

# NOTATKA

## z posiedzenia Komisji Ustawodawcza

**Data posiedzenia: 20 października 2010 r.**

**Nr posiedzenia: 344**

---

Posiedzeniu przewodniczył: senator Piotr Zientarski – przewodniczący komisji.

**Porządek posiedzenia:** 1. Rozpatrzenie postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 sierpnia 2010 r. dotyczącego luki prawnej w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej (*sygnatura akt S 3/10*).

W posiedzeniu uczestniczyli: – senatorowie członkowie komisji: Zbigniew Cichoń, Leon Kieres, Krzysztof Majkowski, Bohdan Paszkowski, Krzysztof Piesiewicz, Grażyna Sztark, Marek Trzeciński, Piotr Zientarski,

– przedstawiciele Biura Legislacyjnego w Kancelarii Senatu: Anna Michalak i Mirosław Reszczyński.

### Przebieg posiedzenia:

**Ad. 1** Postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 sierpnia 2010 r. dotyczącego luki prawnej w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej (sygn. akt S 3/10) omówiła przedstawicielka Biura Legislacyjnego Anna Michalak. Wyjaśniła, że TK dostrzegł istnienie luki w prawie, której usunięcie jest niezbędne dla zapewnienia spójności systemu prawnego i dla realizacji wartości konstytucyjnych wyrażonych w art. 76 konstytucji, przyznającym konsumentom, użytkownikom i najemcom ochronę ze strony władz publicznych przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi, a także w art. 75 ust. 1 konstytucji, zobowiązującym władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. W aktualnym stanie prawnym nie istnieje bowiem 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. Dlatego też istnieje potrzeba podjęcia inicjatywy ustawodawczej.

Anna Michalak z senackiego Biura Legislacyjnego dodała, iż żaden uprawniony podmiot nie wniósł inicjatywy ustawodawczej w omawianym zakresie. W 2003 r. Ministerstwo Infrastruktury przygotowało projekt ustawy o umowach deweloperskich, zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (projekt z dnia 20 lutego 2003 r.), który został przekazany do uzgodnień międzyresortowych. Niemniej jednak prace nad nim zostały wstrzymane. Uznano wówczas, iż proponowane regulacje naruszają zasadę swobody prowadzenia działalności gospodarczej.

W lipcu 2010 r. rzecznik praw obywatelskich (RPO) wystosował do prezesa Rady Ministrów pismo, w którym zwracał uwagę na pilną potrzebę podjęcia prac ustawodawczych w celu zapewnienia ochrony interesów obywateli będących klientami firm deweloperskich w procesie inwestycyjnym. Odpowiadając na pismo przekazujące skierowane do prezesa Rady Ministrów wystąpienie RPO, Ministerstwo Infrastruktury podniosło, iż nie jest podmiotem właściwym do podjęcia prac legislacyjnych w tym zakresie. Jednocześnie jako organ odpowiedni do zajęcia się tą sprawą wskazano Ministerstwo Sprawiedliwości i działającą przy nim Komisję Kodyfikacyjną

Prawa Cywilnego, a także Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zdaniem przedstawicielki Biura Legislacyjnego wykonanie postanowienia TK mogłoby polegać na wprowadzeniu do systemu prawa regulacji normujących problematykę umów deweloperskich oraz ochrony nabywców będących stronami takich umów czy to w drodze nowelizacji kodeksu cywilnego (wprowadzenie nowej kategorii umów nazwanych – umowy deweloperskiej) oraz prawa upadłościowego i naprawczego (uregulowanie zasad ogłaszania upadłości przez deweloperów), czy to poprzez uchwalenie ustawy o umowach deweloperskich regulujących całościowo omawiane zagadnienie. Niemniej jednak podjęcie takiej inicjatywy legislacyjnej wymagałoby współpracy w tym zakresie z szerokim kręgiem podmiotów m. in. odpowiednich departamentów rządowych (Ministerstwo Infrastruktury, Ministerstwo Sprawiedliwości), przedstawicieli deweloperów, banków oraz Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego i Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Mając powyższe na uwadze, przewodniczący komisji Piotr Zientarski zgłosił wniosek, by wystąpić do rządu (prezesa Rady Ministrów) z prośbą o podjęcie współpracy przy wykonywaniu wymienionego orzeczenia TK.

Komisja jednogłośnie (5 głosów za) przyjęła przedstawiony wniosek.

Konkluzja Komisja odroczyła decyzję w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej w tej sprawie.

W posiedzeniu komisji nie uczestniczyły osoby wykonujące działalność lobbingową.

*Sporządzono w Biurze Prac Senackich.*