

06.05.2021

nr RPW-3262/2021 P

opisano

DR



03980200458885
RPW/9862/2021 P
2021-05-06

K: 30.04.2021 r.

Imię i Nazwisko

S S C

Adres

Email adres

Komisja Praw Człowieka, Praworządności i Petycji

Kancelaria Senatu

ul. Wiejska 6/8

00-902 Warszawa

PETYCJA

Dotyczy:

Tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu

USTAWA

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych

oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Poniżej przedstawię typową sytuację dla zrozumienia oceny poruszanego poniżej problemu, że hipoteki przymusowe na czas trwania postępowania sądowego i już po wydaniu wyroku w celu zabezpieczenia roszczeń wspólników spółek z tytułu pożyczki do własnej spółki są często narzędziem działania na oczywistą szkodę dostawców usług i dóbr.

Wspólnicy celowo zakładają spółkę z bardzo małymi symbolicznymi wkładami na pokrycie udziałów np. 4 000 złotych, a następnie udzielają spółce pożyczek nawet 1 000 razy przewyższających kapitał własny spółki na zakup nieruchomości praktycznie bez własnego wkładu spółki, a faktycznie wyłącznie za udzielone przez wspólników spółce pożyczki.

Plan takiego postępowania jest jeden oszukać wszystkich dostawców usług i towarów w procesie budowy na tej nieruchomości, poprzez ustanowienie wysokich prawie maksymalnych odsetek od pożyczek powyżej bankowych, a ciągle zaleganie z płatnościami wobec dostawców i wymuszaniem na nich coraz do większego zaangażowania mając szybką zapłatą po otrzymaniu kredytu bankowego, o który nie występują lub występują mając w planie oszukać również banki. Oczywiście jest, że spółka już od samego początku działalności gospodarczej posiada przeterminowane zobowiązania przekraczające 50% kapitału własnego i winna ogłosić upadłość. Jednak nic takiego się nie zdarza, jako planowo bezpiecznie na pełnienie Zarządu wybrano sędzię, który nie poniesie żadnej odpowiedzialności finansowej, jako że pozbył się on całego swojego majątku.

Wspólnicy wspólnie z Zarządem ustalają odpowiedni termin w okresie maksymalnego niewypłacalnego zadłużenia spółki, dla złożenia wniosku do sądu o zapłatę pożyczek z tytułu pożyczek z horrendalnie wysoko naliczonymi odsetkami oraz o zabezpieczenie roszczeń poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na czas procesu, a potem wpisanie hipotek jako pierwszych w dziale IV księgi wieczystej w okresie jej ważności po przedłużeniu przez sąd po wydaniu wyroku.

Następnie w celu pozbycia się odpowiedzialności Zarząd składa wnioski o restrukuryzację w postępowaniu układowym, która wymusi na dostawcach zawarcia układu ich wyłącznie kosztem, poprzez redukcję zobowiązań o np. 50 – 70 %, a nie pożyczek współników, które zabezpieczone będą hipoteką przymusową.

Oczywiście jest, że w przypadku odmowy zawarcia układu, dostawcy stracą praktycznie całe 100%, jako że kwota pożyczek stanowiła wartość nieruchomości budowlanej w dacie zakupu, a naliczone odsetki stanowią 50-70% wartości niezapłaconych dostaw.

Po analizie tego przykładu należy dojść do wniosku, że aktualne zapisy projektu ustawy chronią oszustów i dają im narzędzie dokonywania dalszych oszustw.

Od czasu do czasu czytamy, że deweloper nie wybudował i nie oddał budynku mieszkalnego do użytkowania przez co oszukał kupujących.

Tak się dzieje, jak błędne przepisy prawne pozwalają na takie oszustwa zgodnie z prawem, jako że nie ma żadnych rzeczywistych możliwości powstania takiej sytuacji, o ile deweloper przeznaczy w całości wszystkie wpłacone pieniądze przez nabywców, wyłącznie na zakup materiałów budowlanych i zapłaty za usługi budowlane wyłącznie dotyczące budowy tego budynku, w którym nabywcy podpisali umowę przedwstępną i wpłacali pieniądze dokładnie na tę, a nie na inną budowę, czy koszty ogólne spółki.

Oszuści mają pieniądze na lobbowanie różnych przepisów prawnych umożliwiającym im osiągnięcie nieuczciwego prawnego zysku, a nie z prawdziwej działalności gospodarczej.

Wspomnę na marginesie, różnego rodzaju oszustom podoba się błędny pomysł ustanowienia obowiązkowych 2% ubezpieczenia projektów deweloperskich.

Prawidłowym i sprawiedliwym jest wpisanie w ustawie deweloperskiej zapisu :

Deweloper ma prawo finansować budowę budynków mieszkalnych lub usługowo- mieszkalnych z wpłat nabywców pod warunkiem przeznaczenia wpłacanych kwot w całości wyłącznie na płacone należności z tytułu dostaw towarów i usług na budowę tego budynku, który jest wymieniony w umowie przedwstępnej zakupu mieszkania.

Zarząd projektu budowlanego budowy budynku mieszkalnego ponosi odpowiedzialność karną za przeznaczenie wpłat nabywców zgodnie z umową deweloperską, za finansowanie kosztów ogólnych spółki oraz zakupu towarów i usług dla realizacji innego budynku niż wymienionego w umowie deweloperskiej.

Wpłaty nabywców mieszkań w przypadku upadłości winny być zabezpieczone poprzez ustanowienie ich roszczeń syndyka planie wypłat przed wpisanymi do ksiąg wieczystych hipotekami zwykłymi czy przymusowymi ustanowionymi na zabezpieczenie pożyczek od wspólników.

Po tak przyjętym prawie, nie będzie potrzebne dodatkowe przymusowe ubezpieczenie, ponieważ prawie zawsze budowa budynku mieszkalnego będzie miała realne pokrycie wpłaconych sum przez nabywców zgodnie z umową deweloperską.

Teraz wracając do procesodowanej właśnie ustawie zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych wnoszę o:

- ustanowienie przepisów prawa tak, aby hipoteki zwyczajne i hipoteki przymusowe na okres postępowania sądowego ustanowione na rzecz wspólników spółek z tytułu pożyczek w okresie 18 miesięcy przed wszczęciem postępowania układowego nie były wiążące oraz całe sumy pożyczek wchodziły w masę układową na równi ze zobowiązaniami wobec innych pożyczkodawców, i dostawców towarów i usług, którzy nie mają rzeczowego zabezpieczenia swoich roszczeń w formie wpisanej hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości.

Uzasadnienie:

Sprawiedliwym jest zrównanie wszystkich wierzycieli z tytułu prywatnych pożyczek i dostawców w postępowaniu układowym, którzy ustanowili czy nieustanowili zabezpieczenia rzeczowego na majątku spółki, a szczególnie swoich roszczeń poprzez wpis hipoteki w dziale IV księgi wieczystej.

W przeciwnym wypadku trudno oczekiwać, że dostawcy towarów czy usług wyrażą zgodę na redukcję zadłużenia o 50-70% wyłącznie ich kosztem, a naliczone horrendalnie wysokie odsetki od pożyczek wspólników i zabezpieczonych hipoteką będą tym czynnikiem na brak wyrażenia zgody na układ z powodu poczucia niesprawiedliwości.

- wprowadzenie przepisów ogólnych, że pożyczki powyżej własnego wkładu czy udziału w spółce nie podlegają rzeczowemu zabezpieczeniu w formie hipoteki na nieruchomości, a szczególnie w przypadku zakupu tej nieruchomości właśnie z tych celowych pożyczek.

Uzasadnienie :

Pożyczki wspólników praktycznie są kapitałem zapasowym w przypadku kapitału o małej symbolicznej wartości w stosunku do celu i zakresu działania spółki. Jako kapitał zapasowy winny być uznawane za nie podlegające zabezpieczeniu rzeczowemu w postaci hipoteki powyżej własnego wkładu czy udziału wspólnika. W przeciwnym razie spółka jest „wydmuszką”, która całe ryzyko działalności gospodarczej ściaga ze wspólników oraz przerzuca prawie wyłącznie na dostawców towarów i usług. Taka sytuacja prawna stwarza poważne zagrożenie niewypłacalności oszukanych dostawców z ryzykiem likwidacji działalności gospodarczej oraz jest bardzo szkodliwe dla stabilności gospodarczej małych i średnich przedsiębiorstw z każdego punktu widzenia, a zabezpiecza wyłącznie oszustów, którzy nie podejmują działalności w celu prowadzenia realnej gospodarki, a planują wyłącznie zyski prawne z wykorzystywania prawa dla osiągnięcia prywatnych korzyści, kosztem innych.

Dziękuję za zrozumienie problemu i proszę o rozwiązanie go w trakcie prac nad ustawą.

Imię i nazwisko.

S S (