



RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

Warszawa, dnia 12 kwietnia 2010 r.

DL-P-II-0700-8/10/5

dot.: BPS/DSK-043-2513/10

BM-T-0700-42/10/3

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 13. 04. 10
nr. 25/13 podpis. [signature]

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 12. 04. 2010.

nr. 1950 podpis. [signature]

[signature]

W nawiązaniu do oświadczenia złożonego przez pana senatora Jana Wyrowińskiego podczas 49. posiedzenia Senatu RP w dniu 18 lutego 2010 r., przesłanego przy piśmie Wicemarszałka Senatu z dnia 10 marca 2010 r. Nr BPS/DSK-043-2513/10, dotyczącego opracowania przepisów minimalizujących ryzyko utraty środków przez klientów firm deweloperskich w przypadku upadłości tych firm, uprzejmię przedstawiam następujące stanowisko.

Minister Sprawiedliwości dostrzega potrzebę zwiększenia ochrony nabywców mieszkań i domów od firm deweloperskich. Dotyczy to w szczególności przypadków upadłości firm deweloperskich budujących domy mieszkalne ze środków uzyskanych od klientów. W takich sytuacjach niejednokrotnie istnieje poważne zagrożenie utraty przez klientów środków przekazanych deweloperowi zanim nastąpi przeniesienie wybudowanych lokali bądź domów na nabywców.

Wydaje się zatem, że wymaga rozważenia stworzenie odpowiednich instrumentów mających zapobiegać takim sytuacjom.

Wśród tych instrumentów istotne znaczenie mogłyby mieć regulacje prawne.

W pierwszej kolejności winien jednak być ustalony zakres takich regulacji. Możliwe byłoby bowiem przyjęcie rozwiązania, w którym regulacje takie ograniczałyby się jedynie

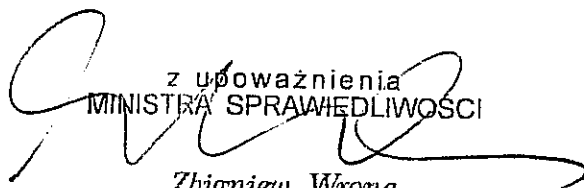
do odpowiednich zmian w przepisach prawa upadłościowego. Rozważana może być jednak regulacja bardziej kompleksowa – obejmująca także kwestię umów zawieranych przez deweloperów z ich klientami oraz wynikające z tych umów szczególne obowiązki deweloperów wobec klientów, jak również kwestię sposobu zabezpieczenia środków przekazanych deweloperom przez klientów.

Oprócz powyższego, rozważenia wymagałby również zakres podmiotowy ewentualnej regulacji. W szczególności wskazać należy, że wymóg zachowania spójności systemowej mógłby przemawiać za celowością rozciągnięcia takich uregulowań nie tylko na przedsiębiorstwa deweloperskie, ale także spółdzielnie mieszkaniowe oraz towarzystwa budownictwa społecznego.

Pamiętać przy tym należy, że ewentualna regulacja powinna w odpowiedni sposób wyważać słuszne interesy klientów firm deweloperskich oraz samych deweloperów, jak również ich wierzycieli – tak aby nie spotkać się z zarzutem nadmiernego uprzywilejowania którejkolwiek z tych grup podmiotów.

Należy przy tym zauważyć, że dokonanie ustaleń we wszystkich powyższych kwestiach przekracza zakres kompetencji Ministra Sprawiedliwości i winno zostać przeprowadzone z udziałem innych zainteresowanych organów – w pierwszym rzędzie Ministra Infrastruktury oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Z uwagi na...


z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI
Zbigniew Wrona
PODSEKRETARZ STANU