

Wprowadzenie

Wejście w życie ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zrewolucjonizowało funkcjonowanie pierwotnego rynku mieszkaniowego w Polsce. Ustawa ta, określając szczegółowe zasady dla kontaktów zawieranych przez deweloperów z nabywcami lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także wprowadzając sankcje za ich naruszenie, wykreowała w tym zakresie nową jurydyczną rzeczywistość.

Pojawiła się zatem w nauce prawa cywilnego luka interpretacyjna, polegająca na braku opracowania naukowego o charakterze monograficznym, poświęconego w całości nowej regulacji. Zrodziły się także poważne wątpliwości dotyczące kwalifikacji umowy deweloperskiej we współczesnym systemie polskiego prawa prywatnego.

Celem monografii jest wypełnienie powyższej luki poprzez rozwiązanie problemu badawczego polegającego na ustaleniu charakteru, istoty oraz miejsca umowy deweloperskiej w systemie prawa prywatnego. Autor stawia tezę, że z punktu widzenia teorii prawa cywilnego, ze szczególnym uwzględnieniem teorii umów, z chwilą wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, umowa deweloperska stała się w systemie prawa polskiego umową nazwaną.

Tytuł monografii odzwierciedla jej pełną treść. W opracowaniu omówiona została bowiem całość problematyki związanej z umową deweloperską w systemie prawa prywatnego. Chodzi tu oczywiście o prawo polskie, choć praca niniejsza zawiera także liczne wątki komparatystyczne, odnoszące się do rozwiązań

przyjętych w systemach prawnych sześciu rozwiniętych krajów Unii Europejskiej, a mianowicie: Niemiec, Austrii, Francji, Belgii, Luksemburga i Holandii.

Wybór tych państw nie jest przypadkowy, gdyż obejmuje on zarówno kraje o systemach prawnych zaliczanych tradycyjnie do nurtu germańskiego, jakimi są Niemcy i Austria, jak i kraje o systemach prawnych zaliczanych do nurtu romańskiego, jakimi są Francja, Belgia i Luksemburg, a ponadto jeden kraj o systemie prawnym niewpisującym się jednoznacznie w żaden z powyższych nurtów, jakim jest Holandia.

W badaniach zastosowana została przede wszystkim metoda formalno-dogmatyczna, choć w odniesieniach komparatystycznych do obcych systemów prawnych wykorzystano także metodę prawnoporównawczą, nierzadko w ujęciu historycznym.

W monografii uwzględniony został cały dotychczasowy dorobek doktryny i orzecznictwa dotyczący nowej regulacji, choć zauważyć trzeba, że wobec krótkiego okresu jej funkcjonowania jest on na razie dość skromny i obejmuje przede wszystkim komentarze do powołanej powyżej ustawy, które z istoty rzeczy mają charakter raczej praktyczny. Jednym z nich jest komentarz opracowany przez autora niniejszej monografii, który na rynku wydawniczym ukazał się jako pierwszy.

Monografia obejmuje także omówienie relacji zachodzących pomiędzy umową deweloperską, a zawieraną w jej wykonaniu umową rozporządzającą, przenoszącą na nabywcę własność lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, bowiem doprowadzenie do zawarcia tej właśnie umowy jest podstawowym celem kontraktu deweloperskiego. W kontekście tym przedstawione zostały również skomplikowane stosunki własnościowe w budynku dzielonym przez dewelopera sukcesywnie, tzn. w drodze stopniowego przenoszenia na nabywców własności wyodrębnianych lokali mieszkalnych, a nadto zagadnienia związane

z uczestnictwem dewelopera i nabywców tych lokali we wspólnocie mieszkaniowej.

W poszczególnych rozdziałach monografii zawarte zostały, oprócz obszernych uwag *de lege lata*, także liczne postulaty *de lege ferenda*.