

PROBLEM

Deweloper upada. Możliwe trzy drogi dokończenia inwestycji



PROBLEM: Ustawa deweloperska (czyli ustawa z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego; Dz.U. z 2011 r. nr 232, poz. 1377 ze zm.) miała stać na straży interesów osób kupujących w ramach umowy deweloperskiej swoje cztery kąty. Praktyka pokazała jednak, że ustawodawca zbyt mocno postawił na ochronę nabywcy lokalu poprzez doprowadzenie do przeniesienia na niego prawa własności mieszkania czy też domu. Problem w tym, że aby osiągnąć ten cel – trzeba najpierw doprowadzić do sfinalizowania przedsięwzięcia deweloperskiego. A z kolei zbytorna ochrona nabywcy nastręcza wiele trudności, jak np. pozyskanie chętnych do przejścia inwestycji po pogrążonym w kłopotach deweloperze, którzy zajmą się jej dokończeniem. W związku z tym przy okazji dużej nowelizacji

prawa upadłościowego i naprawczego, która wejdzie w życie 1 stycznia 2016 r. na mocy ustawy z 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2015 r. poz. 978 ze zm.), zdecydowano się uelastycznić zasady ochrony nabywców lokali budowanych przez dewelopera, który następnie popadł w tarapaty finansowe i prowadzone jest wobec niego postępowanie upadłościowe. Po zmianie przepisów kluczowa będzie nie tyle realizacja prawa nabywcy do otrzymania lokalu, za który zapłacił, ile ochrona prawa nabywcy do wartości lokalu. W praktyce oznacza to, że w przypadku ogłoszenia upadłości przez sąd możliwe będą trzy drogi zaspokojenia praw nabywcy. Wybór odpowiedniej powinien być dokonany po analizie konkretnego przypadku. 

Oprac. Piotr Pieńkosz

Sposoby na wyjście z impasu

ROZWIĄZANIE 1: kontynuacja inwestycji w ramach postępowania upadłościowego albo restrukturyzacyjnego

W ramach postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego dewelopera można kontynuować budowę nieruchomości. Celem jest zakończenie inwestycji oraz przekazanie lokali nabywcom. W takim przypadku konieczne będzie wniesienie dopłat, przynajmniej przez część nabywców, z których sfinansowane będzie zakończenie budowy. Dopłaty nie wchodziły oczywiście w skład masy upadłościowej, a więc są wyłączone spod egzekucji roszczeń innych wierzycieli, co jest ważne, gdyby np. nie doszło do realizacji zawartego układu. W odniesieniu do tego ostatniego nabywcy będą mieli wpływ na jego kształt. Jeśli do zawarcia układu nie dojdzie, kontynuację inwestycji może poprowadzić syndyk, wykorzystując w tym celu wspomniane dopłaty. Decyzję, czy to robić, syndyk powinien podjąć na podstawie oceny ekonomicznej danego przedsięwzięcia.

ROZWIĄZANIE 2: kontynuacja inwestycji przez nowego dewelopera (w miejsce upadłego)

To rozwiązanie może się sprawdzić w przypadku, gdy deweloper w ramach danego przedsięwzięcia nie zdążył przed rozpoczęciem postępowania upadłościowego sprzedać dużej części lokali. Dzięki temu inwestycję może kupić w toku postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego inny deweloper i na tym zarobić, sprzedając zaprojektowane lokale, na które pierwotny inwestor nie zdążył znaleźć chętnych. To rozwiązanie korzystne również dla tych osób, które kupiły i opłaciły lokum jeszcze w czasie normalnego działania pierwotnego inwestora. Otóż po przejściu nieruchomości upadłego deweloper, który wejdzie na plac budowy, przejmie również zobowiązania upadłego z tytułu zawartych przez niego umów deweloperskich z nabywcami lokali.

ROZWIĄZANIE 3: likwidacja nieruchomości i zaspokojenie wierzycieli

W przypadku nieruchomości, których budowa nie jest zaawansowana w momencie gdy dochodzi do otwarcia postępowania upadłościowego, najbardziej właściwym rozwiązaniem będzie likwidacja tejże nieruchomości. Częścią tej koncepcji jest zaspokojenie nabywcy lokalu w części odpowiadającej wysokości jego roszczeń i wartości całej nieruchomości. Sumy uzyskane z likwidacji nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, podlegają podziałowi na zasadach ogólnych (gdzie pierwszeństwo ma wierzycielność wpisana do księgi wieczystej), z tym że w przypadku wyrażenia przez wierzyciela zabezpieczonego hipoteką zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego uznaje się, że roszczenie nabywcy lokalu przysługujące będzie pierwszeństwo przed hipoteką w zakresie, w jakim dokonał on wpłat na poczet umowy.

KOMENTARZE EKSPERTÓW



LESZEK RYDZEWSKI
advokat, wspólnik, szef departamentu instytucji finansowych i restrukturyzacji w FKA Furtek Komosa Aleksandrowicz



MARTA BOSIAK
prawniczka w departamencie prawa nieruchomości w FKA Furtek Komosa Aleksandrowicz

Celem nowelizacji jest wyważenie interesów nabywców oraz pozostałych wierzycieli przez przyznanie nabywcom pozycji analogicznej do sytuacji wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo. Co najważniejsze, rozwiązano kwestię kolizji uprawnień nabywców z prawami wierzyciela hipotecznego według zasady prior tempore potior iure, stosowanej według pierwszeństwa wpisu do księgi wieczystej (co w praktyce oznacza pierwszeństwo banku finansującego projekt dewelopera, z poszanowaniem jednak zobowiązań banku wobec nabywcy, który wpłaca należność z umowy z deweloperem). Co zatem robić, gdy deweloper ogłosi upadłość? Istnieją trzy podstawowe możliwości, z których powinno się wybrać rozwiązanie najkorzystniejsze dla nabyw-

ców. Sędzia komisarz zwołuje i prowadzi zgromadzenie nabywców. Gdy inwestycja jest na zaawansowanym etapie – dla nabywców najbardziej korzystnym rozwiązaniem będzie podjęcie decyzji o kontynuacji inwestycji, pod warunkiem że propozycja kontynuacji budowy przez syndyka odpowiada ich możliwościom finansowym. W przypadku gdyby dopłaty okazały się znaczące, korzystniejsze okaże się podjęcie uchwały o układzie likwidacyjnym, czyli o zaspokojeniu nabywców przez likwidację majątku dewelopera w sposób określony układem. Po dokonaniu likwidacji majątku dewelopera suma uzyskana ze sprzedaży jest dzielona pomiędzy nabywców lokali według zasad określonych w układzie. Natomiast w przypadku gdy inwestycja nie jest jeszcze zaawansowana, a na rachunku powierniczym znajdują się środki – najlepszym rozwiązaniem byłoby zaspokojenie nabywców z tych rachunków. Pamiętać należy, że nabywcy stanowiąć będą wydzieloną, odrębną grupę wierzycieli stanowiącą jednak element większej całości – jedną z grup wierzycieli występujących w ramach postępowania restrukturyzacyjnego, jak i upadłościowego. Uzyskają wpływ na przebieg i kształt postępowania, jednak nadal zobowiązani są do współdziałania z resztą wierzycieli.



BARTOSZ SIERAKOWSKI
Kancelaria Zimmermann i Wspólnicy

Z punktu widzenia dewelopera kluczową zmianą jest dążenie ustawodawcy do realizacji polityki „nowej szansy”. Jednym z głównych założeń prawa restrukturyzacyjnego jest bowiem wdrożenie efektywnych narzędzi umożliwiających przeprowadzenie restrukturyzacji dłużnika oraz uniknięcie jego likwidacji. Nowe przepisy przewidują bowiem wiele narzędzi umożliwiających zawarcie układu z wierzycielami, w szczególności przy wykorzystaniu czterech nowych procedur restrukturyzacyjnych. W wielu przypadkach takie rozwiązanie będzie znacznie korzystniejsze dla wierzycieli, w tym również nabywców mieszkań, a ponadto pozwoli na zachowanie miejsc pracy i umożliwi nieprzerwane realizowanie umów (zwłaszcza w razie zawarcia układu pozwalającego na kontynuację inwestycji budowlanej). Warto pamiętać, że wprawdzie prawo restrukturyzacyjne jest nakierowane na umożliwienie przedsiębiorcy dłużnikowi powrotu do uczestnictwa w obrocie, jednak nie zapomina o wierzycielach, rzeczywistych beneficjentach nowych rozwiązań. Dlatego ustawa przewiduje kilka alternatywnych rozwiązań problemów wynikających z

niewypłacalności dewelopera, składających się łącznie na kompleksowy system ochrony jego klientów, uwzględniających konieczność uwzględnienia tej szczególnej grupy wierzycieli. Najdalej idącym rozwiązaniem jest zrównanie statusu nabywców lokali z wierzycielami hipotecznymi, jeśli bank uprzednio udzielił promesy na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. W takim wypadku nabywca, nawet jeśli nie uzyska własności mieszkania, ma realne szanse na odzyskanie przynajmniej części zainwestowanych pieniędzy. Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, że nowe przepisy, bez względu na okoliczności danej sprawy, całkowicie chronią nabywców oraz doprowadzą do przywrócenia zdolności dewelopera do realizacji kolejnych inwestycji. Istnieje bowiem ryzyko, że deweloper doprowadzi do stanu tak głębokiej niewypłacalności, iż niezależnie od podejmowanych działań zaspokojenie roszczeń jego wierzycieli nie będzie możliwe. W interesie dewelopera będzie zatem wykorzystywanie narzędzi wprowadzonych przez prawo restrukturyzacyjne już na etapie pozornie przejściowych problemów finansowych. Niemniej nowa regulacja – na obecnym etapie – zasługuje na pozytywną ocenę. Jednak dopiero jej odpowiedzialne wykorzystanie w praktyce pozwoli na pełną i rzeczywistą restrukturyzację dewelopera. Kluczowa jest tu szybka reakcja na problemy z płynnością finansową.