

## **Deweloper bankrutuje, klient płaci**

Klient upadłego dewelopera nie może liczyć na zwrot wpłaconej zaliczki. – Brak regulacji tzw. umowy deweloperskiej, które chroniłyby klientów przed nierzetelnymi praktykami deweloperów, jest istotnym mankamentem rynku nieruchomości – podkreśla adwokat Rafał Kos, partner w kancelarii Kubas, Kos, Gaertner.

Problemy krakowskiego dewelopera Leopard, który był zadłużony na 140 mln zł, czy też wrocławskiej firmy Architect 21 to tylko niektóre przykłady fali bankructw na rynku nieruchomości, jakie miały miejsce w ciągu ostatniego roku. Kupno mieszkania wiąże się z zadłużeniem na kilkadziesiąt lat. Dlatego też nabywając lokal, należy zwrócić szczególną uwagę na pułapki, które są zastawiane na klientów w umowach deweloperskich. Zazwyczaj ich postanowienia zabezpieczają bowiem wyłącznie interes sprzedającego.

– Brak regulacji tzw. umowy deweloperskiej, które chroniłyby klientów przed nierzetelnymi praktykami deweloperów, jest istotnym mankamentem rynku nieruchomości – podkreśla adwokat Rafał Kos, partner w kancelarii Kubas, Kos, Gaertner.

## **Upadły deweloper**

Zawarcie umowy deweloperskiej niesie dla klienta znacznie większe ryzyko niż kupno istniejącego już mieszkania. Proces budowlany często bowiem dopiero się rozpoczyna. Oznacza to, że w razie upadłości dewelopera kupujący nie będzie mógł żądać przeniesienia własności mieszkania, które jeszcze nie powstało.

– W takiej sytuacji klientowi pozostaje jedynie dochodzenie odszkodowania, co w częstej sytuacji finansowania budowy z kredytów bankowych zabezpieczonych hipotecznie niemal nigdy nie prowadzi do odzyskania zainwestowanych kwot – wskazuje Jarosław Cholewa z kancelarii Kaczor, Klimczyk, Pucher, Wypiór.

Szczególnie niebezpieczna jest sytuacja, w której deweloper ogłasza bankructwo po wpłaceniu przez klienta niemal całej umówionej kwoty.

– W skrajnej sytuacji, zdarzającej się niestety często w praktyce, klient traci bezpowrotnie całą wartość zainwestowanych środków. Dzieje się tak wówczas, gdy nierzetelny deweloper finansuje z uzyskanych od nowych klientów środków poprzednią inwestycję, tworząc typową piramidę finansową, a w końcu ogłasza upadłość – tłumaczy Rafał Kos.

Mniej ryzykowna, ale równie problematyczna dla kupującego jest odmowa przez dewelopera sprzedaży mieszkania z powodu wzrostu cen nieruchomości. Ustalona wcześniej kwota okazuje się bowiem za niska w nowych warunkach rynkowych.

– Zwykle deweloperowi opłaca się bardziej od umowy odstąpić za zwrotem zaliczki, a nawet zapłacić karę umowną, jeśli taka była zastrzeżona – zaznacza Rafał Kos.

## **Harmonogram spłaty**

W celu zabezpieczenia się przed nieuczciwym deweloperem należy przede wszystkim sprawdzić stan prawny nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja.

– Klient może zweryfikować odpisy z ksiąg wieczystych, wypisy oraz wyrysy z rejestru gruntów. Pewniejsze dla kupującego są inwestycje, co do których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę – zauważa Piotr Woźniak z kancelarii Wierciński, Kwieciński, Baehr.

Ponadto przy zawieraniu umowy warto zwrócić szczególną uwagę na postanowienia dotyczące harmonogramu płatności.

– Z punktu widzenia klienta korzystne jest dokonywanie wpłat na jak najbardziej zaawansowanym etapie inwestycji, w interesie dewelopera jest natomiast uzyskanie zapłaty jak najwcześniej – mówi Jarosław Cholewa.

Bardzo ważne dla kupującego jest także ustalenie celu, na który przeznaczane są wpłacane przez niego zaliczki. Jest to tym bardziej istotne, że kwoty te klient uiszcza przed zawarciem ostatecznej umowy przeniesienia własności.

– Korzystnym dla kupującego rozwiązaniem jest sytuacja, kiedy zaliczki nie trafiają bezpośrednio do dewelopera, ale na zamknięty rachunek powierniczy prowadzony przez bank, z przeznaczeniem na spłatę kredytu udzielonego deweloperowi – tłumaczy Piotr Woźniak.

### **Kara umowna**

Kupując mieszkanie, należy także zwrócić uwagę na postanowienia umowne nakładające na klienta obowiązek dopłat w razie zwiększenia się powierzchni lokalu. Deweloper często bowiem zastrzega, że w trakcie budowy faktyczna wielkość lokalu może ulec zmianie, obciążając kosztami kupującego. Tymczasem zgodnie z ogólnymi przepisami ryzyko w tym zakresie ponosi sprzedający.

– W razie zmniejszenia się powierzchni lokalu powinien on zwrócić klientowi nadwyżkę, w razie zwiększenia się nie powinien natomiast żądać dopłat – wskazuje Jarosław Cholewa.

Na porządku dziennym są także opóźnienia dewelopera w realizacji inwestycji.

– Niedotrzymanie przez dewelopera terminu wydania lokalu powinno zostać zabezpieczone karą umowną za każdy dzień opóźnienia. Jest to szczególnie ważne, gdy duża część kwoty wpłacana jest przed wydaniem lokalu – podkreśla Piotr Woźniak.

### **Umowa przyrzeczona**

Kupując mieszkanie, należy pamiętać, aby zawierana umowa przedwstępna została sporządzona w formie aktu notarialnego.

– Forma ta jest zalecana z uwagi na późniejszą możliwość sądowego dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej – tłumaczy Jarosław Cholewa.

– Roszczenia z zawartej w formie aktu notarialnego umowy powinny zostać ponadto ujawnione w księdze wieczystej, co dodatkowo będzie chroniło interes kupującego, np. przed sprzedażą lokalu osobie trzeciej – podkreśla Piotr Woźniak.

Ochrona taka nie przysługuje natomiast osobom zawierającym umowę na piśmie, które mogą żądać jedynie odszkodowania.

Według prawników największe bezpieczeństwo przy zakupie nieruchomości zapewnia uznawany przez wiele osób za przestarzały system spółdzielczy.

– Mimo upadłości spółdzielni dewelopera na syndyku albo zarządcy ciąży obowiązek zawarcia z członkiem spółdzielni umowy przeniesienia własności lokalu – tłumaczy Rafał Kos.

Zwykle zawierający umowę ze spółdzielnią musi jedynie spłacić przypadającą na jego lokal część jej zobowiązań związanych z budową, w szczególności zadłużenia kredytowego.

### **Kupujący mieszkanie poniesie skutki upadłości dewelopera**

#### **Jakie ryzyko wiąże się z zawarciem umowy deweloperskiej?**

Trudna sytuacja finansowa bądź upadłość dewelopera pociąga za sobą daleko idące skutki. Niejednokrotnie ryzyko gospodarcze związane z inwestycją budowlaną dewelopera ponoszą w rzeczywistości nabywcy lokali, wyposażeni w ograniczone środki prawne dochodzenia roszczeń. Może się okazać, że aby nabyć upragniony lokal, w przypadku niewykonania umowy przez dewelopera konieczna będzie ponowna zapłata kwoty na rzecz innego podmiotu, który wszedł w posiadanie nieruchomości.

#### **Z czego wynikają problemy w kontaktach z deweloperami?**

Brak kompleksowej regulacji dotyczącej tzw. umowy deweloperskiej powoduje, że przy jej zawieraniu wykorzystuje się często przepisy ustawy o własności lokali. W praktyce nie znajduje ona zastosowania do wielu umów zawieranych przez konsumentów w celu nabycia praw do nowo wybudowanego lokalu. Dla nabywcy wiążą się z tym niedogodności, takie jak brak możliwości skorzystania z prawa do powierzenia ukończenia budowy innemu podmiotowi w przypadku nienależytego wykonywania umowy przez dewelopera. Kwestią problematyczną z punktu widzenia nabywcy praw do lokalu na podstawie umowy deweloperskiej jest w wielu przypadkach brak zabezpieczenia zwrotu kwot wpłaconych na poczet mieszkania.

#### **Czy można się zabezpieczyć przed takimi sytuacjami?**

Dobrym rozwiązaniem powyższych problemów jest zastrzeżenie obowiązku dokonywania wpłat na poczet zakupu mieszkania nabywanego od dewelopera na specjalny rachunek powierniczy. W praktyce wprowadzenie do umowy z deweloperem powyższego postanowienia jest utrudnione, bo deweloperzy dążą do zagwarantowania sobie niczym nieograniczonego prawa do korzystania ze środków pochodzących z wpłat nabywców. W obliczu ograniczonej dostępności kredytów inwestycyjnych wzmocnienie pozycji kontraktowej nabywców praw do lokali wydaje się być trudne do osiągnięcia.