

Postępowanie restrukturyzacyjne wobec deweloperów

Negatywne doświadczenia w stosowaniu przepisów regulujących tzw. upadłość deweloperską potwierdzają, że pomimo starań ustawodawcy obecna regulacja nie spełnia swojej podstawowej funkcji – nie zapewnia należytej ochrony praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w razie ogłoszenia upadłości dewelopera. Przepisy o postępowaniu upadłościowym wobec dewelopera, wprowadzone ustawą z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne¹, budzą wiele wątpliwości interpretacyjnych, co bezpośrednio wpływa na niemożność ich efektywnego wykorzystania. Słuszne założenia ustawodawcy okazały się niezwykle trudne do zrealizowania, co dotyczy przede wszystkim zasady realnego wykonania umowy deweloperskiej przy użyciu narzędzi prawa upadłościowego². Przepisy ustawy z 15.05.2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne³ wprowadzają zupełnie nową konstrukcję postępowania wobec dewelopera niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością.

BARTOSZ SIERAKOWSKI
PIOTR ZIMMERMAN

Nowo uchwalone przepisy wejdą w życie 1.01.2016 r., jednakże już teraz zasadna jest ich analiza oraz próba oceny, czy ustawodawca zaproponował rozwiązania pozwalające na realizację szczególnego celu upadłości deweloperskiej, jakim jest wykonanie zobowiązania o ustanowienie na rzecz nabywcy prawa własności lokalu mieszkalnego.

Potrzeba zmian

Zmiany w zakresie wzmocnionej ochrony praw nabywców lokali mieszkalnych (domów jednorodzinnych) wprowadzone w 2011 r. miały charakter rewolucyjny, również w zakresie upadłości deweloperskiej. Polska była w tamtym okresie jednym z nielicznych krajów Unii Europejskiej, który nie posiadał regulacji prawnych zapewniających ochronę praw klientów

¹ Ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne (Dz.U. nr 232, poz. 1377), dalej: „u.o.p.n.”.

² J. Horobiowski [w:] *Ustawa deweloperska. Komentarz praktyczny* (red. I. Kredzińska), Wrocław 2013, s. 496-497.

³ Ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. poz. 978), dalej: „p.r.”.

deweloperów⁴, których sytuację regulowały tylko w ograniczonym zakresie przepisy ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali⁵ oraz częściowo⁶ przepisy ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁷. Przed 2011 r. Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że tzw. kontrakt deweloperski jest umową nienazwaną, co wywoływało szereg kontrowersji⁸. Wprowadzenie do porządku prawnego instytucji mających na celu zwiększenie ochrony praw nabywców mieszkań zostało zainicjowane postanowieniem Trybunału Konstytucyjnego z 2.08.2010 r.⁹, w którym Trybunał stwierdził istnienie luki prawnej w zakresie stosunków między stronami umowy deweloperskiej i zasygnalizował potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej wskazując, że uregulowania wymaga w szczególności kwestia zabezpieczenia środków finansowych nabywców w przypadku upadłości deweloperów. Wynikiem – niejako wymuszonych – prac legislacyjnych było uchwalenie powołanej wyżej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która weszła w życie 29.04.2004 r., a poprzez art. 36 u.o.p.n. wprowadziła do ustawy z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze¹⁰ przepisy regulujące odrębne postępowanie upadłościowe wobec deweloperów.

Upadłość deweloperska w obecnym kształcie oceniona została nader krytycznie¹¹. W doktrynie postulowano konieczność gruntownej zmiany przepisów, a nawet – ze względu na zakres niezbędnych zmian – stworzenie całkowicie nowego modelu upadłości deweloperskiej¹². Wkrótce po uchwaleniu u.o.p.n. A. Machnowska wskazała – jak się później okazało niestety słusznie – że wejście w życie ustawy może wprowadzić spore zawirowania w sądach orzekających w sprawach upadłościowych i naprawczych, tym bardziej że przepisy te są niekompletne i niejednoznaczne, a z uwagi na sprzeczność z podstawami prawa upadłościowego i naprawczego – w praktyce ich realizacja będzie powodować ogromne trudności, o ile nie będzie niemożliwa¹³. Zdaniem części przedstawicieli doktryny,

⁴ A. Machowska, *Przepisy o upadłości dewelopera w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Monitor Prawniczy 2011, nr 24.

⁵ Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 80, poz. 903).

⁶ K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 257-264.

⁷ Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222).

⁸ Zob. wyrok SN z 9.07.2003 r. (IV CKN 305/01), OSNC 2004 nr 7-8, poz. 130; wyrok SN z 29.02.2008 r. (II CSK 463/07), Monitor Prawniczy 2008, nr 7, s. 341.

⁹ Zob. postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z 2.08.2010 r. (S 3/10), OTK-B, 2010, nr 6, poz. 407.

¹⁰ Ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 233, ze zm.), dalej: „p.u.n.”.

¹¹ Por. np. M. Kokowska, B. Sierakowski, *Upadłość deweloperska – uwagi krytyczne*, Nieruchomości 2014, nr 7, s. 10-16.

¹² R. Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2013, wyd. 2; A. Machowska [w:] *Upadłość deweloperska. Komentarz do wybranych przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (red. R. Adamus, B. Groele, A. Machowska, Z. Miczek, P. Kuglarz, J. Ploch), Warszawa 2012, s. 126; tak również: M. Kokowska, B. Sierakowski, *Upadłość...*, s. 16.

¹³ A. Machowska, *Przepisy...* s. 6.

o w ograniczonym zakresie li⁵ oraz częściowo⁶ przepi- szkaniowych⁷. Przed 2011 zw. kontrakt deweloperski g kontrowersji⁸. Wprowa- jących na celu zwiększenie icjowane postanowieniem którym Trybunał stwier- v między stronami umowy a inicjatywy ustawodawczej ności kwestia zabezpiecze- ku upadłości deweloperów. lacyjnych było uchwalenie cy lokalu mieszkalnego lub 04.2004 r., a poprzez art. 03 r. – Prawo upadłości- ostępowanie upadłościowe nie oceniona została nader zność gruntownej zmiany zbędnych zmian – stwo- eweloperskiej¹². Wkrótce da – jak się później okaza- y może wprowadzić spore upadłościowych i napraw- iletne i niejednoznaczne, upadłościowego i napraw- ować ogromne trudności, przedstawiciele doktryny,

regulacje dotyczące upadłości deweloperskiej są w pewnym zakresie sprzecz- ne z konstytucją¹⁴. W rzeczywistości wykorzystanie przepisów o upadłości deweloperskiej, chociażby w minimalnym zakresie, możliwe było dzięki odpowiedzialnemu stosowaniu instytucji prawa upadłościowego, z uwzględ- nieniem celu przepisów i faktycznych intencji ustawodawcy, jak również dokonywaniem umiejętnej wykładni funkcjonalnej tych przepisów. Często jednak sądy i syndycy nie byli w stanie stosować nowych przepisów z uwagi na ich wadliwość konstrukcyjną. Nierzadko jedynym wyjściem okazywało się sięganie po przepisy o wykonaniu umów wzajemnych (art. 98 p.u.n.), a więc próba realizacji celu upadłości deweloperskiej przy wykorzystaniu przepisów temu niesłużących.

Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy jest jedynie fragmentaryczne uregu- lowanie upadłości deweloperskiej, bowiem art. 425¹-425⁵ p.u.n. bezpośrednio regulują jedynie jej zakres podmiotowy i przedmiotowy, powstanie osobnych mas upadłości przeznaczonych na zaspokojenie z prawem pierwszeństwa nabywców, częściowo instytucję zgromadzenia nabywców oraz obowiązki syndyka i zarządcy w zakresie przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Taka konstrukcja upadłości deweloperskiej skutkuje koniecznością stosowania innych przepisów p.u.n., co z kolei wywołuje wiele problemów w praktyce. Przykładowo wątpliwości wzbudza kwestia trybu kontroli sądowej uchwały zgromadzenia nabywców w przedmiocie zawarcia układu likwidacyjnego czy procedura sporządzania osobnej listy nabywców (wierzycieli). Brak szczegółowych regulacji w tym zakresie sprawia, że samo podjęcie przez zgromadzenie uchwały nie zawsze prowadzi do realizacji celu upadłości deweloperskiej, w tym do uzyskania przez nabywców wpisu w księ- dze wieczystej, w przypadku podjęcia uchwały w przedmiocie układu likwi- dacyjnego i przejęcie przez nabywców na własność nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie¹⁵. Obecnie niemal w każdej upadłości deweloperskiej występuje – choć w różnym stopniu – ryzyko, że pomimo istnienia majątku upadłego w postaci osobnej masy upadłości, dojdzie do umorzenia postępowania przed podjęciem uchwały przez zgromadzenie nabywców, nawet jeśli nabywcy podjęli uchwałę o dopłatach. Instytucja umorzenia jest wprawdzie wyjątkiem w prawidłowym biegu postępowania, a jej podstawy prawne muszą być interpretowane ściśle, jednakże decyzja w tym zakresie jest obowiązkiem (a nie uprawnieniem) sądu, o ile zachodzą przesłanki z art. 361 ust. 1 pkt 1 i 2 p.u.n.¹⁶. Z kolei pozyskanie środków na finansowanie kosztów postępowania w drodze zaliczki, o której mowa w art. 232 p.u.n., często będzie niemożliwe, bowiem obowiązki związane ze spłatą kredytu na zakup mieszkania sprawią, że nabywcy nie są w stanie

¹⁴ R. Adamus [w:] *Upadłość...* (red. R. Adamus, B. Groele, A. Machowska, Z. Miczek, P. Kuglarz, J. Ploch), s. 93-94; tak również: M. Kokowska, B. Sierakowski, *Upadłość...*, s. 14.

¹⁵ Tak postępowanie prowadzone przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie (X GUP 106/12).

¹⁶ Zob. S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, wyd. 9, Warszawa 2013, s. 750.

uiścić dodatkowych kwot, które – co do zasady – stanowią świadczenie bezzwrotne¹⁷. Inni zaś wierzyciele (np. hipoteczni) – z uwagi na konstrukcję osobnej masy upadłości – z reguły nie są zainteresowani uiszczeniem dodatkowych środków pieniężnych. Umorzenie postępowania przed podjęciem przez zgromadzenie nabywców jednej z uchwał przewidzianych w art. 425⁴ p.u.n. lub wprowadzie po jej podjęciu, ale przed wykonaniem – z reguły uniemożliwia nabywcom skuteczne dochodzenie roszczeń z umów deweloperskich, jak również, z uwagi na zakres obciążeń hipotecznych, czyni iluzorycznym roszczenie o zwrot wpłaconej do majątku dewelopera ceny nabycia lokalu. Nie są to jedyne mankamenty obecnego stanu prawnego. Ustawodawca nie przewidział także rozwiązań alternatywnych na wypadek niepowodzenia pierwotnego planu, np. próby kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Nad uchwałą można bowiem głosować tylko raz, a zatem jej niepodjęcie lub uchylene przez sędziego komisarza w sposób nieodwracalny powoduje, że mienie objęte osobną masą upadłości wchodzi do „ogólnej” masy upadłości i służy zaspokojeniu wszystkich wierzycieli, zaś roszczenia nabywców ulegają konwersji w wierzytelności pieniężne w kategorii czwartej. Wreszcie warto nadmienić, że nawet w przypadku podjęcia uchwały przez zgromadzenie nabywców o kontynuacji inwestycji oraz gotowości do uiszczenia zadeklarowanych dopłat, istnieje ryzyko dalszych komplikacji. Może dojść do sytuacji, że wierzyciel rzeczowy posiadający hipotekę na nieruchomości objętej inwestycją budowlaną przystąpi do egzekucji tej nieruchomości, pomimo trwania układowej upadłości deweloperskiej i podjęcia przez zgromadzenie nabywców uchwały o kontynuowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego¹⁸.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że wbrew intencjom prawodawcy – jakkolwiek słusznym co do idei – cel ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w zakresie upadłości deweloperskiej nie został osiągnięty. Pomimo kilku lat stosowania przepisów, sądy upadłościowe nie wypracowały rozwiązań, które pozwoliłyby na skuteczne przeprowadzenie upadłości deweloperskiej. I nie sposób mówić tu o złym stosowaniu prawa przez sądy, lecz o oczywistej niedoskonałości przepisów niedającej się usunąć nawet przy użyciu najdalej idących dyrektyw wykładni celowościowej i systemowej tekstu prawnego.

Podstawowe założenia nowej regulacji

Nowo uchwalone przepisy ustawy z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne wprowadzają cztery odrębne postępowania restrukturyzacyjne, przewidziane zarówno dla podmiotów niewypłacalnych, jak również zagrożonych niewypłacalnością. Są to: postępowanie o zatwierdzenie układu,

¹⁷ Jak wskazuje S. Gurgul, jeżeli zwrot zaliczki nie nastąpił z powodu braku odpowiednich funduszy w masie, to po umorzeniu lub ukończeniu postępowania upadłościowego nie może wierzyciel dochodzić zwrotu zaliczki przeciwko upadłemu (S. Gurgul, *Prawo...*); podobnie P. Zimmerman, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2014, s. 549.

¹⁸ P. Zimmerman, *Prawo...* s. 979.

zacyjne...

anowią świadczenie
 rwały na konstrukcję
 iuszczaniem dodatko-
 rzed podjęciem przez
 ych w art. 425⁴ p.u.n.
 – z reguły uniemoż-
 nów deweloperskich,
 1, czyni iluzorycznym
 i ceny nabycia lokalu.
 go. Ustawodawca nie
 adek niepowodzenia
 ięcia deweloperskiego.
 tem jej niepodjęcie lub
 wracalny powoduje, że
 ólnej” masy upadłości
 enia nabywców ulegają
 wartej. Wreszcie warto
 y przez zgromadzenie
 o uiszczenia zadeklaro-
 Może dojść do sytuacji,
 chomości objętej inwe-
 ności, pomimo trwania
 gromadzenie nabywców
 rskiego¹⁸.
 brew intencjom prawo-
 ochronie praw nabywcy
 akresie upadłości dewe-
 owania przepisów, sądy
 zwoliłyby na skuteczne
 osób mówić tu o złym
 loskowości przepisów
 ych dyrektyw wykładni

5 r. – Prawo restruktu-
 nia restrukturyzacyjne,
 nych, jak również zagro-
 zatwierdzenie układu,

u braku odpowiednich funduszo-
 wego nie może wierzyciel docho-
 podobnie P. Zimmerman, *Praczo*
 49.

przyspieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe oraz postę-
 powanie sanacyjne. Jednym z głównych założeń p.r. jest wdrożenie efektyw-
 nych narzędzi umożliwiających przeprowadzenie restrukturyzacji dłużnika
 celem uniknięcia jego upadłości. W wielu przypadkach takie rozwiązanie
 będzie znacznie korzystniejsze dla wierzycieli, a realizacja przyjętego założe-
 nia pozwoli także na zachowanie miejsc pracy oraz, co do zasady, możliwość
 nieprzerwanego realizowania umów. Co za tym idzie, nowe przepisy mają
 pozytywne znaczenie społeczne i gospodarcze¹⁹. Szeroki wachlarz narzędzi
 restrukturyzacyjnych pozwoli na zastosowanie rozwiązania optymalne-
 go dla konkretnego przedsiębiorcy, borykającego się z określoną kategorią
 problemów. Różnice w konstrukcji poszczególnych postępowań zapewnia-
 ją elastyczność nowych regulacji, co powinno bezpośrednio przełożyć się
 na zakres ich zastosowania w praktyce. Postępowania łączy natomiast doko-
 nywana, w ich ramach, szeroko rozumiana restrukturyzacja przedsiębiorstwa
 dłużnika, obejmująca jego zobowiązania, a ponadto – w zależności od rodzaju
 postępowania – także jego majątek, sposób zarządzania przedsiębiorstwem
 oraz zatrudnienie. Istnieje możliwość otwarcia postępowania restrukturyza-
 cyjnego również wobec dłużnika niewypłacalnego, o ile jest to uzasadnione
 interesem wierzycieli. Ustawodawca wychodzi bowiem z założenia, że niejed-
 nokrotnie rozwiązaniem korzystniejszym dla wierzycieli (w tym zwięsz-
 cza nabywców lokali) będzie uzyskanie zaspokojenia w drodze przyjętego
 układu, niż poprzez likwidację majątku dłużnika w ramach postępowania
 upadłościowego. Stosownie do art. 8 ust. 1 p.r. sąd jednak odmówi otwar-
 cia postępowania restrukturyzacyjnego, jeżeli skutkiem tego postępowania
 byłoby pokrzywdzenie wierzycieli. Przesłanka ta stanowi także podstawę
 umorzenia już otwartej restrukturyzacji, o ile ujawni się w toku postępowania
 (art. 325 ust. 1 pkt 1 p.r.). Interesy wierzycieli pozostają więc pod ochroną sądu.
 Jak słusznie zauważa A. Hrycaj, przytoczone regulacje (tj. art. 8 ust. 1 oraz
 art. 325 ust. 1 pkt 1 p.r.) w sposób wystarczający zabezpieczają intere-
 sy wierzycieli, którzy na każdym etapie postępowania mogą wskazywać
 na istnienie podstaw umorzenia²⁰.

Wyzwaniem dla ustawodawcy było ponowne uregulowanie sposobu
 postępowania wobec dewelopera niewypłacalnego lub zagrożonego niewy-
 płacalnością w ramach postępowania restrukturyzacyjnego (jak również
 upadłościowego) z uwzględnieniem doniosłego znaczenia potrzeby ochro-
 ny praw nabywców lokali²¹ oraz zaproponowanie rozwiązań problemów

¹⁹ Zob. uzasadnienie projektu ustawy – Prawo restrukturyzacyjne, druk Sejmu VII kadencji nr 2824,
<http://www.sejm.gov.pl/>.

²⁰ A. Hrycaj, *Cztery postępowania restrukturyzacyjne*, Doradca Restrukturyzacyjny 2015, nr 1 (1), s. 14.

²¹ W myśl art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. nr 78, poz. 483),
 władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli,
 w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popi-
 erają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Natomiast zgodnie z art.
 75 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. nr 78, poz. 483), ochronę praw
 lokatorów określa ustawa.

wynikających ze stosowania obecnych, niedoskonałych przepisów. Z tego względu, oprócz ogólnego celu postępowania restrukturyzacyjnego, ustawodawca oddzielnie określił nadrzędny cel restrukturyzacji dewelopera. Stosownie do art. 352 p.r. **postępowanie restrukturyzacyjne otwarte wobec dewelopera prowadzi się tak, aby doprowadzić do zaspokojenia nabywców w drodze przeniesienia na nich własności lokali, o ile racjonalne względy na to pozwolą. Rozwiązania przewidziane dla postępowania restrukturyzacyjnego wobec dewelopera w pewnym zakresie przełamują więc jedną z naczelnych zasad prawa restrukturyzacyjnego, tj. regułę dominacji grupowego (zbiorowego) interesu ogółu wierzycieli²², jednak przyznanie nabywcom pozycji uprzywilejowanej względem pozostałych wierzycieli jest niezbędne dla ochrony praw tej grupy wierzycieli, a tego rodzaju uprzywilejowanie znajduje uzasadnienie także w Konstytucji RP²³. Jednocześnie ustawodawca, co potwierdza użyty w art. 352 p.r. (analogicznie w art. 425b p.u.²⁴) zwrot „o ile racjonalne względy na to pozwolą”, słusznie zrezygnował z nadmiernego (za wszelką cenę) dążenia do ochrony prawa nabywców do ostatecznego uzyskania lokalu wskazanego w umowie deweloperskiej. Obecnie cel ten – przynajmniej w teorii – może być osiągnięty wyłącznie w przypadku podjęcia przez zgromadzenia nabywców uchwały o kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego i niezbędnych dopłat (art. 425⁴ ust. 1 pkt 2 p.u.n.). W nowym prawie ustawodawca zaproponował zwiększenie ochrony prawa nabywców do wartości przysługującego im wobec dewelopera roszczenia. Ochrona ta ma być realizowana w szczególności poprzez przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, zamianę lokalu na lokal niebędący przedmiotem umowy deweloperskiej, a także wypłatę środków pieniężnych wpłaconych do majątku dewelopera i zabezpieczonych uprzednio dokonany wpisem roszczenia nabywcy w treści księgi wieczystej. Interesy nabywców będą chronione poprzez przyznanie im pierwszeństwa odpowiadającego pozycji wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo oraz rozstrzygnięcie kwestii kolizji uprawnień wierzyciela hipotecznego z prawami nabywców myśl zasady *prior tempore potior iure*. Szczegółowe regulacje przewidziano dla przypadku likwidacji nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, w ramach postępowania upadłościowego (podobnie egzekucyjnego). W tym wypadku podstawą ochrony prawa nabywcy do zwrotu uiszczonej dotąd ceny będzie wpis roszczenia nabywcy wynikającego z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej, a jeśli przed dokonaniem wpisu ustanowiono hipotekę na nieruchomości objętej inwestycją deweloperską – dodatkowo zgoda wierzyciela**

²² Zob. uzasadnienie projektu ustawy – Prawo restrukturyzacyjne, druk Sejmu VII kadencji nr 2824, <http://www.sejm.gov.pl/>.

²³ Analogiczne rozwiązanie wprowadza art. 425b p.u.: „Postępowanie określone w niniejszym tytule prowadzi się w celach, o których mowa w art. 2, a także aby doprowadzić do zaspokojenia nabywców w drodze przeniesienia na nich własności lokali, o ile racjonalne względy na to pozwolą”.

²⁴ Prawo upadłościowe (nowa nazwa prawa upadłościowego i naprawczego od 1.01.2016 r.), dalej „p.u.”.

rzeczowego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, o której mowa w art. 22 ust. 1 pkt 17 u.o.p.n. W przypadku spełnienia tych warunków uznaje się, że roszczeniu nabywcy lokalu przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką w zakresie, w jakim dokonał wpłat na poczet umowy deweloperskiej, a więc w planie podziału skorzysta z uprzywilejowanej pozycji.

Sposoby restrukturyzacji dewelopera

Postępowanie wobec dewelopera uregulowane jest przepisami dwóch ustaw – p.r. oraz p.u., a ich stosowanie zależne będzie od okoliczności danej sprawy.

Zamiarem ustawodawcy było stworzenie regulacji obejmującej zarówno przypadki kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego i wykonania umów deweloperskich, jak również dokończenia inwestycji przez innego przedsiębiorcę oraz – w sytuacji, kiedy ze względów ekonomicznych kontynuacja przedsięwzięcia będzie nieuzasadniona – likwidacji nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w postępowaniu upadłościowym.

Wybór optymalnego środka ochrony praw nabywców każdorazowo będzie zależał od wszechstronnej oceny sytuacji ekonomicznej dłużnika w konkretnym przypadku.

Podstawową metodą realizacji pierwszego z zaproponowanych scenariuszy – kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, będzie układ, którego zawarcie jest dopuszczalne zarówno w ramach postępowania restrukturyzacyjnego, jak i w postępowaniu upadłościowym. Wyjątek stanowi postępowanie o zatwierdzenie układu, które jest niedopuszczalne, jeżeli nie są nim objęte wierzytelności nabywców oraz wierzytelności zabezpieczone na nieruchomości (art. 351 p.r.). Takie rozwiązanie pozwoli uniknąć sytuacji, w której pomimo faktycznego istnienia uprzywilejowanej grupy wierzycieli, jej interesy nie będą należycie chronione w postępowaniu restrukturyzacyjnym.

Rozwiązaniem dodatkowo wzmacniającym pozycję nabywców w ramach postępowań prowadzonych wobec dewelopera niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością jest możliwość zgłaszania przezeń propozycji układowych oraz obligatoryjny podział wierzycieli na grupy z wydzieleniem nabywców do odrębnej kategorii, z możliwością dodatkowego jej podziału²⁵. **Uprawnienie do zgłaszania propozycji układowych w terminie 30 dni od dnia otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego przysługiwać będzie nabywcom w liczbie stanowiącej co najmniej 20% liczby nabywców w danej inwestycji deweloperskiej.** Ustawodawca słusznie nie

²⁵ Zgodnie z art. 356 ust 1 p.r. głosowanie nad układem przeprowadza się w grupach wierzycieli, natomiast ust. 2 stanowi, iż nabywcy stanowią odrębną grupę wierzycieli, dla której sporządza się odrębną listę wierzycieli uprawnionych do głosowania. Dopuszczalny jest dodatkowy podział nabywców na większą liczbę grup obejmujących poszczególne kategorie interesów, w szczególności z uwagi na stopień wykonania umowy z deweloperem. Analogiczne rozwiązanie przewiduje art. 425q p.u.

przewidział zamkniętego katalogu propozycji układowych. Zgodnie z art. 354 p.r. propozycje układowe mogą m.in. obejmować wpłacenie dopłat przez wszystkich albo niektórych nabywców i zaspokojenie ich przez przeniesienie własności lokali, przy czym propozycje układowe mogą przewidywać późniejszy zwrot dopłat z przychodów z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, a także sprzedaż nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, z zachowaniem ciążących na niej ograniczonych praw rzeczowych, na rzecz przedsiębiorcy, który przejąłby zobowiązania wobec nabywców i zobowiązałby się do kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Propozycje układowe mogą jednocześnie przewidywać zmianę treści umów deweloperskich (np. co do standardu wykończenia lokalu, terminu oddania mieszkania itp.) oraz zamianę lokali między wierzycielami lub zamianę lokalu na lokal niebędący przedmiotem umowy deweloperskiej.

Co istotne, propozycje układowe mogą przewidywać różny sposób traktowania nabywców w zależności od tego, czy wpłacą oni dopłaty, o których mowa w art. 354 ust. 1 pkt 1 p.r. Układów może być tyle, ile upadły realizował inwestycji. Jest to kolejne rozwiązanie, które sprzyja efektywności i skuteczności postępowania prowadzonego wobec dewelopera. Możliwość zróżnicowania sytuacji poszczególnych nabywców w układzie znacząco zwiększa szanse na jego późniejsze wykonanie. Ponadto większe będzie prawdopodobieństwo, że kwoty zadeklarowane przez nabywców rzeczywiście zostaną wpłacone, a jednocześnie żaden z nabywców nie zostanie zmuszony do uiszczania dopłat wbrew własnej woli. Warto także zaznaczyć, że **głos nabywcy w formie pisemnej oddany w przyspieszonym postępowaniu układowym, postępowaniu układowym lub postępowaniu sanacyjnym²⁶ zawierający zobowiązanie do wpłacenia dopłaty zgodnie z propozycjami układowymi, łącznie z wypisem prawomocnego postanowienia zatwierdzającego układ, stanowi tytuł egzekucyjny przeciwko nabywcy, który oddał głos za przyjęciem układu.** Analogicznej regulacji nie przewidują obecnie obowiązujące przepisy p.u.n., a jej wprowadzenie z pewnością uchyli stan niepewności prawnej w tym zakresie. Obecne przepisy jedynie wspominają o dopłatach koniecznych do zakończenia inwestycji, nie precyzując ich charakteru, w tym procedury dochodzenia dopłat wobec nabywców, którzy uchylają się od ich uiszczenia²⁷.

Inny sposób restrukturyzacji zobowiązań i majątku dewelopera stanowi kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego poprzez jego przejście i dokończenie przez inwestora, który docelowo ma wykonać umowy zawarte z nabywcami. Ten tryb znajdzie zastosowanie zwłaszcza w przypadkach,

²⁶ Mowa tu o postępowaniu sanacyjnym, w którym dłużnikowi udzielono zezwolenia na wykonywanie zarządu nad całością lub częścią przedsiębiorstwa w zakresie nieprzekraczającym zakresu zwykłego zarządu (art. 288 ust. 3 p.r.).

²⁷ Zgodnie z art. 425¹ ust. 1 pkt 1 p.u.n. zgromadzenie nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych (zgromadzenie nabywców) podejmuje uchwałę w przedmiocie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez zarządcę, gdy odebrano zarząd własny upadłemu, albo syndyka i wysokości dopłat koniecznych do jego zakończenia.

ych. Zgodnie z art. 355 ust. 2 p.r. wyłączenie dopłat przez uchwałę przez przeniesienie ich przez przeniesienie mogą przewidywać przedsięwzięcia deweloperów prowadzone przedniej ograniczonych sądy zobowiązania przedsięwzięcia dewelopera przewidywać zmiany kończenia lokalu, między wierzycielami w wy deweloperskiej. W różny sposób traktowania dopłaty, o których to, ile upadły realizacja efektywności dewelopera. Możliwość układowe znacząco to większe będzie nabywców rzeczywistych nie zostanie to także zaznaczyć, w szonym postępowaniu sanacyjnym zgodnie z propozycją postanowienia przeciwko nabywcy, regulacji nie przewidziane z pewnością nie przepisy jedynie inwestycji, nie precyzyjnie dopłat wobec nabyw-

dewelопера stano-
zez jego przejęcie
ac umowy zawarte
a w przypadkach,

wolonia na wykonywanie
jącym zakresie zwykłego

nieszkalnych lub domów
ciości kontynuacji przed-
upadkiem, albo syndyka

kiedy znaczna część lokali w inwestycji nie została jeszcze sprzedana, a ich zbycie umożliwi nowemu inwestorowi wykonanie umów z dotychczasowymi nabywcami, a jednocześnie osiągnięcie zysku. Nie jest również wykluczone skorzystanie z tej regulacji przez samych nabywców, którzy będą mogli dokończyć przedsięwzięcie deweloperskie za pomocą utworzonych w tym celu spółek celowych²⁸. Rozwiązanie zabezpieczające interesy nabywców oraz sprzyjające efektywnemu przeprowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego wobec dewelopera przewiduje art. 355 ust. 2 p.r. Zgodnie z tym przepisem do propozycji układowych przewidujących restrukturyzację poprzez sprzedaż nieruchomości deweloperskiej na rzecz inwestora przejmującego zobowiązania wobec nabywców i zobowiązującego się do kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, załącza się sporządzone w formie aktu notarialnego nieodwołalne oświadczenie woli inwestora o nabyciu nieruchomości, wraz z ciążącymi na niej obciążeniami i o przejęciu zobowiązań dłużnika w stosunku do nabywców. **Z chwilą prawomocnego zatwierdzenia układu następuje skutek praworzeczowy analogiczny do tego, jaki wywołuje zawarcie umowy sprzedaży – z tą chwilą inwestor nabywa własność (użytkowanie wieczyste) nieruchomości, a dodatkowo – bez konieczności dokonywania odrębnych czynności prawnych – wstępuje w prawa i obowiązki dewelopera określone treścią umów deweloperskich²⁹. Nabycie przedsiębiorstwa nie ma skutków sprzedaży egzekucyjnej, a zatem nie wygasają ciążące na nieruchomości prawa osób trzecich, w tym hipoteki.**

Restrukturyzacja dewelopera w ramach postępowania sanacyjnego

Szczególnie atrakcyjnym rozwiązaniem może okazać się otwarcie postępowania sanacyjnego wobec niewypłacalnego dewelopera. Ta procedura przewiduje możliwość przeprowadzenia daleko idącej restrukturyzacji przedsiębiorstwa, a w pewnych aspektach przypomina postępowanie upadłościowe. Na niewypłacalnego dłużnika nałożone zostaną liczne ograniczenia, w szczególności regułą będzie pozbawienie go prawa zarządzania majątkiem. Majątek przejmie zarządca. Jednocześnie sanacja ma pozwolić na pełną realizację „polityki nowej szansy”. Służy temu m.in. instytucja zawieszenia wszystkich postępowań egzekucyjnych wszczętych przeciwko dłużnikowi. Wierzyciele – a w przypadku upadłości deweloperskiej również nabywcy – w określonych w ustawie przypadkach uzyskają możliwość aktywnego uczestnictwa w postępowaniu sanacyjnym poprzez podejmowanie kluczowych dla postępowania decyzji. Przykładowo wierzyciele posiadający łącznie 30% ogólnej sumy wierzytelności uzyskują realny wpływ na przebieg postępowania również poprzez możliwość wyboru osoby

²⁸ Zob. uzasadnienie projektu ustawy – Prawo restrukturyzacyjne, druk Sejmu VII kadencji nr 2824, <http://www.sejm.gov.pl/>.

²⁹ Analogiczne rozwiązanie zawiera również art. 425p ust. 2 p.r.

zarządcy. Z kolei dzięki zawieszeniu z mocy prawa wszystkich postępowań egzekucyjnych z dniem otwarcia postępowania sanacyjnego prawa nabywców będą nienaruszone, w tym znaczeniu, że w czasie sanacji nie może dojść do sprzedaży egzekucyjnej przedsiębiorstwa dłużnika. Na gruncie zaś obecnie obowiązujących przepisów, jeśli dochodziło do ogłoszenia upadłości układowej, wierzyciel hipoteczny jako nieobjęty układem mógł prowadzić egzekucję z przedmiotu zabezpieczenia (art. 140 ust. 1 *a contrario* w zw. z art. 273 ust. 2 p.u.n.), a więc także z nieruchomości, na której realizowane było przedsięwzięcie deweloperskie.

Z dniem otwarcia postępowania sanacyjnego wyznaczony przez sąd lub wierzycieli zarządca uzyska szereg uprawnień, których odpowiedzialne wykorzystanie pozwoli zarówno na realizację celu restrukturyzacji dewelopera, jak również kontynuowanie działalności deweloperskiej po zakończeniu postępowania. W postępowaniu sanacyjnym zarządca będzie miał m.in. możliwość egzekucyjnego zbycia niektórych składników majątku dłużnika (zbędnych dla prowadzonej działalności), odstąpienia od niekorzystnych umów wzajemnych czy przeprowadzenia głębokiej restrukturyzacji zatrudnienia w przedsiębiorstwie. Zarządca będzie uprawniony do wykonywania umów deweloperskich zawartych przez nabywców z niewypłacalnym deweloperem, a tym samym do bezpośredniej realizacji celu postępowania. Zakres uprawnień zarządcy w połączeniu z powstrzymaniem postępowań egzekucyjnych może w konsekwencji pozwolić dłużnikowi na powrót do rynkowej rywalizacji oraz wykorzystać potencjał przedsięwzięcia deweloperskiego. Ze względu na zakres uprawnień zarządcy w postępowaniu sanacyjnym nie powinien już wzbudzać wątpliwości tryb przeniesienia na nabywców prawa własności lokali, zgodnie z zawartymi z deweloperem umowami. Obecnie, zwłaszcza w przypadku podjęcia przez zgromadzenia uchwały w przedmiocie układu likwidacyjnego i przejęcia na własność nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, wątpliwości wzbudza kwestia możliwości wywołania skutku prawnoorzeczonego przez taką uchwałę. Zgodnie zaś z art. 361 p.r., jeżeli nieruchomość, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, jest obciążona hipoteką, której przysługuje pierwszeństwo przed roszczeniami chociażby jednego nabywcy, a wierzyciel zabezpieczony hipoteką wyraził zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, zgoda taka pozostaje w mocy na warunkach w niej określonych, przy czym warunek wykonania zobowiązania nabywcy względem dłużnika uznaje się za spełniony w przypadku wykonania zobowiązania do rąk zarządcy.

Odmienne niż ma to miejsce obecnie, ustawa przewiduje konkretne rozwiązania na wypadek niedojścia do skutku pierwotnie zakładanego planu. **W przypadku umorzenia postępowania sanacyjnego i złożenia uproszczonego wniosku o ogłoszenie upadłości dopłaty wniesione przez nabywców zostaną przekazane syndykowi w postępowaniu upadłościowym.** Umożliwi to wykorzystanie w późniejszym postępowaniu upadłościowym szansy

na kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego wypracowanej w umorzonym postępowaniu sanacyjnym. Środki uzyskane z dopłat nie wejdą do masy sanacyjnej ani upadłościowej, natomiast w razie niemożności kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego zostaną zwrócone nabywcom w pełnej wysokości na podstawie art. 425e ust. 3 p.u. Ponadto, zgodnie z art. 360 ust. 3 p.r., środki pieniężne uzyskane z dopłat, przechowywane przez zarządcę, po umorzeniu postępowania sanacyjnego wyłączone będą od egzekucji prowadzonej przeciwko niewypłacalnemu deweloperowi³⁰. Takie rozwiązania pozwolą uniknąć całkowitego unicestwienia skutków dotychczas podejmowanych wobec dłużnika działań restrukturyzacyjnych. Obecnie zaś, w przypadku uchylecia uchwały podjętej przez zgromadzenie nabywców przez sędziego komisarza, mienie stanowiące osobną masę upadłości wchodzi do „ogólnej” masy upadłości, a zobowiązania niepieniężne upadłego wynikające z zawartych umów deweloperskich przekształcają się w zobowiązania pieniężne (art. 425⁴ ust. 5 p.u.n.). W takim wypadku upadłość deweloperska *de facto* przekształca się w standardowe postępowanie upadłościowe, a majątek stanowiący osobną masę upadłości jest likwidowany przez syndyka w normalnym trybie. Ochrona praw nabywców jest więc pozorna.

Nowa upadłość deweloperska

W ujęciu szerszym „nową upadłość deweloperską” regulują przepisy dwóch ustaw: p.r. oraz p.u., które korespondują ze zmianami wprowadzonymi w innych aktach prawnych. W zakresie postępowania wobec dewelopera niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością, przepisy ustawy p.r. i p.u. wzajemnie się uzupełniają (np. w razie umorzenia postępowania sanacyjnego), co w zamyśle ustawodawcy ma stworzyć zestaw rozwiązań znajdujących zastosowanie we wszystkich przypadkach, gdy umowa deweloperska nie może być należycie wykonana wskutek problemów z utrzymaniem wypłacalności dewelopera. Jak już zasygnalizowano wcześniej, ogłoszenie upadłości ma być rozwiązaniem ostatecznym. Nie będzie można ogłosić upadłości przedsiębiorcy niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością w okresie od otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego do jego zakończenia lub prawomocnego umorzenia. Nie oznacza to jednak, że świadczenia nabywców (dopłaty) uiszczone w postępowaniu restrukturyzacyjnym przypadną w razie umorzenia tego postępowania.

W toku postępowania upadłościowego, tak jak w restrukturyzacji, możliwe będzie – w zależności od oceny sytuacji w danej sprawie – kontynuowanie przedsięwzięcia deweloperskiego przez syndyka bądź przez innego przedsiębiorcę (inwestora), kontynuowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w układzie albo zlikwidowanie majątku upadłego dewelopera na zasadach ogólnych. W uzasadnieniu projektu p.r. wskazano, że jednym z założeń

³⁰ Zob. uzasadnienie projektu ustawy – Prawo restrukturyzacyjne, druk Sejmu VII kadencji nr 2824, <http://www.sejm.gov.pl/>.

nowej upadłości deweloperskiej jest – w razie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego – włączenie uprawnień nabywców w strukturę układu, z koniecznymi jej modyfikacjami, ale bez tworzenia odrębnej instytucji zgromadzenia nabywców³¹. W postępowaniu upadłościowym syndyk może dalej prowadzić przedsięwzięcie deweloperskie upadłego za zgodą sędziego komisarza. Sędzia komisarz udziela zgody, jeżeli racjonalne względy wskazują, że dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego jest ekonomicznie uzasadnione i istnieją szanse na jego ukończenie. Wątpliwości w tym zakresie może wzbudzać zastosowanie pojęcia nieostrego i brak definicji legalnej terminu „racjonalne względy”. Ustawa nakazuje jednak, aby „racjonalne względy” oceniać przez pryzmat wyników analizy ekonomicznej przedsiębiorstwa oraz realnej oceny możliwości dokończenia inwestycji, a zatem wykluczona jest możliwość arbitralnego i nieuzasadnionego przyjęcia przez sędziego komisarza, że przedmiotowe „racjonalne względy” na gruncie danego stanu faktycznego nie zachodzą.

Ze względu na zamiar stworzenia regulacji kompleksowej, ustawodawca uregulował sytuacje, w których skutki działań podejmowanych w postępowaniu restrukturyzacyjnym będą mogły zostać wykorzystane w postępowaniu upadłościowym. Syndyk będzie prowadził przedsięwzięcie deweloperskie upadłego, w odniesieniu do którego we wcześniejszym postępowaniu sanacyjnym nabywcy podjęli uchwałę o dopłatach oraz wpłacili lub zabezpieczyli dopłaty w przewidzianych terminach³², ale układ mimo to nie doszedł do skutku. Na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego konieczne będzie natomiast wyrażenie zgody przez sędziego komisarza. W razie umorzenia postępowania sanacyjnego i złożenia uproszczonego wniosku o ogłoszenie upadłości wpłacone w jego ramach dopłaty nabywców zostaną przekazane syndykowi w postępowaniu upadłościowym.

■ Konsekwencją opisanej konstrukcji ma być możliwość wykorzystania w ramach postępowania upadłościowego działań podejmowanych w umorzonym postępowaniu sanacyjnym. Pochodzące z dopłat wniesionych przez nabywców środki nie wejdą do masy sanacyjnej i upadłościowej, a ponadto w razie braku możliwości kontynuowania przedsięwzięcia deweloperskiego będą zwracane nabywcom w pełnej wysokości¹.

Jeżeli analiza finansowa i ekonomiczna doprowadzi do wniosku, że kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego jest nierealna, dojdzie do likwidacji majątku dewelopera w ramach postępowania upadłościowego. Na szczególną uwagę zasługują przepisy realizujące kolejne założenia ustawodawcy

³¹ Zob. uzasadnienie projektu ustawy – Prawo restrukturyzacyjne, druk Sejmu VII kadencji nr 2824, <http://www.sejm.gov.pl/>.

³² Chodzi o nabywców, którzy w postępowaniu sanacyjnym zadeklarowali łącznie dopłaty wystarczające zgodnie z treścią propozycji układowych do sfinansowania dokończenia przedsięwzięcia deweloperskiego.

³³ Zob. uzasadnienie projektu ustawy – Prawo restrukturyzacyjne, druk Sejmu VII kadencji nr 2824, <http://www.sejm.gov.pl/>.

kontynuacji przedsięwzięcia nabywców w strukturę układu, orzeczenia odrębnej instytucji upadłościowym syndyk może być upadłego za zgodą sędziego, jeżeli racjonalne względy przedsięwzięcia deweloperskiego jest jego ukończeniu. Wątpliwość nie pojęcia nieostrego i brak...". Ustawa nakazuje jednak, że z wyników analizy ekonomiczności dokończenia inwestycji i nieuzasadnionego kosztów „racjonalne względy” będą.

kompleksowej, ustawodawca podejmowanych w postępowaniu korzystane w postępowaniu przedsięwzięcie deweloperskie w pierwszym postępowaniu sanacyjnym oraz wpłacili lub zabezpieczyli układ mimo to nie doszedł do przedsięwzięcia deweloperskiego i złożenia uproszczonego w ramach dopłaty nabywców upadłościowym.

w wykorzystania w ramach postępowania w umorzonym postępowaniu z nabywców środki nie wejdą w życie z braku możliwości kontynuacji wracane nabywcom w pełnej

wadzi do wniosku, że kontynuacja realna, dojdzie do likwidacji upadłościowego. Na szczególne założenia ustawodawcy

ine, druk Sejmu VII kadencji nr 2824,

deklarowali łącznie dopłaty wystarczające do dokończenia przedsięwzięcia

ine, druk Sejmu VII kadencji nr 2824,

Pracownicy Bankowego | GRUDZIEŃ 2015 r. | www.isrb.pl

– wprowadzenie przewidywalnego i spójnego systemu ochrony praw nabywcy w razie likwidacji nieruchomości oraz ochrona prawa do wartości roszczenia nabywcy, której podstawą jest obowiązkowy wpis roszczenia do księgi wieczystej³⁴. W myśl art. 425i p.u., sumy uzyskane z likwidacji nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, podlegają podziałowi na zasadach ogólnych. W przypadku wyrażenia przez wierzyciela zabezpieczonego hipoteką zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego uznaje się, że roszczeniu nabywcy lokalu, którego ta zgoda dotyczy, przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką w zakresie, w jakim dokonał wpłat na poczet umowy. Roszczenia nabywcy wynikające z odstąpienia od umowy deweloperskiej podlegać będą zaspokojeniu z sum uzyskanych z likwidacji nieruchomości, na takich samych zasadach jak roszczenia z umowy deweloperskiej. Ponadto nabywcy przysługiwać będzie pierwszeństwo wynikające z ujawnienia w księdze wieczystej przysługującego mu roszczenia z umowy deweloperskiej, także w przypadku gdy wpis o ujawnieniu tego roszczenia został wykreślony. Obecnie, w przypadku odstąpienia przez syndyka od umowy deweloperskiej, nabywca może dochodzić roszczeń z tego wynikających w trybie zgłoszenia wierzytelności, w czwartej kategorii zaspokojenia³⁵. Regulacje dotyczące likwidacji nieruchomości, która w zamyśle ustawodawcy ma być rozwiązaniem ostatecznym, poprawiają stan pewności prawnej, że sytuacja nabywców nie pogorszy się w porównaniu do sytuacji z dnia zawierania umowy deweloperskiej³⁶. Rozwiązanie w tym zakresie jest daleko idącą zmianą w kierunku wzmocnionej ochrony praw nabywców w zakresie roszczenia o zwrot ceny. **Nie oznacza to jednak, że ochrona w całości zabezpiecza interes nabywców. Nie jest bowiem wykluczona sytuacja, gdy wartość nieruchomości podlegającej sprzedaży albo kolizja poszczególnych roszczeń korzystających z tego samego pierwszeństwa – uniemożliwi odzyskanie w całości wpłaconych środków, pomimo ujawnienia roszczenia nabywcy w księdze wieczystej. Z tych też względów pierwszorzędne znaczenie ma obligacyjna forma zabezpieczenia wpłat, w tym zwłaszcza instytucja zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego połączona z gwarancją.**

Próba oceny zmian – zarys

Realizacja polityki „nowej szansy” oraz założeń dotyczących regulacji upadłości i restrukturyzacji dewelopera pozwoli co najmniej na poprawę sytuacji w stosunku do stanu obecnego. Wydaje się, że ustawodawca trafnie zidentyfikował główne przyczyny słabości obecnej regulacji. Wśród zaproponowanych zmian na aprobatę zasługują w szczególności: nowa instytucja

³⁴ W tym celu wprowadzono odpowiednie zmiany w art. 23 u.o.p.n. oraz w art. 92 ustawy z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.Ź. z 2014 r., poz. 164).

³⁵ J. Horobiowski *Ustawa...* s. 461.

³⁶ M. Porzycki, *Zmiany w prawie rzeczowym w związku z nową regulacją upadłości i restrukturyzacji dewelopera*, Monitor Prawniczy 2015, nr 13.

dopłat, doprecyzowanie zasad ustanawiania na rzecz nabywców własności lokalu w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych oraz rzeczowe zabezpieczenie roszczenia o zwrot uiszczonej ceny na poczet umowy deweloperskiej na wypadek sprzedaży nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim. Nie bez znaczenia pozostaje także możliwość otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, w tym sanacyjnego, wobec dewelopera jedynie zagrożonego niewypłacalnością. Podjęcie odpowiednich działań przed powstaniem stanu niewypłacalności powinno zwiększyć ich skuteczność, w porównaniu z sytuacją, kiedy deweloper znajduje się w stanie głębokiej niewypłacalności, często z toczącymi się już postępowaniami egzekucyjnymi. Analiza nowo uchwalonych przepisów pozwala stwierdzić, że ustawodawca zareagował na jeden z głównych zarzutów stawianych obecnie obowiązującej upadłości deweloperskiej poprzez wyeliminowanie przepisów niedających się zastosować w praktyce, a w konsekwencji osiągnąć celu w postaci wzmocnionej ochrony roszczeń nabywców. Nie oznacza to jednak, że nowa upadłość (i restrukturyzacja) deweloperska stanowi panaceum na wszelkie problemy związane z niewykonaniem umowy deweloperskiej, których źródłem jest zachwianie stanu wypłacalności po stronie dewelopera. W dużej mierze efektywność nowych przepisów jest uzależniona od praktyki, jaka wykształci się w najbliższych miesiącach w zakresie stosunków deweloper – wierzyciel rzeczowy (co do zasady bank finansujący inwestycję). **Kluczowe znaczenie ma tu zgoda wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, której istnienie na etapie zawierania umowy deweloperskiej jest warunkiem wzmocnionej ochrony prawnej po stronie nabywcy.** Jej ewentualny brak oznacza po pierwsze, niemożność nabycia lokalu w toku postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego, w którym ukończono inwestycję, w stanie wolnym od obciążenia hipotecznego (art. 425h p.u. oraz art. 361 p.r.), po drugie, brak zgody wierzyciela hipotecznego powoduje, że nabywca nie zyskuje pierwszeństwa w zaspokojeniu się z ceny uzyskanej wskutek likwidacji nieruchomości, na której miało być realizowane przedsięwzięcie deweloperskie (art. 425i p.u.).

PIOTR ZIMMERMAN

radca prawny, Zimmerman i Wspólnicy sp. k.

BARTOSZ SIERAKOWSKI

radca prawny, Zimmerman i Wspólnicy sp. k.



*kancelaria specjalizuje się
w prawie upadłościowym i naprawczym*