

Tyle mas upadłości, ile deweloper realizował inwestycji

Klienci przedsiębiorcy budowlanego korzystać mają - w przypadku ogłoszenia jego upadłości - z uprzywilejowania w zaspokojeniu swoich wierzytelności przed innymi wierzycielami.

Rozwiązania przyjęte w zakresie prawa upadłościowego, zmierzają do stworzenia sytuacji, w której pomimo ogłoszenia upadłości dewelopera, jego klienci będą mogli uzyskać lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny.

Nowe przepisy dotyczące upadłości deweloperskiej nie znalazły się w ustawie z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy (DzU nr 232, poz. 1377), która weszła w życie 29 kwietnia 2012 roku, lecz zostały przez nią wprowadzone do ustawy z 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (tj. Dz. U 2009, nr 175, poz. 1361 z późn. zm.) (dalej: puin). W jej części trzeciej „Odrębne Postępowania Upadłościowe”, dodano po art. 425 ustawy, Tytuł Ia, pt. „Postępowanie upadłościowe wobec deweloperów”.

Możliwość kontynuacji budowy

Mechanizmem, który ma prowadzić do ochrony klienta dewelopera jest zapewnienie, co do zasady, możliwości kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez syndyka lub zarządcę. Z kolei, w przypadku likwidacji majątku upadłego, ustawodawca wprowadził rozwiązania, zgodnie z którymi klienci dewelopera korzystać mają z uprzywilejowania w zaspokojeniu swoich wierzytelności przed innymi wierzycielami. W toku prac nad ustawą podkreślano, iż do tej pory ryzyko przedsięwzięcia deweloperskiego ponosił w całości klient. W przypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej dewelopera (a taką najczęściej orzekano) nabywca nie mógł zrealizować roszczenia o oddanie lokalu lub domu. Jego wierzytelność niepieniężna, zmieniała się z mocy art. 91 ust. 2 puin w wierzytelność pieniężną i podlegała - zgodnie z art. 342 puin - zaspokojeniu z masy upadłości w czwartej, przedostatniej kategorii. W praktyce, osoba taka musiała się pogodzić z utratą wpłaconych deweloperowi środków, bądź prawdopodobieństwem ich odzyskania w niewielkiej części. Wobec utraty możliwości uzyskania lokalu, a także konieczności spłaty kredytu zaciągniętego na jego zakup, sytuacja klienta w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera była nie do pozazdroszczenia. Ustawodawca mając świadomość tych mankamentów postanowił wprowadzić nowe rozwiązania chroniące nabywców. Rozwiązania te idą jednakże tak daleko, że w istocie rewolucjonizują dotychczasowe zasady prawa upadłościowego.

Jakie skutki

Nowe przepisy w istotny sposób modyfikują skutki ogłoszenia upadłości i to od razu w kilku płaszczyznach. Zasadniczy wyłom wprowadza art. 425² ust. 1 puin, zgodnie z którym, z chwilą ogłoszenia upadłości dewelopera powstaje osobna masa upadłości służąca zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców objętych przedsięwzięciem. Na mocy tej regulacji, powstanie zatem tyle mas upadłości, ile dany deweloper realizował inwestycji, przy czym każda z nich służyć będzie zaspokojeniu odrębnej grupy nabywców. Niezależnie od tych mas powstanie także „normalna” masa upadłości służąca zaspokojeniu pozostałych wierzycieli dewelopera, nie będących nabywcami. W skład osobnej masy, wchodzić będą z mocy prawa środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, oraz dopłaty wnoszone przez nabywców mające na celu ukończenie przedsięwzięcia deweloperskiego po ogłoszeniu upadłości dewelopera.

Jaka kolejność zaspokojenia

Przyjęta w art. 425² ust. 1 puin regulacja skutkuje powstaniem grupy wierzycieli - nabywców uprzywilejowanych w wyższym stopniu niż pozostali. Grupa ta korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przed wierzycielami nie mającymi takiego statusu. Wraz zatem z rewolucją polegającą na odstąpieniu od fundamentalnej dla prawa upadłościowego zasady jednolitości masy upadłości (służącej zaspokojeniu wszystkich wierzycieli), wprowadzono niejako automatycznie następny wyłom, dotyczący faktycznej zmiany kolejności zaspokojenia wierzycieli. Kolejność tę reguluje przepis art. 342 puin, zgodnie z którym należności podlegające zaspokojeniu z masy upadłości podzielone zostały na pięć podstawowych kategorii. Stosownie do art. 344 puin, zaspokojenie kategorii dalszej następuje dopiero po całkowitym zaspokojeniu kategorii wcześniejszej, o ile natomiast majątek upadłego nie wystarcza na zaspokojenie należności objętej tą samą kategorią, należności te zaspokajane są stosunkowo. Istotnym jest, że hierarchia zaspokojenia wierzycieli przewidziana w przepisach prawa upadłościowego, odpowiada, co do zasady, pewnej hierarchii wartości prawnie chronionych (pierwszeństwo należności alimentacyjnych, ze stosunku pracy, podatków i innych danin publicznych, etc.). Skoro jednak, jak stanowi nowo wprowadzony art. 425² ust. 1 puin, nabywcy zaspokajani mają być w pierwszej kolejności, a zatem poza kolejnością określoną w art. 342 puin, rodzi się podstawowe pytanie, czy uzasadnione jest aż tak daleko idące uprzywilejowanie tej wybranej grupy wierzycieli i z czego miałyby ono wynikać.

Zgromadzenie nabywców

Z powyższą kwestią łączy się problematyka faktycznego decydowania przez wierzycieli będących nabywcami lokali lub domów jednorodzinnych, o dalszych losach całego postępowania upadłościowego. Wraz z ogłoszeniem upadłości dewelopera, z mocy prawa powstaje bowiem zgromadzenie nabywców, będące de facto nowym organem postępowania upadłościowego, które podejmuje obligatoryjną uchwałę rzutuującą w istocie na całość dalszego procedowania upadłościowego. Zwołanie takiego zgromadzenia, zgodnie z art. 425⁴ ust. 3 puin, jest obowiązkowe w odniesieniu do każdej z osobnych mas upadłości, zgromadzeń zatem powstaje zatem tyle, ile deweloper realizował przedsięwzięć - patrz ramka.

Co w uchwałach

Uchwały zgromadzenia podejmowane są w przedmiocie:

- * zaspokojenia się ze środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych,
- * kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez zarządcę albo syndyka i wysokości dopłat koniecznych do jego zakończenia,
- * zawarcia układu likwidacyjnego.

Podejmując jedną z tych uchwał, zgromadzenie niejako automatycznie wpływa w bezpośredni sposób na dalszy tok postępowania, a tym samym na los pozostałych wierzycieli, niebędących nabywcami. Wierzyciele ci pozbawieni zostają bowiem prawa decydowania o kluczowym majątku upadłego, tj. tym wchodzącym w skład osobnej masy upadłości. Znowu rodzi się zatem pytanie, czy tak dalekie uprzywilejowanie wybranej grupy wierzycieli nie stoi w sprzeczności z podstawowymi zasadami prawa upadłościowego, zgodnie z którymi dążyć należy do zaspokojenia wszystkich wierzycieli (nie zaś tylko jednej grupy) w maksymalnym możliwym stopniu.

Kto pierwszy

Nowe przepisy bardzo nieprecyzyjnie uregulowały również problem pierwszeństwa praw rzeczowych w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera. Jak wiadomo, zdecydowana większość inwestycji deweloperskich finansowana jest z kredytu bankowego zaciągniętego przez dewelopera. Jego zabezpieczeniem jest zazwyczaj hipoteka na nieruchomości gruntowej, na której deweloper ma zamiar realizować inwestycję. Zgodnie z art. 345 puin, statuującym zasadę pierwszeństwa praw rzeczowych w postępowaniu upadłościowym, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zaspokojenie wierzyciela hipotecznego następuje z likwidacji przedmiotu obciążonego hipoteką. Po ogłoszeniu zatem upadłości likwidacyjnej dłużnika i sprzedaży nieruchomości upadłego przez syndyka na licytacji, bank jako wierzyciel hipoteczny korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przed innymi wierzycielami (nie zabezpieczonymi hipotecznie).

W stosunku do tej niebudzącej - do czasu wejścia w życie nowych przepisów - żadnych wątpliwości zasady pierwszeństwa praw rzeczowych, wkradła się istotna kontrowersja wynikająca z treści nowego art. 425a ust. 1 puin. Zgodnie z tym przepisem, w skład osobnej masy upadłości, z której bezwzględne pierwszeństwo zaspokojenia przysługuje nabywcom, wchodzi m.in. prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości (a zatem tej nieruchomości, na której ustanowienia będzie hipoteka banku). Wobec tak brzmiącego przepisu powstaje kluczowe zapytanie, czy wierzyciele zabezpieczeni hipotecznie na przedmiotowej nieruchomości, zaspokajani będą dopiero po zaspokojeniu nabywców. Przy takiej możliwej interpretacji, a podkreślić należy, iż ustawa nie określa wzajemnej relacji art. 345 puin do art. 425a ust. 1 puin, miałyby miejsce kuriozalna sytuacja, w której zasada pierwszeństwa praw rzeczowych, kluczowa z punktu widzenia prawa cywilnego, czy w ogóle porządku prawnego państwa, przestałaby faktycznie obowiązywać. W takim wypadku ochrona wierzyciela hipotecznego byłaby w istocie fikcyjna, co z kolei podważałoby także ekonomiczny sens – wobec braku skutecznego zabezpieczenia - udzielenia przez bank kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego.

W mojej ocenie, koniecznym byłoby w opisanym przypadku, dokonanie zasadniczo odmiennej wykładni powyższych przepisów i sięgnięcie do treści art. 4 puin, który stanowi, iż przepisy części pierwszej ustawy (a zatem także przepisy regulujące zasadę pierwszeństwa prawa rzeczowych) stosuje się odpowiednio do innych rodzajów postępowań unormowanych w ustawie. Takim innym postępowaniem, jest właśnie „Postępowanie upadłościowe wobec deweloperów”, którego przepisy zamieszczono w części trzeciej ustawy pt. „Odrębne Postępowania Upadłościowe”. Przy tej interpretacji, zasada pierwszeństwa zaspokojenia wierzyciela hipotecznego zostaje zachowana. Zwrócić należy jednak uwagę, iż wówczas – zapewne wbrew intencji ustawodawcy – fikcyjna okazuje się z kolei ochrona praw nabywcy. Po zaspokojeniu bowiem wierzyciela rzeczowego w pierwszej kolejności, a zatem skonsumowaniu zasadniczego majątku upadłego, nabywca lokalu lub domu jednorodzinnego będzie mógł w praktyce liczyć na odzyskanie jedynie części wierzytelności, niewykluczona a wręcz prawdopodobna jest sytuacja, w której nie odzyska on niczego.

Dłużnik hipoteczny banku

Z zabezpieczeniem rzeczowym związana jest także kolejna wątpliwość. Kontrowersja powstaje bowiem nie tylko w przypadku likwidacji masy upadłości, tj. sprzedaży majątku upadłego, lecz także w przypadku podjęcia przez zgromadzenie nabywców uchwały w sprawie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Przy takim wariantcie, po wniesieniu dopłat przez nabywców i ostatecznym zakończeniu inwestycji, nastąpi wyodrębnienie

poszczególnych lokali i przeniesienie praw ich własności na nabywców. Zauważyć jednak należy, iż skoro przedmiotowa nieruchomości, na której realizowano przedsięwzięcie, obciążona była hipoteką ustanowioną na rzecz banku, to w przypadku jej podziału, zgodnie z przepisem art. 76 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. DzU z 2001, nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) hipoteka obciążać będzie nieruchomości powstałe przez taki podział. Innymi słowy, klient dewelopera czyli nabywca nieruchomości, uzyskując prawo własności lokalu lub domu jednorodzinnego, stanie się automatycznie dłużnikiem hipotecznym banku, i odpowiadać będzie rzeczowo za cudzy dług. Tego typu rozwiązanie nie jest szczególnie korzystne dla nabywcy, który być może nie będzie świadomy, jakiego rodzaju „ochronę” zapewnia mu w takim przypadku ustawa.

Podsumowując, nowe przepisy o upadłości deweloperskiej, wykazują wiele mankamentów, budzą także wątpliwości w zakresie ich zgodności z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Wspomnieć wypada, iż przywołane obok kontrowersje nie są jedynymi, jakie rodzą się po analizie nowych regulacji. Równie istotne wątpliwości dotyczą m.in. niejasno uregulowanej kwestii kosztów postępowania w zakresie upadłości deweloperskiej, czy też uprawnień syndyka lub zarządcy do prowadzenia (kontynuacji) procesu budowlanego. Zasygnalizowane kontrowersje z pewnością prędzej czy później znajdą swoje odbicie w praktyce sądów upadłościowych, co z kolei, wymusi zapewne konieczność nowelizacji ustawy.

Po ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej dłużnika bank jako wierzyciel hipoteczny korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przed innymi wierzycielami

Autor: Łukasz Zboralski, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy