tak dla potrzeb dociekań naukowych, jak i stosowania prawa w praktyce, rozstrzygania zwłaszcza trudnych i złożonych problemów jurystycznych.

Komentarz uwzględnia stan prawny na dzień 2.1.2024 r., przy czym uwzględnia orzecznictwo i literaturę na tle wcześniej obowiązujących przepisów w takim zakresie, w jakim zachowały aktualność.

Konrad Osajda

Przejdź do księgarni →



ksiegarnia.beck.pl