



MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

Warszawa, dnia 12 sierpnia 2011 r.

DL-P-II-071-53-11/2  
dot. BPS/DSK-043-3905/11

BN - 1-041-419/11/3

*Ruciński*  
**SEKRETARIAT**  
**Biura Prac Senackich**  
Wpłynęło dn. 17.08.2011  
nr. 4573, podpis. *Ruciński*

Pani  
Grażyna Sztark  
Wicemarszałek Senatu  
Rzeczypospolitej Polskiej

81. pas

*Szanowne Pani Marszałku.*

W odpowiedzi na oświadczenie pana senatora Leszka Piechoty, przekazane przy piśmie Pani Marszałek z dnia 2 sierpnia 2011 r., w sprawie konieczności podjęcia prac legislacyjnych zmierzających do zapewnienia właściwej ochrony nabywców lokali mieszkalnych w umowach z deweloperami, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Nie budzi wątpliwości potrzeba zapewnienia lepszej ochrony prawnej nabywców lokali od przedsiębiorców budowlanych (deweloperów). W obecnej sytuacji na rynku mieszkaniowym zdecydowana większość lokali mieszkalnych budowana jest ze środków przyszłych właścicieli tych lokali. Oznacza to, że nabywcy ponoszą całe ryzyko związane z wybudowaniem budynku w ustalonym czasie i po ustalonych kosztach, a także przeniesieniem własności lokalu. Jednostronnie kształtowane przez deweloperów umowy często nie określają dostatecznie precyzyjnie terminu wykonania umowy ani ceny, jaką ma zapłacić nabywca.

Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z dnia 2 sierpnia 2010 r. (sygn. akt. S 3/10) zasygnalizował potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej zmierzającej do uregulowania stosunków między stronami umowy deweloperskiej w celu zapewnienia ochrony praw nabywców mieszkań. W postanowieniu tym Trybunał wprost wskazał, że w aktualnym stanie prawnym nie istnieje w żadnym akcie prawnym regulacja umowy, której przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do wybudowania mieszkania w celu odpłatnego przekazania go nabywcy, czyli tak zwanej umowy deweloperskiej.

Wskazać należy, iż na etapie prac sejmowych znajduje się *poselski projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (druk nr 4349). W projekcie tym proponuje się odpowiednie zabezpieczenie praw nabywców mieszkań na etapie zawierania umowy z deweloperem oraz wprowadzenie nadzoru nad dysponowaniem przez dewelopera środkami powierzonymi mu przez nabywców. Projekt ten zawiera również szczególne regulacje w zakresie postępowania upadłościowego, wprowadzające uprzywilejowanie nabywców mieszkań w tym postępowaniu, polegające na umożliwieniu odzyskania zainwestowanych środków albo kontynuowania przedsięwzięcia budowlanego i w efekcie przeniesienia własności wybudowanego lokalu na nabywcę.

Uprzejmie informuję, że do reprezentowania stanowiska Rządu w toku prac parlamentarnych nad *poselskim projektem ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (druk nr 4349) został upoważniony Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W sejmowych pracach nad tym projektem brali również udział przedstawiciele Ministerstwa Sprawiedliwości.

W dniu 26 lipca 2011 r. Komisja Infrastruktury przyjęła sprawozdanie o tym projekcie. Drugie czytanie *poselskiego projektu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* odbyło się na 97. posiedzeniu Sejmu w dniu 29 lipca 2011 r. W związku ze zgłoszeniem poprawek projekt skierowano ponownie do Komisji Infrastruktury w celu przedstawienia sprawozdania.

*2 wyroczni nocniku*

Z upoważnienia  
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI



Stanisław Chmielewski  
SEKRETARZ STANU