

kancelarie rp

kancelarierp.pl

Kancelarie RP to nowa jakość w usługach prawniczych. W serwisie baza ponad 200 dokumentów, przyjazny i prosty generator oraz sieć wysoko wyspecjalizowanych prawników dostępnych na wyciągnięcie ręki.

Są sposoby na niedokończoną inwestycję firmy, która ma kłopoty finansowe

NIERUCHOMOŚCI Interes nabywców niewybudowanych do końca lokali przez dewelopera zabezpiecza specjalna procedura postępowania upadłościowego.

Nabycie nowego mieszkania to dla wielu osób jedna z najważniejszych inwestycji w życiu. Wysoki koszt zakupu oraz niemal nieodzowna konieczność zawarcia umowy kredytu hipotecznego z bankiem powodują, że każde trudności dewelopera wywołują obawę o zainwestowane fundusze.

Dawne upadłości

W pierwszej dekadzie XXI wieku w Polsce nastąpił tak zwany „boom budowlany”, w którego czasie powstało wiele nowych osiedli mieszkaniowych. Równie szybko co nowe mieszkania, na rynku zaczęły się pojawiać liczne przedsiębiorstwa budowlane (deweloperskie), których właściciele nie zawsze posiadali odpowiednie doświadczenie i środki finansowe na zrealizowanie swoich inwestycji.

W konsekwencji kolejni deweloperzy zaczęli popadać w tarapaty finansowe i ostatecznie składali wnioski o ogłoszenie upadłości. Konstrukcja umów pomiędzy deweloperem a nabywcą mieszkania z reguły powodowała, że trafił on w zasadzie możliwości uzyskania nawet niedokończonego lokalu, pozostając ze zobowiązaniem do spłaty wysokiego kredytu hipotecznego zaciągniętego w banku. Prawo upadłościowe traktowało nabywców lokali na równi z innymi wierzycielami prywatnym. Tym samym w praktyce rzadko kiedy otrzymywali oni z masy upadłości zwrot jakiegokolwiek części zainwestowanych środków.

Brak należytej ochrony nabywców lokali został po raz pierwszy dostrzeżony przez **Trybunał Konstytucyjny, który w postanowieniu z 2 sierpnia 2010 r. (S3/10)** stwierdził, że ze względu na fakt, że upadłości firm deweloperskich działających na polskim rynku nie są jednostkowymi sytuacjami, niezbędne jest wprowadzenie szczególnych mechanizmów chroniących interesy nabywców, zwłaszcza wobec faktycznych dysproporcji w kontraktowej pozycji stron umowy deweloperskiej. Trybunał zwrócił uwagę, że władze publiczne mają popierać działania obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania, a więc w taki sposób ukształtować system prawa, by wspierał on i jednocześnie chronił dążące do

tego jednostki. W zakresie tak ukształtowanych obowiązków państwa mieści się również konieczność stworzenia przepisów chroniących klientów deweloperów.

Nowa ustawa

W konsekwencji wyroku Trybunału, w 2012 roku weszła w życie ustawa z 16 września 2011 roku o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która uregulowała zasady zawierania umów przez deweloperów z nabywcami lokali – określiła tryb zawierania umowy deweloperskiej oraz zdefiniowała prawa i obowiązki stron umowy. Ustawa określiła również zasady postępowania w przypadku ogłoszenia upadłości przez dewelopera. W myśl jej przepisów, środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz dopłaty wnoszone przez nabywców (a więc wszystko, co deweloperowi zostało przekazane przez nabywcę lokalu) tworzyły osobną masę upadłości. Z masy tej, sprzedawanej w toku procedury upadłościowej przez syndyka, nabywcy lokali byli zaspokajani w pierwszej kolejności.

Wprowadzono również instytucję zgromadzenia nabywców, czyli zgromadzenia wierzycieli podejmującego uchwały dotyczące dalszych losów wyodrębnionej masy upadłościowej. Zgromadzenie takie, pod przewodnictwem syndyka mogło podjąć uchwałę o kontynuowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego (co często wiązało się z koniecznością uiszczenia kolejnych dopłat), albo o zaspokojeniu nabywców z masy upadłości. W praktyce – podobnie jak w przypadku „głównej” masy upadłości – wierzyciele otrzymywali zwrot zainwestowanych środków jedynie w niewielkiej części. W toku prowadzonych upadłości ujawniły się liczne komplikacje. Pojawił się między innymi problem z zabezpieczeniami hipotecznymi ustanowionymi na nieruchomościach wchodzących w skład odrębnej masy upadłości. Dość lakonicznie uregulowanie procedury upadłości deweloperskiej po-

• ZDANIEM EKSPERTA

Krzysztof Gruszka

prawnik KSP
T. Srokosz i Wspólnicy
sp.k. z Katowic



Nowelizacja prawa upadłościowego, która weszła w życie w dniu 1 stycznia 2016 r., położyła zdecydowany nacisk na restrukturyzację, a więc działania zmierzające do utrzymania przedsiębiorstwa upadłego – również dewelopera. Postępowanie upadłościowe ma stanowić ostateczność w przypadku, gdy sytuacja ekonomiczna dłużnika (dewelopera) jest tak niekorzystna, że jakiegokolwiek działania podejmowane w celu utrzymania przedsiębiorstwa okażą się najprawdopodobniej niewystarczające lub spóźnione.

wodowało konieczność stosowania przepisów ogólnych dotyczących postępowania upadłościowego, co rodziło szereg innych problemów prawnych. W konsekwencji nie nastąpiła znacząca poprawa sytuacji osób, które zawarły z upadłym deweloperem umowę przeniesienia własności lokalu lub domu.

Obecny stan prawny

Niedoskonałość przyjętych rozwiązań spowodowała konieczność dokonania kolejnych reform. Od 1 stycznia 2016 r., wraz z dużą nowelizacją prawa upadłościowego i wejściem w życie ustawy – prawo restrukturyzacyjne tryb prowadzenia postępowania upadłościowego wobec dewelopera uległ zmianom.

Dla ochrony nabywców nieruchomości w toku procedury upadłościowej bez znaczenia jest forma zawartych przez nich umów z deweloperem. Tym samym, nie musi to być umowa przedwstępna oraz każda inna umowa nienazwana, z której wynika, że na nabywcę zostanie przeniesiona własność nieruchomości. Potwierdza to orzecznictwo **Sądu Najwyższego – między innymi wyrok z 25 lipca 2013 r. (II CSK 575/12)**, w którym sąd zwraca uwagę, że najistotniejszy z punktu widzenia zakwalifikowania danej umowy jest jej cel społeczno-gospodarczy.

Postępowanie upadłościowe prowadzi się nie tylko w celu zaspokojenia wierzycieli upadłego dewelopera w jak największym stopniu, ale

siębiorcę, sędzia-komisarz finansowe nowego inwestora oraz prawdopodobieństwo sfinalizowania przez niego inwestycji.

Nabywcy lokali mogą również wyrazić swoje stanowisko co do dalszych losów inwestycji poprzez zaproponowanie stosownych propozycji układowych. Stanowi to wyjątek od zasady przyjętej wraz z wejściem w życie prawa restrukturyzacyjnego, zgodnie z którą postępowanie upadłościowe zmierza do likwidacji majątku upadłego. W przypadku nabywców lokali dopuszczalne jest jednak zawarcie układu. Aby nabywcy mogli przedstawić propozycje i zgłosić za układem, konieczny jest udział przynajmniej 20 proc. z nich. Termin na zgłoszenie propozycji to 30 dni od dnia wydania postanowienia o ogłoszeniu upadłości dewelopera. Głosowanie za przyjęciem lub odrzuceniem układu odbywa się w grupach wierzycieli, przy czym nabywcy nieruchomości stanowią osobną grupę.

Propozycje układowe mogą dotyczyć w zasadzie wszystkich istotnych dla nabywców kwestii. Jedynie przykładowo prawo upadłościowe wśród propozycji układowych wymienia między innymi określenie sposobu finansowania oraz warunków kontynuowanej inwestycji czy zmianę treści umów deweloperskich.

Sprzedaż nieruchomości

W sytuacji, gdy kontynuowanie przedsięwzięcia okaże się w sposób oczywisty nieopłacalne, nieruchomości będąca przedmiotem inwestycji zostanie sprzedana w toku procedury upadłościowej. Sumy uzyskane z likwidacji nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, podlegają podziałowi na zasadach ogólnych. Jeżeli jednak wierzyciel zabezpieczony hipoteką wyrazi zgodę na wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, to roszczenie nabywcy lokalu jest traktowane jako uprzywilejowane. Ponadto roszczenia nabywcy z tytułu odstąpienia od umowy deweloperskiej są traktowane na takich samych zasadach jak roszczenia z samej umowy. ©

–Krzysztof Gruszka

Kontynuowanie budowy

Prawo upadłościowe przewiduje również możliwość kontynuowania przedsięwzięcia deweloperskiego przez inny podmiot. W takiej sytuacji sędzia-komisarz na wniosek syndyka wyraża zgodę na sprzedaż nieruchomości przedsiębiorcy, który zobowiązuje się do dokończenia inwestycji. W takiej sytuacji następuje dewelopera przechodzą prawa i obowiązki wynikające z umów zawartych z nabywcami lokali. Rozpoznając możliwość dokończenia budowy przez innego przed-