



Bublem prawnym w deweloperów



Urszula Hofman



Konrad Płochocki

Obecny kształt projektu nowelizacji ustawy deweloperskiej powołującej Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG), przyjęty przez sejmową Komisję Infrastruktury, pokazuje, że wnioskodawca - UOKiK, zignorował przedstawiane zarówno w toku konsultacji publicznych, jak i na etapie sejmowym krytyczne raporty czy opinie prawne środowiska branżowego. Według Polskiego Związku Firm Deweloperskich jasno wskazywały one na wiele istotnych zarzutów prawnych, które w wielu miejscach naruszają zasady techniki prawodawczej, zwiększając skalę uchybień i wątpliwości interpretacyjnych

18 marca, podczas pierwszego czytania w Sejmie, prezes UOKiK argumentując konieczność powołania DFG z obowiązkową składką na jego rzecz w wysokości 2 proc. wartości mieszkania, przywołał, że od 2012 r. upadło 150 firm deweloperskich. Miałyby to uzasadnić konieczność wprowadzenia DFG.

DEWELOPERZY I UPADŁOŚCI, KTÓRYCH NIE BYŁO

Dane, które przywołał UOKiK, obejmują przede wszystkim te firmy, które w swoim PKD mają wpisane roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, działalności deweloperskiej klasyfikacja działalności w ogóle nie rozróżnia.

Polski Związek Firm Deweloperskich szacuje, że w ciągu dziewięciu lat funkcjonowania ustawy deweloperskiej mieliśmy do czynienia z dwoma przypadkami upadłości, przy czym w obu sytuacjach działanie spółek nie było objęte przepisami ustawy deweloperskiej.

JAKIE SĄ INNE ZARZUTY WOBEC PROJEKTU?

Projekt zakłada istotne zwiększanie uprawnień kontrolnych banku, na podstawie których bank będzie mógł wstrzymać wypłatę środków z rachunku powierniczego. Wystarczy, że wykonawca nie zapłaci podwykonawcy, a ten poinformuje bank prowadzący rachunek powierniczy, że deweloper ma obowiązek mu zapłacić dług wykonawcy. Bank nie będzie analizował, czy należności te są wymagalne, czy nie i po prostu wstrzyma wypłatę.

Ponadto błędnie zredagowane przepisy dopuszczają możliwość usunięcia w trybie zastępczym wady istotnej, co może generować ogromne koszty, jak również ogromne szkody związane z nieprofesjonalnym działaniem.

Zasady przyzwoitej legislacji obejmują między innymi wymaganie określoności przepisów, które muszą być formułowane w sposób poprawny, precyzyjny i jasny, czego niestety temu projektowi brakuje. UOKiK dał wyraz temu chociażby poprzez

wprowadzenie do projektu pojęcia „wady istotnej”. Na uwagi PZFD wskazujące, że wada istotna ma w istocie charakter subiektywny, ponieważ oceny istotności nie należy dokonywać pod kątem wykorzystania rzeczy zgodnie z jej celem, ale z punktu widzenia kupującego. UOKiK odpowiedział, że „jest to celowy zabieg, który w przypadku ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych pozwoli wykorzystać istniejące bogate i ugruntowane orzecznictwo lub doktrynę.

Zatem już z założenia został zaprojektowany przepis, który będzie powodował komplikacje i spory sądowe, co jednocześnie kłóci się z zasadą jasności tworzonego prawa.

„Jasność przepisu oznacza jego klarowność i zrozumiałość dla adresatów, którzy mają prawo oczekiwać od racjonalnego ustawodawcy tworzenia norm prawnych niebudzących wątpliwości co do treści nakładanych obowiązków i przyznawanych praw” (wyrok TK z 11 grudnia 2009 r., Kp 8/09) – niestety, jak pokazuje treść ustawy, dążenie UOKiK do osłabienia za wszelką cenę branży deweloperskiej ma się nijak do powyższych konstytucyjnych zasad państwa prawa.

PODSUMOWANIE

Powyższe pokazuje, że choć w uzasadnieniu projektu UOKiK wskazywał, iż „celem proponowanych rozwiązań nie jest osłabienie branży deweloperskiej [...]”, to jednak doskonale widać, że projekt ten ma być swoistą karą dla deweloperów za ich, wielokrotnie podkreślane przez prezesa UOKiK, „mięsiście” marże.

Wielką szkodą jest, że finalnie wprowadzenie Funduszu Gwarancyjnego uderzy w nabywców mieszkań, których ceny i tak znacznie w ostatnim czasie wzrosły. Firmy branży deweloperskiej są zaniepokojone tym, co się dzieje na rynku i w jaki sposób UOKiK „walczy” z inwestorami.

PZFD wspólnie z Grupą Inwest oraz tygodnikiem „Wprost” organizuje 21 kwietnia 2021 r. debatę dotyczącą przyszłości branży. Debatę dostępną będzie na żywo na stronie internetowej „Wprost”.

Artykuł powstał przy współpracy Grupa Inwest i PZFD

