

Warszawa, 19 sierpnia 2013 r.

Poszkodowani nabywcy przejęli inwestycję deweloperską na własność

Z satysfakcją informujemy, iż w ubiegłym tygodniu Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie uchylił postanowienie Sędziego - komisarza wydane w postępowaniu upadłościowym prowadzonym wobec dewelopera Green Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznowoli, którym Sędzia - komisarz uchylił uchwałę zgromadzenia nabywców w przedmiocie zawarcia układu likwidacyjnego. Działanie to nastąpiło w wyniku uwzględnienia przez ww. Sąd zażalenia grupy wierzycieli upadłego, posiadających status nabywców lokali mieszkalnych w ramach prowadzonego deweloperskiego postępowania upadłościowego. Wskutek orzeczenia Sądu II instancji doszło do uprawomocnienia się precedensowej uchwały zgromadzenia nabywców lokali o przejęciu przez nich użytkownika wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej osobną masę upadłości (na której zlokalizowana jest inwestycja *Lofy de Girarda*), na zasadzie współwłasności.

W toku postępowania zażaleniowego, jak również w toku całego postępowania upadłościowego najliczniejsza grupa nabywców była reprezentowana przez Kancelarię Zimmerman i Wspólnicy. Powyższy sukces jest efektem niemal dwuletnich działań zmierzających do zapewnienia nabywcom rzeczywistej realizacji szczególnych uprawnień poszkodowanych nabywców lokali, które wynikają z przepisów dotyczących upadłości deweloperskiej. Choć inne rozwiązania zawarte w przepisach, tj. podział środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych, czy też dokończenie inwestycji przez syndyka z dopłat uiszczanych przez nabywców, teoretycznie mogłyby wydawać się łatwiejsze, to jednak z uwagi na to, iż przedmiotowa inwestycja została rozpoczęta przed wejściem w życie przepisów ustawy deweloperskiej, jak również mając na względzie stan zaawansowania inwestycji i wysokie koszty związane z jej ukończeniem, podjęcie uchwały o zawarciu układu likwidacyjnego było w praktyce jedyną możliwością skorzystania z uprawnień przez nabywców lokali w inwestycji *Lofy de Girarda*. Uchwała w przedmiocie przejęcia przez nabywców ww. inwestycji została jednak uznana przez Sędziego-komisarza za naruszającą dobre obyczaje poprzez nadmierne uprzywilejowanie nabywców, co jednak – jak potwierdza orzeczenie Sądu odwoławczego – nie miało miejsca.

Orzeczenie Sądu II instancji jest wyrazem poszanowania dla intencji ustawodawcy, który wdrażając przepisy o ochronie nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych miał na celu ich uprzywilejowanie względem innych kategorii nabywców, w szczególności w odniesieniu do uzyskania zaspokojenia z osobnej masy upadłości. Sąd podkreślił, że skorzystanie przez nabywców z zagwarantowanych im prawnie środków nie może być uznane za naruszenie dobrych obyczajów, wręcz przeciwnie, jest to działanie pożądanе i prawidłowe, skoro wedle założeń ustawodawcy osobna masa upadłości służy w pierwszej kolejności właśnie zaspokojeniu nabywców. Ponadto, Sąd potwierdził, że w świetle obowiązujących przepisów możliwość skorzystania przez nabywców z ich uprawnień nie może być warunkowana uprzednim pokryciem przez nich kosztów utrzymania osobnej masy upadłości, które powinny być opłacone z ogólnych funduszy masy upadłości.



Orzeczenie Sądu Okręgowego oceniamy jako wyraz odpowiedzialnego stosowania instytucji Prawa upadłościowego, z uwzględnieniem celu przepisów i faktycznych intencji ustawodawcy, jak również – co najistotniejsze – dokonaniem umiejętnej wykładni funkcjonalnej tych przepisów.