

**Oświadczenie złożone  
przez senatora Marka Trzcíńskiego  
na 68. posiedzeniu Senatu  
w dniu 12 stycznia 2011 r.**

Oświadczenie skierowane do ministra sprawiedliwości Krzysztofa Kwiatkowskiego

Szanowny Panie Ministrze!

Przygotowane przez resort sprawiedliwości zmiany wchodzące w życie od lutego 2011 r. zakładają, że każdy lokal mieszkalny będzie obciążony hipoteką automatycznie, a nie jak do tej pory na mocy oddzielnych umów. Dotychczas osoby kupujące mieszkania od deweloperów bez większego trudu mogły uzyskać na nie kredyt. Nawet jeżeli na sfinansowanie inwestycji deweloper zaciągnął kredyt hipoteczny, to w praktyce bank, który pożyczał mu pieniądze, nie był wpisywany do ksiąg wieczystych budowanych lokali. Po nowelizacji ustawy o hipotece i księgach wieczystych hipoteką dewelopera obciążone zostaną mieszkania lokatorów. Nowelizacja oznacza więc, że kupowany lokal zostanie obciążony nie tylko kredytem nabywcy, ale też inwestora.

Nowelizowane przepisy mogą wpłynąć na zdolność kredytową wielu osób pragnących zostać właścicielami przysłowiowych czterech kątów. Niewykluczone jest, że na zakup mieszkań obciążonych hipotekami deweloperskimi banki nie będą chciały dawać pieniędzy. Banki będą mogły odmówić kredytu z powodu już istniejących wpisów wierzycieli na hipotece, bowiem w takim przypadku dopisywane byłyby do hipoteki jako drugie, a zgodnie z prawem w przypadku niewypłacalności klienta pierwszeństwo do zaspokojenia wierzytelności ma bank wpisany w hipotece jako pierwszy. Konsekwencje nowelizacji mogą się okazać poważne nie tylko dla banków i kredytobiorców, lecz także dla deweloperów, którzy będą mieli kłopoty z uzyskaniem nabywców mieszkań, co może przełożyć się negatywnie na cały sektor budowlany.

W związku z wchodzącą w życie od lutego 2011 r. nowelizacją ustawy o hipotece i księgach wieczystych w przedstawionym zakresie chciałbym prosić Pana Ministra o wyjaśnienie, w jakim celu, w kontekście dotychczasowych zapisów, wprowadzone zostały zapisy o obciążeniu lokalu nabywcy kosztami inwestycji, czyli hipoteką dewelopera.

Czy przeniesienie kosztów zadłużenia dewelopera na kupujących mieszkania nie będzie skutkowało nadużyciami w sektorze usług deweloperskich?

Jakie konsekwencje dla całego rynku nieruchomości oraz podmiotów powiązanych z tym rynkiem będzie miała ta nowelizacja?

Proszę o udzielenie odpowiedzi na te pytania.

Z poważaniem  
Marek Trzcíński