

## Widmo upadłości znanego dewelopera

W dniu 16 października 2013 r. do Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej wpłynął wniosek Grupy Kapitałowej Gant Development S.A. o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu. Wcześniej zostały złożone trzy wnioski wierzycieli o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej. Widmo upadłości jednego z najbardziej znanych deweloperów w Polsce jest więc nieuniknione. Pozostaje tylko pytanie: układ czy też likwidacja? Bez względu jednak na rodzaj opcji (układowa bądź likwidacyjna), nasuwa się szereg innych wątpliwości. Co z potencjalnymi nabywcami lokali mieszkalnych? Czy klienci dewelopera mają gwarancję uzyskania własności mieszkań lub zwrotu wpłaconej ceny?

W sprawie Gant-a wrocławski sąd będzie mógł prowadzić tzw. upadłość deweloperską, która – przynajmniej w założeniu – ma chronić interesy nabywców. Czy jednak rzeczywiście nabywcy mogą być spokojni, że nie utracą zainwestowanych środków? Niestety, nie... Winą za taki stan rzeczy należy obarczyć wadliwie skonstruowane przepisy. Co prawda, impulsem do dokonania stosownych zmian (upadłość deweloperska funkcjonuje od kwietnia 2012 r.) była chęć zapewnienia ochrony praw klientów dewelopera, jednak fatalna legislacja powoduje, że nie wiadomo, kiedy można stosować wskazane przepisy oraz w jaki sposób należy prowadzić upadłość deweloperską.

Dla konsumentów **najbardziej optymalną formą byłoby ogłoszenie upadłości układowej i realizacja inwestycji przez upadłego pod kontrolą nadzorcę sądowego**. Jest to opcja najtańsza, gdyż nie wymaga od klientów dewelopera dodatkowego wkładu finansowego i przede wszystkim zwiększa szanse na uzyskanie własności mieszkania. By jednak do upadłości układowej mogło dojść, zarząd Gant-a musi przekonać sąd, że posiada realne źródła finansowania przyszłego układu. I co najważniejsze – że w drodze porozumienia (układu) wierzyciele zostaną zaspokojeni w większym stopniu niż w razie upadłości likwidacyjnej i związanej z nią wyprzedaży majątku przez syndyka.

Co jednak może stać się w przypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej? Wówczas nabywcy będą zmuszeni podjąć jedną z trzech uchwał: (i) zaspokojenie się ze środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych, (ii) kontynuacja inwestycji przez syndyka i wniesienie **dodatkowych dopłat** przez przyszłych nabywców na jej ukończenie albo też (iii) zawarcie układu likwidacyjnego. Pierwsza z powyższych możliwości jest czystą teorią, gdyż obowiązek wpłacania środków na rachunek powierniczy istnieje od niedawna (od 2012 r.), a zatem dotyczy niewielkiej liczby inwestycji. Inną alternatywą jest uchwała w przedmiocie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez syndyka ze środków pochodzących z dopłat uiszczanych przez nabywców. To rozwiązanie jednak ma sens wówczas, gdy przedsięwzięcie jest już prawie ukończone; w przeciwnym razie stanowi ono dla nabywców poważne ryzyko finansowe (konieczność wniesienia dopłat i ryzyko dalszych problemów finansowych na etapie dokończania inwestycji). W rzeczywistości, jedynym sposobem przeprowadzenia upadłości deweloperskiej może okazać się podjęcie przez klientów dewelopera (zgromadzenie nabywców) **uchwały o zawarciu układu likwidacyjnego, co w praktyce oznacza przejęcie nieruchomości i dokończenie budowy na własny rachunek przez nabywców poza postępowaniem upadłościowym**. Jednak i to rozwiązanie niesie za sobą szereg wątpliwości, dotyczących w szczególności możliwości doprowadzenia do wzbogacenia niektórych nabywców, a także kwestii relacji roszczeń wierzycieli do roszczeń banków posiadających wartość wiele milionów złotych



hipoteki na nieruchomościach, gdzie realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie. Pojawia się także pytanie natury praktyczno-organizacyjnej – czy klienci dewelopera są w stanie we własnym zakresie dokończyć inwestycję na przejętym gruncie? Bez inwestora zewnętrznego zainteresowanego finalizacją przedsięwzięcia, w większości przypadków może to okazać się niemożliwe.

Jak widać, sytuacja nabywców nie rysuje się w zbyt optymistycznych barwach. Widmo upadłości potężnego niegdyś dewelopera, który w czasie pierwszej fali kryzysu (2009 r.) budował najwięcej mieszkań w Polsce, jest naprawdę realne.