

**Oświadczenie złożone
przez senatora Leszka Piechotę
na 81. posiedzeniu Senatu
w dniu 29 lipca 2011 r.**

Oświadczenie skierowane do ministra sprawiedliwości Krzysztofa Kwiatkowskiego

Szanowny Panie Ministrze!

Zwracam się do Pana Ministra z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytanie czy w świetle postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 sierpnia 2010 roku (sygn. akt nr S3/10) prowadzone są aktualnie jakiegokolwiek prace dotyczące zmian obowiązujących przepisów prawa, mające na celu zapewnienie odpowiedniej ochrony klientów firm deweloperskich przed skutkami niekorzystnego rozporządzania.

Niejednokrotnie dochodzi do sytuacji, kiedy – pomimo uregulowania przez przyszłych nabywców nieruchomości wszelkich należności określonych w tak zwanych umowach deweloperskich przed przeniesieniem własności nieruchomości na ich rzecz – firmy deweloperskie dokonują ryzykownych transakcji. Zabezpieczenie tych transakcji stanowią właśnie nieruchomości mające stanowić przedmiot przyszłych umów przynoszących własność. Choć obowiązujące regulacje prawne stwarzają pewne możliwości zminimalizowania ewentualnego ryzyka klientów firm deweloperskich – na przykład poprzez odpowiednie sformułowanie treści umowy zawieranej z deweloperem – to, jak pokazuje praktyka, przepisy prawa nie zabezpieczają dostatecznie ich słusznym interesów.

Doskonałym tego przykładem jest sytuacja, w jakiej znalazła się ponadstuosiemdziesięciosobowa grupa klientów krakowskiego dewelopera Leopard SA. Osoby te zapłaciły należności wynikające z zawartych z deweloperem umów, niemniej jednak nie doszło do ostatecznego przeniesienia na ich rzecz własności nieruchomości. Deweloper zaciągnął bowiem ponadtrzydziestosedmiomilionową pożyczkę na realizację innych inwestycji (nawiązał współpracę z funduszem Manchester Securities Corporation, stanowiącym część zamkniętego funduszu inwestycyjnego Elliott w Nowym Jorku), której zabezpieczenie stanowiły między innymi opisane powyżej nieruchomości. W wyniku niespłacenia pożyczki w maju 2009 roku została ogłoszona upadłość Leopard SA, a wspomniane nieruchomości weszły w skład masy upadłości spółki. Uprzywilejowany w odzyskaniu wierzytelności jest Manchester Securities Corporation, co powoduje, że klienci Leopard SA nie będą prawdopodobnie w stanie odzyskać uiszczonych na rzecz dewelopera kwot stanowiących niejednokrotnie dorobek całego ich życia.

Na tę problematykę zwrócił również uwagę Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z dnia 2 sierpnia 2010 roku (sygn. akt nr S3/10), stwierdzając między innymi, że „obowiązujące przepisy prawa nie regulują kwestii dotyczących tak zwanych umów deweloperskich, których istotną cechą jest między innymi to, że po jednej stronie występuje nabywca mieszkania – konsument, po drugiej zaś – deweloper, czyli profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego. Zdaniem trybunału ta dysproporcja w pozycji stron determinuje konieczność takiego ukształtowania postanowień umowy deweloperskiej, które zapewni maksymalną ochronę słabszej stronie tego stosunku. Na podstawie umowy zawartej z deweloperem nabywca mieszkania najczęściej zobowiązuje się do zapłaty całego wynagrodzenia deweloperowi jeszcze przed ukończeniem procesu inwestycyjnego i nim zostanie właścicielem umówionego lokalu, a zatem ponosi zwiększone ryzyko umowne. Umowy deweloperskie zawarte w zwykłej formie pisemnej stają się de facto umowami przedwstępnymi i dają jedynie prawo do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych nabywcy lokalu wobec dewelopera. Problem ten nabiera szczególnego znaczenia w razie trudności finansowych deweloperów”.

Trybunał Konstytucyjny stwierdził zatem istnienie luki prawnej, uznając jednocześnie, że jej usunięcie jest niezbędne dla zapewnienia spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej Polskiej. Trybunał zasygnalizował potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej w celu zapewnienia ochrony praw nabywców mieszkań.

Z wyrazami szacunku
Leszek Piechota