



Do druku nr 4482

Minister Spraw Zagranicznych

Warszawa, 27 lipca 2011 r.

DPUE - 920 808 - 11/cg/ag/akr/1

5300 - 4 000 000

dot.: INF-015-113-11 z 26.07.2011 r.

Pan
Zbigniew Rynasiewicz
Przewodniczący Komisji Infrastruktury
Sejm RP

opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (druk nr 4349) ujętego w sprawozdaniu Komisji Infrastruktury (druk nr 4482) wyrażona na podstawie art. 13 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2007 r. Nr 65, poz. 437 z późn. zm.) w związku z art. 42 ust. 4 i art. 54 ust. 1 Regulaminu Sejmu przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

Szanowny Panie Przewodniczący,

w związku z przedłożonym sprawozdaniem Komisji Infrastruktury (druk nr 4482) pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

I. Projektowana ustawa przewiduje dwutorowy system zabezpieczenia interesów nabywcy mieszkania: rozwiązania przewidziane w art. 4 mają zabezpieczać nabywcę przed bankrutem dewelopera, a projektowany art. 35 wprowadzający zmiany w art. 23 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 84, poz. 711, z późn. zm.; dalej jako: „ustawa o BFG”) ma zabezpieczać nabywcę na wypadek bankructwa banku, w którym prowadzony jest rachunek dewelopera.

II. Zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą o BGF, implementującą do krajowego porządku prawnego dyrektywę 94/19/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 30 maja 1994 r. w sprawie systemów gwarantowania depozytów, zmienioną przez dyrektywę 2009/14/WE (dalej jako: „dyrektywa”), prawo do świadczenia gwarancyjnego przysługuje jedynie deponentowi. Jednocześnie zgodnie z art. 7 ust. 1a dyrektywy, państwa członkowskie zapewniają, by poziom gwarancji w odniesieniu do sumy depozytów każdego deponenta ustalony był na 100 000 euro. Z kolei art. 7 ust. 3 dyrektywy zezwala na utrzymanie w mocy przepisów prawa krajowego przyjętych przed 1 stycznia 2008 r., zapewniających pełną gwarancję niektórych

rodzajów depozytów ze względów społecznych. Proponowane zmiany ustawowe nie są objęte tym wyjątkiem.

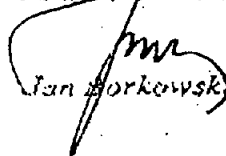
III. W omawianym projekcie ustawy proponuje się odejście od limitu gwarancyjnego na poziomie 100 000 euro w przypadku dewelopera będącego posiadaczem rachunku powierniczego, co naruszać będzie postanowienia dyrektywy. Po pierwsze, artykuł 35 dodaje w art. 23 ustawy o BFG ust. 4a, zgodnie z którym wysokość roszczeń dewelopera w stosunku do Funduszu z tytułu gwarantowania środków pieniężnych stanowi suma kwot środków gwarantowanych dla poszczególnych nabywców, o ile mogliby być oni uznani za deponentów w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy o BFG. W świetle obowiązujących obecnie przepisów, a zwłaszcza art. 2 ust. 1 ustawy o BFG definicja deponenta jest definicją zamkniętą, która obejmuje podmioty wyraźnie w nim wymienione. Wprowadzany przepis art. 23 ust. 4a wzbudza wątpliwości, co do zakresu pojęcia „deponent”, nie wiadomo bowiem, od czego miałoby zależeć uznanie za deponenta w omawianym przypadku. *De facto* zabieg ten oznaczać mógłby zasadnicze rozszerzenie zakresu podmiotowego art. 2 ust. 1 ustawy o BFG i uznanie każdego nabywcy za deponenta, niezależnie od faktu, iż nie jest on posiadaczem rachunku bankowego objętego gwarancją. Dodatkowo, spowodować to może uznanie istnienia roszczenia po stronie nabywcy w stosunku do BFG.

IV. Ponadto należy zauważyć, iż proponowany art. 23 ust. 4c stwarza dla dewelopera możliwość uzyskania środków gwarantowanych z tytułu prowadzenia przez bank różnych rachunków powierniczych w celu finansowania więcej niż jednego przedsięwzięcia deweloperskiego. Zasady określone w proponowanym art. 23 ust. 4a i 4b stosuje się do każdego z takich rachunków odrębnie. Zauważyć należy sprzeczność proponowanego przepisu z przepisem art. 23 ust. 4 ustawy o BFG ustanawiającego 100 000 euro jako maksymalną wysokość roszczenia deponenta w stosunku do Funduszu, niezależnie od tego, w jakiej wysokości i na ilu rachunkach posiadał on środki pieniężne w danym banku. Stoi to również w wyraźnej sprzeczności z postanowieniami dyrektywy, która określa poziom gwarancji w odniesieniu do sumy depozytów każdego deponenta. Jednocześnie należy podkreślić, że projektowany art. 24 ust. 4c wprowadza dodatkową korzyść dla deweloperów w porównaniu do innych podmiotów korzystających z rachunków powierniczych. Sytuacja taka w zasadniczy sposób wpływać będzie na warunki konkurencji i może budzić dodatkowe wątpliwości w zakresie zgodności projektowanych przepisów z zasadami pomocy państwa.

Projekt ustawy jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej w zakresie wskazanym w niniejszej opinii.

Z poważaniem

wz. Ministra Spraw Zagranicznych
Sekretarz Stanu


Jan Borkowski

Do wiadomości:
Pan Cezary Grabarczyk
Minister Infrastruktury