PRODEWELOPERSKIE PRAWA

Od 1989 r. lobby antyspółdzielcze szermując po prostacku pojęciem prawa własności dąży do wymazania spółdzielczości mieszkaniowej z mapy polskich miast. Politycy znajdujący się na jego usługach wmawiają biednym rodzinom, że akt notarialny uczyni nawet najbiedniejszego członka spółdzielni pełnym szczęścia właścicielem mieszkania.

Co więcej, bojąc się zdemaskowania, nawet słowem nie wspominali o pułapkach prawnych, strukturalnych i funkcjonalnych związanych z ich koncepcją wspierania deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego Do tego różnymi zapisami w odpowiednich ustawach wręcz promowali zaprogramowaną nieuczciwość deweloperów. Jednym z dowodów na poparcie tego oskarżenia jest wielka ułomność prawa o wspólnotach mieszkaniowych.

Celowe minimalizowanie odpowiedzialności

Tymczasem świadome tworzenie złego i prodeweloperskiego prawa sprawiło, że tysiące polskich rodzin, chociaż zaryzykowało zadłużenie się w bankach na ziszczenie swojego marzenia, nawet nie doczekało się własnych czterech kątów. Akt własności pozostał dla nich nieziszczonym marzeniem, gdyż bez skrupułów uchwalane przez parlament pełną parą prawo pełne niejasności i luk wykorzystują kancelarie prawne pracujące na rzecz deweloperów.

Rządzący postarali się nawet ustawowo wyeliminować konkurencję, która mogłaby stanąć tzw. inwestorom na drodze do robienia życiowych interesów. Najlepiej świadczy o tym praktyczne unicestwienie w ten sposób budownictwa mieszkaniowego według zasad spółdzielczych. Ponadto wszczęto działania w kierunku całkowitej likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej. Prawne likwidowanie w ten sposób silnej i zorganizowanej konkurencji otworzyło lobby deweloperskiemu praktycznie szeroko drzwi do wielkiego skoku na kasę Polaków marzących o własnym dachu nad głową.

Aby zmniejszyć ryzyko inwestycyjne lobby antyspółdzielcze doprowadziło nawet do ustanowienia prawa minimalizującego odpowiedzialność deweloperów za wszelkie niedoróbki, uszkodzenia, mankamenty, usterki, niedociągnięcia, defekty, felery, najprzeróżniejsze wady i skazy oraz inne partactwo w oddawanych do użytku budynkach. O tym jak sprawa jest poważna, najlepiej świadczy fakt, że prawo nie chroni w dosłownie w żaden sposób klientów przed tzw. nieznanymi roszczeniami formalno-prawnymi. Aby zaśmiać się społeczeństwu w nos, wspólnota mieszkaniowa, która miała zastąpić rzekomo skompromitowane spółdzielnie mieszkaniowe. została określona w przepisach ustawy z 24 czerwca 1994 r., która weszła w życie 1 stycznia 1005 r. jako „jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej.” Mówiąc krótko: jako tzw. ułomna osoba prawna, do której jednak należy przymusowo przystąpić z chwilą nabycia lokalu.

Owa regulacja ku zadowoleniu deweloperów wprowadziła też szereg pojęć i procedur, których zrozumienie jest często wręcz niemożliwe u osób nie mających przygotowania prawnego a konieczne dla prawidłowego funkcjonowania owego kwazipodmiotu. M.in. przy podejmowaniu uchwał i w uczestniczeniu w zarządzaniu wspólną nieruchomością. Ponadto niejasno została określona jej zdolność do nabywania np. nieruchomości. Co prawda, ustawa nie wyklucza zdolności wspólnoty mieszkaniowej do takiej czynności prawnej, ale jest mnóstwo przykładów odmowy przez sąd wpisania do ksiąg wieczystych wspólnoty jako właściciela. Do tego Sąd Najwyższy różnie do tej sprawy podchodzi.

Ułomność tego aktu prawnego sprawiła, że wspólnoty mieszkaniowe nie mogą być w należyty sposób reprezentowane przed sądami również w innych sprawach. Deweloperzy otrzymali więc od ustawodawcy, czyli można podejrzewać od kupionych przez nich parlamentarzystów, wymarzonego partnera, którego w przeciwieństwie do spółdzielni mieszkaniowych, można na każdym kroku ogrywać. Stworzono im więc idealne warunki by coś wybudować, wziąć kasę, jeśli się da – oszukać, przekazać wspólnocie oraz zapomnieć o wszystkich zobowiązaniach gwarancyjnych, przyrzeczeniach i rękojmiach.

Na przegranej pozycji

Nic zatem dziwnego, że od kilkunastu lat mieszkania i inne lokale oddawane do użytku na nowych osiedlach przez firmy deweloperskie nie są wolne od wspomnianych niedoróbek, niedociągnięć, defektów, usterek, felerów, wszelakiego rodzaju mankamentów itd. Co więcej, problemem, kto ma je usuwać nikt się nie przejmuje. Rządzący udają głuchych, albo głupich i sprawę zamiatają skutecznie, jak na razie, pod dywan.. Tymczasem w wielu przypadka koszty usunięcia zgłaszanych wad sięgają milionów złotych.

W państwie prawa nikt nie powinien mieć wątpliwości, kto ponosi odpowiedzialność za partactwo lub niesolidne wykonanie. Tymczasem w III Rzeczypospolitej jest inaczej. Niewywiązujący się z umów są chronieni przez państwo na różne sposoby. Sądy zasłaniając się różnymi paragrafami stają najczęściej po stronie dewelopera, który próbuje się wykpić od odpowiedzialności za swoje brakoróbstwo i partactwo. W żaden sposób nie próbują go przymusić do tego, co w innych krajach jest oczywistością.

Nic dziwnego, że coraz częściej społeczeństwo nie postrzega Polski jako państwo prawa, ale jako twór, którego najważniejszym posłannictwem jest obrona różnego rodzaju grup interesów i nacisku.

Na przykładzie budownictwa mieszkaniowego widać, jak poszkodowani praktycznie stoją na przegranej pozycji w zderzeniu z machiną prawną, w której główną rolę odgrywają wyspecjalizowane kancelarie prawne. W tym przypadku wynajmowane przez tzw. inwestorów. Procesy trwają latami i są kosztowne Do tego pokrzywdzeni mają olbrzymie kłopoty z wniesieniem jednego pozwu do sądu o sprawiedliwość. Współwłaścicielami osiedla podeweloperskiego jest kilkaset czy kilka tysięcy osób. Nic zatem dziwnego, że w tej sytuacji trudno się im zebrać i zorganizować, by wspólnie wnieść sprawę do sądu..

W przypadku znienawidzonych przez lobby deweloperskie spółdzielni mieszkaniowych nabywcy mieszkań i lokali nigdy nie byliby narażeni na tego rodzaju niebezpieczeństwo, chociażby z tego powodu, że spółdzielnie odpowiadają za wszystko, co jest wspólnym elementem każdego budynku. Piwnice, instalacje, windy, klatki schodowe, elewacje zewnętrzne, balkony, dachy muszą być utrzymane zawsze bez żadnej taryfy ulgowej. Zarządy i pracownicy nie mogą się tłumaczyć, że czegoś nie wiedzieli, że o czymś zapomnieli, że coś przeoczyli. Natomiast inspektorzy nadzoru głową odpowiadają za wywiązanie się ze swych obowiązków.

Rysy na tarczy

Symbolem negatywnych skutków prodeweloperskiego prawa może być 13-letni blok wzniesiony w Warszawie, zaledwie kilkaset metrów od gmachu Sądu Najwyższego. Został wybudowany przez firmę powiązaną z jednym z najbogatszych Polaków, właściciela m.in. sieć sklepów. Wkrótce po przejęciu przez wspólnotę mieszkaniową ujawniło się mnóstwo usterek, w tym na elewacji budynku, w holu, na klatce schodowej, tarasach i w windach. Garaż zalewała woda. Rzeczoznawcy obliczyli, że na naprawę potrzeba około pół miliona złotych. Wspólnota nie mogła jednak wystąpić z marszu do sądu, by wymusić na deweloperze usunięcie usterek. Obowiązujące przepisy nie dają jej bowiem takiej możliwości.

Dlatego właściciele mieszkań musieli podpisać z zarządem wspólnoty umowy cesji o przekazaniu swych roszczeń dotyczących usunięcie usterek w ramach rękojmi lub uzyskania odszkodowania. Uczyniła to niespełna połowa mieszkańców. Skutkiem tego pozew mógł zostać złożony do sądu jedynie w imieniu 48 proc. właścicieli mieszkań. I tylko oni mogli się cieszyć z wygrania sprawy w pierwszej instancji. Sąd zasądził 205 tys. zł odszkodowania. Gdyby do pozwu przyłączyli się wszyscy, mieliby ponad 400 tys. zł na niezbędne naprawy.

Radość 48 proc. członków wspólnoty mieszkaniowej okazała się przedwczesna. Sąd Apelacyjny na wniosek prawników jednego z najbogatszych Polaków, właściciela m.in. sieci sklepów, uznał, że cesje są bezprawne, a co za tym idzie oddalił roszczenie. W uzasadnieniu podkreślił, że zarząd wspólnoty może tylko administrować blokiem. Nie ma zaś żadnego prawa do żądania usunięcia usterek, gdyż do tego wyłączność mają tylko właściciele mieszkań, którzy podpisali umowy o zakup nieruchomości.

Deweloperzy mieli powody do zacierania rąk z radości. Pieniądze wyłożone na lobbowanie wśród parlamentarzystów nie poszły kolejny raz na marne. Podobnie machina prawna działała przy rozpatrywaniu przez sądy mnóstwa innych spraw. Uchwalone przez nich kalekie prawo okazało się wyborową tarczą chroniącą ich przed odpowiedzialnością za wszelakie partactwo i bezprawne machinacje.

Jednak ku ich zaskoczeniu, tym razem wspólnota mieszkaniowa postanowiła walczyć do końca i postanowiła sprawiedliwości szukać do skutku, chociażby w Sądzie Najwyższym. Złożyła więc tutaj wniosek o kasację. No i na rozprawie siedmioosobowy skład podjął uchwałę przyznającą rację dochodzącym sprawiedliwości, Co więcej, ogłosił, że ma być wiążąca dla wszystkich sądów w podobnych sprawach. Członkowie wspólnot będą więc mogli dokonywać cesji na

zarząd, by razem dochodzić tym sposobem swych praw.

Lobby deweloperskie doznało w ten sposób porażki. Problem polega jednak na tym, że w dalszym ciągu ma władzę nad posłami i senatorami z premedytacją uchwalających byle jakie i interesiarskie ustawy. Do tego nie ponoszących dosłownie żadnej odpowiedzialności za stanowienie pełnego furtek do rozgrabiania Polski i partackiego prawa pod dyktando tych, którzy III Rzeczypospolitą traktują jako łup. Niestety, ten chocholi dla Polski taniec trwa pod hasłami liberalizmu gospodarczego.

Henryk Nicpoń