

**Oświadczenie złożone
przez senatora Rafała Muchackiego
na 50. posiedzeniu Senatu
w dniu 12 marca 2010 r.**

Oświadczenie skierowane do wiceprezesa Rady Ministrów, ministra gospodarki Waldemara Pawlaka

Szanowny Panie Ministrze!

Pomimo upływu lat i ogłaszanych projektów zmian przepisów nadal brakuje uregulowań zabezpieczających nabywców lokali i budynków przed upadłością deweloperów.

Obowiązująca ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, a także kodeks postępowania cywilnego, regulujące kolejność zaspokajania wierzycieli, nie przewidują żadnego uprzywilejowania dla nabywców mieszkań.

W praktyce deweloperzy często odmawiają nabywcom ustanowienia jakichkolwiek zabezpieczeń rzeczowych, w tym hipoteki na nieruchomości jako formy zabezpieczenia wkładów na sfinansowanie lokalu lub budynku. Z reguły na nieruchomościach, na których mają zostać posadowione budynki, zostały już ustanowione inne hipoteki o wartości równoważnej nieruchomości, co w przypadku ustanowienia hipoteki przez nabywców skutkuje ich zabezpieczeniem dopiero w dalszej kolejności i redukuje szanse na odzyskanie zainwestowanych środków finansowych.

Podobnie możliwość utworzenia rachunku powierniczego, w ramach którego dokonywane byłyby kolejne wpłaty na rzecz dewelopera, jest rzadko wykorzystywana, z uwagi na brak zgody dewelopera i podwyższone koszty kredytu. Deweloper nie ma obowiązku finansowania budowy z wykorzystaniem rachunku powierniczego nawet w przypadku, gdy nabywca o to wnioskuje.

W efekcie braku odpowiednich rozwiązań prawnych nabywcy zmuszeni są do ponoszenia całego ryzyka związanego z realizowaną przez dewelopera inwestycją. Sytuacja taka staje się jeszcze bardziej rażąca, gdy wskutek upadłości dewelopera syndyk masy upadłości sprzedaje mieszkania, które w całości zostały już opłacone przez nabywców, a środki uzyskane z licytacji przekazywane są wierzycielom uprawnionym do zaspokojenia w pierwszej kolejności, to jest korzystającym z zabezpieczeń rzeczowych, na przykład w postaci hipoteki, którzy uprzednio udzielili pożyczek na budowę deweloperowi.

Wykazanie w takim przypadku zmywy między deweloperem i pożyczkodawcą skutkującej popełnieniem przestępstwa oszustwa wiąże się z udowodnieniem obu podmiotom działania z zamiarem bezpośrednim kierunkowym, co w praktyce jest niezwykle trudne. Tolerowanie dopuszczalności wystąpienia takiej sytuacji obniża autorytet państwa. Wydaje się, iż obywatele mają prawo oczekiwać istnienia przepisów i procedur chroniących ich prawa przed nieuczciwymi podmiotami.

Podjęcie skutecznych działań legislacyjnych zapewniających ochronę praw osób mających zamiar nabyć lokale i budynki powinno stanowić wyraz realizacji podstawowej dla porządku prawnego w Polsce zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP).

Łączę wyrazy szacunku
Rafał Muchacki