

Temat opracowania: **SYTUACJA PRAWNA NABYWCÓW LOKALI W PRZYPADKU OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI PRZEZ DEWELOPERA PO WEJŚCIU W ŻYCIE TZW. USTAWY DEWELOPERSKIEJ**

Autor opracowania: **aplikant adwokacki Paulina Wrzosek**

Data: **15.04.2014 r.**

Uchwalona w dniu 16 września 2011 r. ustawa o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹ – dalej: *ustawa deweloperska*, wprowadziła bardzo wiele istotnych zmian w sytuacji prawnej nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym. Oprócz tego, że uregulowała ona umowę deweloperską wprowadzając ją w końcu do katalogu umów nazwanych, dała ona nabywcom szereg uprawnień oraz narzędzi ochronnych oraz wprowadziła odrębne postępowanie upadłościowe w stosunku do deweloperów.

„Deweloperskie” postępowanie upadłościowe:

Dodany do Części Trzeciej prawa upadłościowego i naprawczego Tytuł Ia stanowi szczególną modyfikację ogólnych skutków ogłoszenia upadłości oraz zasad prowadzenia postępowania upadłościowego i stanowi odpowiedź na potrzeby społeczeństwa. Stosuje się je zarówno w przypadku ogłoszenia upadłości z możliwością zawarcia układu jak i upadłości likwidacyjnej.

Pierwszą istotną zmianą jest wyłączenie zastosowania art. 91 ust. 2 p.u.n., co oznacza, iż roszczenia niepieniężne nabywców (o wybudowanie, wyodrębnienie i sprzedaż lokali) nie przekształcają się z dniem ogłoszenia upadłości w roszczenia pieniężne. Dzięki temu ogłoszenie upadłości dewelopera nie wpływa na możliwość kontynuacji wykonania umowy deweloperskiej przez syndyka czy zarządcę.

Po drugie, zgodnie z art. 425² ust. 1 i 2 p.u.n. środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie oraz dopłaty wnoszone przez nabywców na podstawie art. 425⁴ ust. 1 pkt 2, stanowią osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych tym przedsięwzięciem. W przypadku realizacji przez dewelopera kilku inwestycji, każda z nich stanowi odrębną masę upadłości. Co najważniejsze skutek ten powstaje z mocy prawa, natomiast środki, które wchodzi do tych odrębnych mas wyłączone są z ogólnej masy upadłości, aż do momentu, o którym mowa w art. 425⁴ ust. 5 u.p.n. (podjęcie uchwały przez zgromadzenie nabywców o zaspokojeniu się ze środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, o których mowa w ustawie deweloperskiej, lub uchylene podjętej uchwały przez sędziego-komisarza).

¹ DZ.U. 2011, Nr 232, poz. 1377.

Wówczas mienie stanowiące osobną masę upadłości wchodzi do masy upadłości, a zobowiązania niepieniężne upadłego przekształcają się w zobowiązania pieniężne.

Po trzecie, decydujący głos w zakresie dalszych losów przedsięwzięcia ma zgromadzenie nabywców. Jest to szczególna, ograniczona pod względem osobowym postać zgromadzenia wierzycieli upadłego dewelopera, która podejmuje decyzje co do podlegającej jej masy upadłości w drodze uchwał. Zdolność do podjęcia uchwał ma tylko takie zgromadzenie, na którym stała się przynajmniej połowa nabywców, która reprezentuje przynajmniej trzy czwarte sumy wierzytelności przypadającej wszystkim nabywcom (w danym przedsięwzięciu).

Zgromadzenie nabywców ma następujące możliwości:

1. podjęcie uchwały o zaspokojeniu roszczeń nabywców ze środków zgromadzonych na rachunku powierniczym – przy czym dotyczy to jedynie przedsięwzięć deweloperskich, w których sprzedaż rozpoczęła się po dniu wejścia w życie ustawy deweloperskiej (jeżeli sprzedaż rozpoczęła się wcześniej, deweloper nie miał obowiązku zapewniania swoim klientom ochrony w takiej postaci);
2. podjęcie uchwały o kontynuowaniu przedsięwzięcia przez syndyka albo zarządcę:
 - a. jeśli kontynuacja budowy wymaga dodatkowych nakładów, są one pokrywane z dopłat wnoszonych przez nabywców (ustawa nie wprowadza żadnych ograniczeń co do liczby i wysokości dopłat);
 - b. zgromadzenie nabywców może samo dokonać wyboru wykonawcy, w tym może pozostawić dokończenie inwestycji dotychczasowemu wykonawcy, o ile syndyk nie odstąpi od zawartej z nim umowy w trybie art. 98 p.u.n., ewentualnie zgromadzenie może powierzyć wybór wykonawcy syndykowi lub zarządcy;

ważne: w takim przypadku brak jest możliwości modyfikacji inwestycji, musi być ona kontynuowana zgodnie z pierwotnym projektem;
 - c. wyodrębnienie na rzecz nabywców części nieruchomości przez syndyka lub zarządcę winno nastąpić w terminie 30 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia (przy czym brak w ustawie wyjaśnienia, co należy rozumieć przez zakończenie przedsięwzięcia; racjonalnie należałoby uznać, iż takim momentem powinno być uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie);
 - d. możliwe problemy:
 - i. wydłużenie czasu zakończenia inwestycji,
 - ii. konieczność dokonania dodatkowych dopłat celem ukończenia inwestycji, które mogą przekroczyć określoną pierwotnie cenę lokalu,
 - iii. uzyskanie zgody wierzycieli zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości, na bezobciążeniowe wydzielenie poszczególnych lokali.
3. podjęcie uchwały o zawarciu układu likwidacyjnego, w którym istnieją trzy możliwości likwidacji majątku upadłego:
 - a. sprzedaż nieruchomości i podział uzyskanej w ten sposób kwoty pomiędzy wierzycieli, których roszczenia zostały wpisane do księgi wieczystej albo zgłoszone są dziemu-komisarzowi, z uwzględnieniem pierwszeństwa wynikającego z ustawy

o księgach wieczystych i hipotece - rozwiązanie niekorzystne dla nabywców w przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką (hipotekami);

- b. sprzedaż nieruchomości na rzecz podmiotu utworzonego przez nabywców (wszystkich lub niektórych) – w takiej sytuacji, podobnie jak w punkcie opisanym powyżej, kwota uzyskana ze sprzedaży przeznaczana jest na spłatę wierzycieli na zasadach ogólnych, co przy obciążeniach hipotecznych powoduje, iż nabywcy mają niewielkie szanse na odzyskanie wpłaconych pieniędzy, niemniej jednak to rozwiązanie daje możliwość kontynuowania budowy poza postępowaniem upadłościowym, z możliwością jej modyfikacji oraz możliwością zbycia niesprzedanych dotychczas lokali na rzecz osób trzecich (innych niż nabywcy); rozwiązanie to jednak wymaga utworzenia podmiotu gospodarczego i wyposażenia go w majątek pozwalający na nabycie nieruchomości, co wiąże się z koniecznością poniesienia dodatkowych nakładów finansowych; w przypadku powodzenia takiego przedsięwzięcia możliwe jest jednak wypracowanie zysku przez podmiot kontynuujący budowę;
- c. przejęcie nieruchomości przez wszystkich lub niektórych nabywców na współwłasność powodujące umorzenie przysługujących im wierzytelności objętych układem – takie przejęcie nie powoduje jednak wygaśnięcia ciążących na nieruchomości obciążeń (art. 271 ust. 2 zd. 2 u.p.n.), ponadto jeżeli nieruchomość mieliby przejąć tylko niektórzy nabywcy, układ powinien przewidywać konieczność zadośćuczynienia roszczeniom pozostałych (w przypadku braku takich postanowień, będą mieli oni roszczenie do nowych współwłaścicieli nieruchomości wynikające z treści księgi wieczystej albo zgłoszenia dokonanego sędziemu-komisarzowi w trybie art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n.).

WAŻNE: w przypadku wyboru kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego poza postępowaniem upadłościowym i oparciu go na pierwotnym projekcie architektonicznym, należy wskazać na zasadność nabycia z masy upadłości autorskich praw majątkowych do projektu (o ile się w niej znajdują); dalsze prowadzenie budowy będzie wymagało również przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na podmiot kontynuujący przedsięwzięcie (art. 40 p.b.) albo wystąpienie o wydanie nowej decyzji w tym przedmiocie, poprzez wydanie decyzji stwierdzającej wygaśnięcie pierwotnej decyzji (art. 162 § 1 pkt 1 k.p.a.)².

Przepisy intertemporalne:

Ustawa deweloperska weszła w życie 29 kwietnia 2012 r. Trzeba jednak pamiętać, że z uwagi na złożoność oraz długotrwałość procesu budowlanego obecnie na rynku nadal dostępne są lokale oraz domy w inwestycjach rozpoczętych jeszcze przed wejściem w życie ww. ustawy. Zawarte w ustawie przepisy przejściowe odnoszą się wprost jedynie do kwestii stosowania art. 4 stanowiącego o obowiązku zapewnienia nabywcom lokali środków ochrony w postaci rachunku powierniczego (art. art. 37 i 38 ustawy). Natomiast w pozostałym zakresie brak jest w ustawie jednoznacznych norm intertemporalnych. W doktrynie przyjmuje się, że w takiej sytuacji należy odwołać się do przepisów wprowadzających kodeks cywilny³. Zasady wynikające z przepisów wprowadzających kodeks traktowane są powszechnie jako ustawowy wyraz ogólnych zasad prawa intertemporalne-

² B. Gliniecki, *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*, Warszawa 2012, s. 419.

³ J. Wszolek, *Zakres zastosowania nowej ustawy o ochronie praw nabywców lokali mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, „Nieruchomości”, 2012, Nr 3.

go⁴. Zgodnie z art. XLIX przepisów wprowadzających kodeks cywilny do zobowiązań, które powstały przed dniem wejścia w życie kodeksu, stosuje się jego przepisy, jeżeli chodzi o skutki prawne zdarzeń, które nastąpiły po dniu wejścia kodeksu w życie, a które nie są związane z istotą stosunku prawnego. Na tej podstawie można uznać, że ważność i skuteczność umów zawartych przed wejściem w życie nowej ustawy jest ustalana w oparciu o poprzednio obowiązujące przepisy, natomiast dalsze jej skutki, które powstaną po dniu wejścia w życie ustawy deweloperskiej, winny być oceniane w oparciu o tą ustawę.

Natomiast w zakresie zmian wprowadzonych przez ustawę deweloperską w prawie upadłościowym i naprawczym, wydaje się, że możliwe jest stosowanie także ostrożnej *analogii legis* z art. 536 p.u.n., zgodnie z którym w sprawach, w których ogłoszono upadłość przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. Co za tym idzie, w sprawach, w których ogłoszono upadłość dewelopera po dniu wejścia w życie ustawy deweloperskiej, zastosowanie winny mieć nowe, dodane tą ustawą przepisy p.u.n.

W świetle powyższego, w opinii autorki niniejszego opracowania, należy przyjąć, iż przepisy ustawy deweloperskiej (z wyłączeniem jedynie art. 4) będą miały zastosowanie do każdego przedsięwzięcia deweloperskiego, niezależnie od terminu jego rozpoczęcia. Toteż każda upadłość ogłoszona po dniu wejścia jej w życie winna odbyć się z uwzględnieniem nowych przepisów.

⁴ T. Pietrzykowski, *System Prawa Prywatnego, Tom 1 Prawo cywilne – część ogólna*, s. 624.