



Rejent * rok 19 * nr 7-8(219-220)
lipiec-sierpień 2009 r.

Konferencje – Zjazdy – Spotkania

Kolokwium polsko-francuskie

W dniach 27-30 maja 2009 r. odbyło się w Sopocie kolokwium polsko-francuskie pt. „Perspektywy zawodu notariusza w Europie”.

Notariat polski reprezentowany był przez Prezesa Krajowej Rady Notarialnej Lecha Borzemskiego, natomiast notariat francuski reprezentował Prezes Rady Najwyższej Notariatu Francji Jean-Pierre Ferret. W spotkaniu uczestniczyła również przedstawiciel Ministerstwa Infrastruktury Eliza Chojnicka, a także notariusze polscy i francuscy.

W pierwszym dniu kolokwium zostały zaprezentowane dwa tematy. Temat pierwszy brzmiał: „Ochrona konsumentów – analiza dotycząca ochrony nabywców w dziedzinie nieruchomości”. Referat polski przedstawił not. Jacek Wojdyło, natomiast referat francuski not. Gilles Krowicki.

Temat drugi to: „Dostęp do zawodu – analiza porównawcza dostępu do zawodu notariusza na poziomie europejskim”. Referat polski przedstawiła not. Violetta Tomala, a referat francuski przedstawił not. Hervé Clerc.

Przedstawiciel Ministerstwa Infrastruktury Eliza Chojnicka zapoznała uczestników kolokwium z przebiegiem prac dotyczących ochrony konsumentów, które Ministerstwo podejmowało w przygotowaniu ustawy zwiększającej tę ochronę, w tym propozycjami dotyczącymi rachunków powierniczych przy zakupie nieruchomości od deweloperów. Ostatnie

próby nad przygotowaniem odpowiedniej ustawy zakończono w 2007 r. Okazały się one nieskuteczne.

W trakcie dyskusji nad przedstawionymi referatami zostały przeanalizowane różnice dotyczące niektórych pojęć w prawie polskim i francuskim, a także sposoby zabezpieczeń konsumentów przy nabyciu nieruchomości od deweloperów.

We Francji przewidziana jest prawna ochrona konsumenta przy podpisaniu umowy deweloperskiej dotyczącej nieruchomości mieszkalnych lub mieszkalno-komercyjnych. Warunki zapłaty ceny mają charakter publiczny, są prawnie uregulowane w zależności od etapu budowy i nie mogą być odmiennie ustalone przez dewelopera i konsumenta.

Ochrona ta nie dotyczy nieruchomości komercyjnych.

Not. Jacek Wojdyło przedstawił w swoim referacie uwagi *de lege ferenda*, które zwiększyłyby realną ochronę konsumenta w umowach deweloperskich. Na uwagę zasługują propozycje w sferze ustrojowej, tj.:

a) wprowadzenie hipoteki konsumenckiej do wysokości wniesionych dla dewelopera wpłat i powiększonej o maksymalnie 10% na koszty dochodzenia roszczeń i odsetki, dla zabezpieczenia zwrotu wniesionych przez konsumenta wpłat do czasu przeniesienia własności lokalu na konsumenta,

b) wprowadzenie kolejnych, odważniejszych zmian w prawie upadłościowym w celu:

– przesunięcia konsumentów z umów deweloperskich do wyższej kategorii, przed roszczeniami innych podmiotów, w tym ZUS-u, Skarbu Państwa i gminy, niezależnie od żądania syndyka,

– stworzenia konsumentowi wyboru pomiędzy domaganiem się od nabywcy masy upadłości dokończenia inwestycji albo zaspokojenia pieniężnego z masy upadłości, ale z wyższej kategorii.

W drugim dniu obrad przedstawiono następujące tematy:

TEMAT I: „Dostęp do zawodu – dostęp do zawodu notariusza w Polsce”. Referat polski przedstawiła Wiceprezes KRN not. Teresa Kurzyca

TEMAT II: „Dostęp do zawodu – polityka Rady Najwyższej Notariatu Francji w kwestii dostępu do zawodu notariusza”. Referat francuski przedstawił not. Jacques Desvages.

TEMAT III: „Dostęp do zawodu – polityka komunikacyjna i współpraca z uniwersytetami”. Referat francuski przedstawił not. Hervé Clerc.

TEMAT IV: „Dostęp do zawodu – rola kas konsygnacyjno-depozytowych w kontekście przyszłości zawodu notariusza”. Referat francuski przedstawiła not. Nathalie Gilly.

Przedstawione w drugim dniu referaty były okazją do poznania uregulowań prawnych dostępu do zawodu notariusza w Polsce i we Francji.

Spotkanie zostało zakończone uroczystym potwierdzeniem przyjęcia notariatu polskiego do Stowarzyszenia Notariatu Frankofońskiego, którego dokonał Prezes Stowarzyszenia Notariatu Frankofońskiego.

Elżbieta Rączkowska-Martyn
Notariusz w Legnicy