

Ustawa deweloperska. Komentarz

Wydanie 3.

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

WSTĘP

Z dużą przyjemnością oddajemy do Państwa rąk już trzecie wydanie komentarza do ustawy z 20.5.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Poprzednie wydania tego komentarza spotkały się z życzliwym przyjęciem Czytelników. Od momentu ostatniego wydania ustawodawca w 2025 r. zdecydował się na wprowadzenie do tej ważnej dla praktyki ustawy istotnych zmian. Prowadzą one do intensyfikacji ochrony nabywców przez zapewnienie większej jawności co do cen oferowanych lokali i domów jednorodzinnych oraz utworzenie i udostępnienie portalu internetowego zawierającego informacje statystyczne o cenach transakcyjnych zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, a także wyraźne unormowanie przewidujące stosowanie przepisów o rękojmi do odpowiedzialności dewelopera za wady. Prezentowane trzecie wydanie komentarza uwzględnia zupełnie nowe, obszerne i wyczerpujące komentarze do przepisów dodanych do ustawy, przedstawiając pogłębioną analizę całej materii ustawy wraz ze wskazaniem zakresu i skutków jej ostatnich zmian, a także uwzględniając nowe orzecznictwo sądowe.

Choć, ze względu na tematykę i objętość komentarza, ukazuje się on w serii Komentarze Kompaktowe, to merytorycznie stanowi element istotnej serii wydawniczej Wydawnictwa C.H.Beck od 2017 r. – Komentarzy Prawa Prywatnego. Komentarz ten jest na bieżąco aktualizowany i dostępny w Legalisie w module Komentarze online, działającym 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, chcąc utrzymać aktualność w zakresie komentarza dotyczącego tej problematyki, prof. *B. Gliniecki* podjął się 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 2025 r., a także zainteresowanie Czytelników dotychczasowymi wydaniem komentarza, zdecydowały o podjęciu prac nad przygotowaniem trzeciego wydania tego komentarza.

Komentarz spośród innych komentarzy wyróżnia kilka cech.

Po pierwsze, kompleksowe podejście do analizowanych zagadnień. Autor przy interpretacji komentowanych przepisów korzysta w szerokim zakresie z doświadczeń judykatury i praktyki. Pozwala to na pełniejsze wyjaśnienie treści norm prawnych zakodowanych w omawianych przepisach.

Wstęp

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 developerskiej, powołano w bardzo bogatym zakresie orzecznictwo, a także wypowiedzi przedstawicieli doktryny, w tym te, które zostały wypowiedziane na tle dawnych przepisów, lecz nadal pozostają aktualne. W komentarzu odniesiono się do wielu problemów dotychczas nieomawianych w piśmiennictwie. W sposób szczególny uwzględniono najnowsze zmiany ustawy dokonane w 2025 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 jurydycznych.

Komentarz uwzględnia stan prawny na dzień 2.1.2026 r., przy czym orzecznictwo i literatura pozostały na tle wcześniej obowiązujących przepisów w takim zakresie, w jakim zachowały aktualność.

Konrad Osajda

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl