

HELENA CIEPŁA



UPADŁOŚĆ DEWELOPERA PO NOWELIZACJI  
PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO I NAPRAWCZEGO,  
WPROWADZONEJ USTAWĄ Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2011 R.  
O OCHRONIE PRAW NABYWCÓW LOKALU  
MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO  
(DZ.U. NR 232, POZ. 1377)

Przed wejściem w życie ustawy z dnia z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego Polska była jednym z ostatnich krajów Unii Europejskiej, w którym nie było żadnych przepisów normujących relację między klientem a deweloperem. Konieczność wprowadzenia regulacji była oczywista. Wychodząc naprzeciw tym potrzebom, ustawodawca wymienioną ustawą, która **weszła w życie 29 kwietnia 2012 r.**, wprowadził do systemu prawnego umowę deweloperską, która zmienia diametralnie działanie rynku mieszkaniowego, ale nie spełniła oczekiwań osób działających na tym rynku. Uregulowania zawarte w ustawie, aczkolwiek kreujące rozwiązania przydatne w praktyce, jednakże już w krótkim okresie jej obowiązywania okazało się, że stosowanie ustawy nasuwa wiele wątpliwości interpretacyjnych. Ustawa zawiera luki w unormowaniach niektórych kwestii, niektóre przepisy budzą wątpliwości co do ich zgodności z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Nowatorski charakter ustawy nie usprawiedliwia wymienionych niedociągnięć, które wymuszą, zwłaszcza z punktu widzenia praktyki, konieczność zmiany w taki sposób, by strony umowy deweloperskiej i ogólnie uczestnicy rynku mieszkaniowego mogli bez uciekania się do skomplikowanych analiz prawnych znaleźć w samej ustawie jednoznaczną odpowiedź na istotne kwestie.

Ustawa ta w sposób odrębny uregulowała upadłość dewelopera poprzez dodanie do Prawa upadłościowego i naprawczego tytułu I a „Postępowanie upadłościowe wobec deweloperów” (art. 425<sup>1</sup>–425<sup>5</sup> p.u.n.), uznając określone zasady postępowania ze środkami pieniężnymi nabywcy w przypadku upadłości dewelopera za jeden ze sposobów ochrony tych środków pieniężnych.

Już przepisy ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze<sup>1</sup> wprowadziły nową regulację odrębnego zaspokajania osób, którym przysługuje prawo lub roszczenie ujawnione w księdze wieczystej. Regulacja ta odnosiła się także do tych deweloperów, którzy mieli zawarte umowy tzw. deweloperskie w formie notarialnej i przyszli nabywcy mieli wpisane w księdze wieczystej roszczenia z tej umowy.

Zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt. 4 i 5 p.u.n. sąd, wydając postanowienie o ogłoszeniu upadłości:

- wzywa wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż miesiąc i nie dłuższym niż trzy miesiące;
- wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w wyznaczonym terminie nie krótszym niż miesiąc i nie dłuższym niż trzy miesiące, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym.

Z brzmienia tych przepisów jednoznacznie wynika, że zgłoszenie prawa lub roszczenia osobistego sędziemu komisarzowi jest zatem potrzebne tylko wówczas, jeżeli nie jest ujawnione w księdze wieczystej. Przez ujawnione należy rozumieć wpisane w księdze wieczystej, a skoro zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 6 k.p.c. wpis jest orzeczeniem, to z chwilą prawomocności wpisu prawo wpisane staje się jawne i korzysta z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3. u.k.w.h.).

Jeśli chodzi o wierzytelności zabezpieczone wpisem do księgi wieczystej, to zgodnie z art. 236 ust. 1 i 2 p.u.n. wierzyciel powinien je zgłosić sędziemu komisarzowi, a jeżeli nie zgłosi, to będą one umieszczone na liście wierzytelności z urzędu.

Dodane z dniem 29 kwietnia 2012 r. przepisy tytułu I a stosuje się zarówno w razie ogłoszenia upadłości likwidacyjnej, jak i układowej, bowiem przepisy nowelizacyjne nie wyłączają stosowania art. 14–17 p.u.n. Wybór rodzaju postępowania należy do sądu upadłościowego. Wprowadzona regulacja wiąże się z odrębnym postępowaniem upadłościowym względem deweloperów, **o zastosowaniu którego decyduje data ogłoszenia upadłości, a nie data zawarcia umowy deweloperskiej**. Wynika to z art. 425<sup>1</sup>, który stanowi, że przepisy o odrębnym postępowaniu upadłościowym w stosunku do deweloperów (art. 425<sup>1</sup>–425<sup>5</sup>) mają zastosowanie w razie ogłoszenia upadłości dewelopera w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Odwołując się do pojęcia dewelopera zawartego w art. 3 pkt. 1 ustawy, jako podstawy wyodrębnienia postępowania upadłościowego dewelopera, ustawodawca stosuje kryterium podmiotowe. Deweloperem może być każda osoba

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz.U. 2012, poz. 1112 ze zm.).

fizyczna i osoba prawna, jednak nabywcą w rozumieniu tej ustawy może być tylko osoba fizyczna.

Odrębne postępowanie upadłościowe ma zastosowanie także w razie ogłoszenia upadłości deweloperów, którzy zawarli umowy na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Należy podkreślić, że deweloperem może być spółdzielnia mieszkaniowa prowadząca działalność określoną w art. 1 ust. 2 pkt 5 u.s.m. polegającą na budowaniu budynków w celu sprzedaży lokali mieszkalnych, jeżeli działalność ta jest wymieniona w statucie spółdzielni zgodnie z art. 2 ust. 4 u.s.m. Chodzi tu o działalność polegającą na budowie budynków w celu sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami spółdzielni, wówczas taka działalność podlega przepisom ustawy o ochronie praw nabywcy<sup>2</sup>.

W toku postępowania upadłościowego nabywcy zyskali preferencyjny status prawny spośród pozostałych wierzycieli upadłego. Wynika on:

Po pierwsze, z wyodrębnienia z masy upadłości tej części majątku dewelopera, która związana była z wykonywaniem danego przedsięwzięcia, tj. środków zgromadzonych na rachunku powierniczym oraz prawa własności albo użytkownika wieczystego nieruchomości, jak również ewentualnych dopłat wnoszonych przez nabywców po ogłoszeniu upadłości.

Po drugie, nabywcy tworzą autonomiczny krąg wierzycieli upadłego dewelopera, będąc uprawnionymi do samostanowienia o dalszych losach wyodrębnionej z masy upadłości części jego majątku. Ich uprawnienia w tym zakresie są co do zasady podobne, ale zarazem i szczególne wobec zgromadzenia wierzycieli upadłego.

Jeśli chodzi o umowy zawarte przed wejściem w życie ustawy, to nabywcy będą pozbawieni możliwości zaspokojenia roszczeń ze środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych, chyba że dokonywali wpłat na rachunki powiernicze założone na podstawie art. 59 pr.bank. Zgodnie z ust. 5 tego przepisu w razie ogłoszenia upadłości posiadacza rachunku powierniczego środki pieniężne znajdujące się na tym rachunku podlegają wyłączeniu z masy upadłości.

Przepisy nowelizacyjne nasuwają jednak wiele zastrzeżeń. Wystarczy wskazać na art. 425<sup>1</sup> p.u.n. stanowiący, że przepisy tytułu I a części trzeciej p.u.n. stosuje się w razie ogłoszenia upadłości dewelopera w rozumieniu art. 3 pkt 1 u.o.p.n., który nie uwzględnia tego, że deweloper może być związany umowami deweloperskimi wyłącznie z innymi podmiotami prawa cywilnego niż osoby fizyczne albo (do danego przedsięwzięcia) zarówno z osobami fizycznymi, jak i innymi

---

<sup>2</sup> Por. H. Ciepla, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, pytania i odpowiedzi*, Lexis Nexis 2013, s. 55 i n.

podmiotami. W takiej sytuacji upadłość przy wykładni literalnej art. 3 ust. 4 u.o.p.n. („wyłącznie osoba fizyczna”) nie powinna być upadłością deweloperską.

W stanie prawnym przed wejściem w życie tzw. ustawy deweloperskiej, jeżeli umowa z deweloperem była zawarta na piśmie, to po ogłoszeniu upadłości w trybie likwidacyjnym jego majątkowe zobowiązania niepieniężne, a więc wybudowanie lokalu i przeniesienie własności, stawały się zgodnie z art. 91 p.u.n. zobowiązaniami pieniężnymi. Do syndyka należał wybór, czy kontynuować budowę, czy odstąpić od umów deweloperskich (art. 98 p.u.n.). Jediną drogą dochodzenia przez nabywców zwrotu wpłaconych środków pieniężnych było zgłoszenie wierzytelności, która podlegała zaliczeniu do 4 kategorii zaspokojenia. Syndyk nie miał obowiązku przewłaszczyć na nabywców nieruchomości, bez względu na stan budowy<sup>3</sup>. W sprawie II CK 237/05 w czasie ogłoszenia upadłości Spółki umowa nie była w całości wykonana przez żadną ze stron. Wnioskodawcy przed ogłoszeniem upadłości zapłacili Spółce koszty wybudowania mieszkań, a nie zapłacili kosztów związanych z przeniesieniem własności, ponieważ umowy w tym przedmiocie nie zostały zawarte. Spółka wybudowała mieszkania, ale nie przeniosła ich własności na wnioskodawców. Sędzia komisarz zezwolił syndykowi masy upadłości wymienionej Spółki na wykonanie umów wzajemnych zawartych przez nią z wnioskodawcami poprzez sprzedaż z wolnej ręki na rzecz wymienionych osób własności lokali mieszkalnych oraz związanego z tymi lokalami udziału we własności i urządzeniach niesłużących do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli – zlokalizowanych na nieruchomości zabudowanej, jednak notariusz odmówił sporządzenia umowy sprzedaży przez syndyka własności przedmiotowych lokali mieszkalnych.

Zdaniem Sądu Najwyższego rozpoznającego kasację w tej sprawie, sytuacja taka odpowiada jednej z możliwości przewidzianej w hipotezie art. 39 § 1 pr.upadł. (obecnie art. 98 p.u.n.). W związku z tym syndyk masy upadłości Spółki, za zezwoleniem sędziego komisarza, może dokonać przedmiotowej sprzedaży, stanowiącej ostateczne wykonanie umowy. Brak zatem było podstaw do odmowy dokonania przedmiotowych czynności notarialnych (art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, jedn. tekst Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.).

## Uprzywilejowani wierzyciele

Zgodnie z art. 425<sup>2</sup> w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera powstaje specjalna kategoria wierzycieli uprzywilejowanych, którymi są nabywcy lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych z pierwszeństwem zaspokojenia

<sup>3</sup> Por. orzeczn. SN z 23.11.2005 r., II CK 237/05 LEX 188543 i z 29.02.2008 r., II CSK 463/07 LEX 463366.

się przed wszystkimi innymi wierzycielami, w tym także przed Skarbem Państwa m.in. w zakresie należności z tytułu zabezpieczenia społecznego i podatków. Słusznie podkreśla to z krytycznymi uwagami A. Machowska<sup>4</sup>, twierdząc, że przyjęta regulacja może naruszać zasadę równej ochrony praw majątkowych, a stosowanie w praktyce wprowadzonych zmian w Prawie upadłościowym i naprawczym może uniemożliwiać zaspokojenie się wszystkich pozostałych wierzycieli.

## Osobna masa upadłości

Poza tym przepis ten (**art. 425<sup>2</sup>**) wprowadza pojęcie osobnej masy upadłości, którą stanowią:

- 1) środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych;
- 2) prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie;
- 3) dopłaty wnoszone przez nabywców na podstawie art. 425<sup>4</sup> ust. 1 pkt 2 p.u.n. i służące zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych tym przedsięwzięciem.

**Osobnych mas upadłości może być tyle, ile jest przedsięwzięć deweloperskich.**

Poza odrębną masą powstaje **zasadnicza masa upadłości**, w skład której wejdzie wszystko oprócz składników osobnej (osobnych) masy upadłości.

**Artykuł 425<sup>2</sup>** stanowi zamkniętą listę składników osobnej masy upadłości. Tymczasem według art. 59 ust. 5 pr. bank. w razie ogłoszenia upadłości posiadacza rachunku powierniczego środki pieniężne znajdujące się na tym rachunku podlegają wyłączeniu z masy upadłości. Przy takiej niespójności trzeba przyjąć, że art. 425<sup>2</sup> p.u.n. jest **przepisem szczególnym** w stosunku do art. 59 ust. 5 pr.bank., aczkolwiek regulacja zawarta w art. 59 ust. 5 pr.bank. jest korzystniejsza z punktu widzenia konsumenta i środki zgromadzone na rachunku powierniczym z mocy przepisów prawa bankowego będą zwolnione spod egzekucji, co wynika z art. (art. 59 ust. 4 pr.bank.) stanowiącego, że w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko posiadaczowi rachunku powierniczego środki znajdujące się na rachunku nie podlegają zajęciu.

Ponadto tryb oznaczania osobnych mas upadłości przez sędziego komisarza w formie postanowienia, od którego nie służy zażalenie, budzi zastrzeżenia z punktu widzenia zgodności z Konstytucją RP<sup>5</sup>.

Osobna masa upadłości – z uwagi na dopłaty, odsetki – jest masą majątkową o zmiennym składzie, zatem oznaczenie masy upadłości może polegać na określeniu podstaw do jej ustalenia.

<sup>4</sup> A. Machowska, *Przepisy o upadłości dewelopera w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, MoP 2011, nr 24, s. 1301 i n.

<sup>5</sup> Por. wyrok TK z 14 marca 2006 r., SK 4/05, OTK-A 2006, nr 3, poz. 29, w którym uznano za niekonstytucyjne inne przepisy p.u.n., które nie przewidywały zażaleń.

Konsekwencją wyodrębnienia osobnej masy upadłości jest brak skorelowania przez ustawodawcę przyjętej szczególnej zasady uzyskania zaspokojenia przez wierzycieli z zasadami ogólnymi<sup>6</sup>.

Ponieważ w skład osobnej masy upadłości mogą wchodzić nieruchomości obciążone **hipoteką lub innym ograniczonym prawem rzeczowym, prawami osobistymi i roszczeniami** na nieruchomościach jeszcze przed zawarciem umowy deweloperskiej i przed ujawnieniem w księdze wieczystej roszczeń z art. 23 ust. 2 u.o.p.n., powstaje kwestia relacji **między pierwszeństwem zaspokojenia nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych z pierwszeństwem wierzycieli z art. 336 ust. 1 i art. 345 p.u.n.**, których stosowanie nie zostało wyłączone, a których zastosowanie daje wierzycielowi hipotecznemu prawo pierwszeństwa zaspokojenia się ze środków uzyskanych z likwidacji nieruchomości obciążonej hipoteką, przed innymi wierzycielami. Należy zauważyć, że zaspokojenie wierzyciela hipotecznego może spowodować to, iż ochrona nabywców lokali w razie upadłości może okazać się iluzoryczna i odwrotnie zaspokojenie w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, może pozbawić zaspokojenia wierzyciela hipotecznego<sup>7</sup>.

Ponieważ dodane ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu... do prawa upadłościowego i naprawczego przepisy Tytułu I a nie wyłączają żadnej formy upadłości, to w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera z możliwością zawarcia układu, wierzyciel zabezpieczony hipoteką może prowadzić egzekucję z nieruchomości przy możliwości jej zawieszenia przez sędziego komisarza na okres 3 miesięcy (art. 140 i 141 p.u.n.) i w ten sposób wyłączyć z osobnej masy upadłości podstawowy składnik, umożliwiający zaspokojenie roszczeń nabywców lokali. Natomiast w razie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, wyłania się problem relacji art. 425<sup>5</sup> do art. 336 i 345 regulujących podział funduszu masy upadłości. Przeniesienie własności lokali na nabywców po ich wyodrębnieniu z nieruchomości obciążonej hipoteką może prowadzić do niemożności zaspokojenia wierzyciela hipotecznego<sup>8</sup>. Przepisy o zaspokojeniu wierzycieli zabezpieczonych zastawem stosuje się odpowiednio do zaspokojenia wierzycieli zabezpieczonych przez przeniesienie na wierzyciela prawa własności rzeczy, wierzycieli i innego prawa.

**Brak jest racjonalnych przesłanek do przyjęcia, że pierwszeństwo z art. 425<sup>2</sup> wyprzedza pierwszeństwo z art. 336 i 345 p.u.n., przeciwnie stanowisko przekreślałoby gwarancyjną i zabezpieczającą funkcję hipoteki.** Zatem kolizję uprawnień nabywców lokali z hipoteką obciążającą nieruchomość trzeba rozstrzygnąć

<sup>6</sup> R. Adamus, *Upadłość deweloperska*, „Jurysta” 2011, nr 12, s. 4 i n.; M. Porzycki, *Regulacja upadłości dewelopera – pozorna poprawa sytuacji nabywców mieszkań*, MoP 7/2012, s. 342 i n.

<sup>7</sup> Por. H. Ciepla, J. Majewska, *Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej*, Nowy Przegląd Notarialny, 1999, nr 4, s. 41; T. Chilarski, P. Grzejszczak, *Prawa osobiste i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej, a postępowanie upadłościowe*, PPH 2006, nr 5, s. 26.

<sup>8</sup> Tak słusznie M. Porzycki, *Regulacja upadłości dewelopera...*, s. 42 i n.

w ten sposób, że w upadłości deweloperskiej zasady wyrażone w art. 336 i 345 p.u.n. mają zastosowanie w przypadku likwidacji składników osobnej masy upadłości. Tylko w ten sposób pierwszeństwo zaspokojenia z art. 425<sup>2</sup> ust. 1 p.u.n. nie prowadzi do wyprzedzenia przez nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w kolejności zaspokojenia tych wierzycieli, którzy mają wierzytelności zabezpieczone rzeczowo na składnikach osobnej masy upadłości albo ujawnione na nieruchomości roszczenia osobiste. Trzeba też przyjąć, że art. 425<sup>2</sup> p.u.n. jest przepisem szczególnym do art. 342 p.u.n. ustalającego kategorie zaspokojeniu z funduszy masy upadłości.

Jeśli więc po zaspokojeniu nabywców w osobnej masie upadłości pozostaną wolne środki, to z uwagi na brak regulacji o możliwości przelania do innej osobnej masy upadłości należy je przenieść do głównej masy upadłości<sup>9</sup>.

Przy omawianiu tego zagadnienia powstaje zasadnicze zapytanie: jaki ma wpływ upadłość dewelopera na umowę kredytową zawartą między deweloperem a bankiem?, na które należy udzielić następującej odpowiedzi.

Upadłość dewelopera pozostaje bez wpływu na umowę kredytową zawartą między nabywcą a bankiem, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej. Ma natomiast i to bardzo istotny wpływ na umowę kredytową zawartą między deweloperem a bankiem, jeśli kredyt był zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, na której deweloper prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie.

Przepis art. 425<sup>2</sup> p.u.n. w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera ustanawia specjalną kategorię wierzycieli uprzywilejowanych, którymi są nabywcy lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych z pierwszeństwem zaspokojenia się przed wszystkimi innymi wierzycielami, w tym także przed Skarbem Państwa m.in. w zakresie należności z tytułu zabezpieczenia społecznego i podatków. Słusznie podkreśla to z krytycznymi uwagami A. Machowska<sup>10</sup>, twierdząc, że przyjęta regulacja może naruszać zasadę równej ochrony praw majątkowych, a stosowanie w praktyce wprowadzonych zmian w Prawie upadłościowym i naprawczym może uniemożliwiać zaspokojenie się wszystkich pozostałych wierzycieli.

Bank w umowie kredytowej zawartej z nabywcą może zastrzec na swoją rzecz prawo do wypowiedzenia umowy kredytu w razie ogłoszenia upadłości dewelopera<sup>11</sup>.

**Artykuł 425<sup>3</sup>** stanowiąc, że do zobowiązań niepieniężnych upadłego względem nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych przepisu art. 91 ust. 2 nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 425<sup>4</sup> ust. 5, wprowadza zakaz przekształcania wierzytelności niepieniężnych nabywców wynikających z umowy deweloperskiej w wierzytelności pieniężne. Dociekając *ratio legis* takiej regulacji można przyjąć, że ustawodawca miał na uwadze zobowiązanie dewelopera do ustanowienia

<sup>9</sup> Por. R. Adamus, *Upadłość...*, s. 8; H. Ciepla, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy...*, s. 93 i n.

<sup>10</sup> A. Machowska, *Przepisy o upadłości dewelopera...*, s. 1301 i n.

<sup>11</sup> Por. H. Ciepla, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy...*, s. 93 i n.

i przeniesienia na rzecz nabywcy odrębnej własności lokalu lub domu, która wiąże się z art. 424<sup>4</sup> ust. 1 pkt. 1 według którego zgromadzenie nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych może podjąć uchwałę o kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego przez zarządcę, gdy odebrano zarząd własny upadłego, albo syndyka i wysokości opłat koniecznych do jego zakończenia.

Ustawa nowelizacyjna nie reguluje wpływu upadłości układowej na zobowiązania z umów deweloperskich. Jeśli więc zobowiązania z umów deweloperskich powstały przed dniem ogłoszenia upadłości, to zgodnie z art. 272. 1 p.u.n. podlegają układowi. Ponieważ przepisy o układzie regulują restrukturyzację zobowiązań niepieniężnych (art. 279 ust. 4 p.u.n.), a takimi są m.in. wierzytelności nabywców z umów deweloperskich, to stwierdzić należy, że pomija je **art. 425<sup>3</sup>** p.u.n. Jak słusznie zauważa R. Adamus, *Upadłość deweloperska*, Jurysta 2011, nr 12, s. 8., brak omawianej regulacji może prowadzić do sprzeczności pomiędzy treścią zgłoszenia wierzytelności niepieniężnej a uchwałą zgromadzenia nabywców. Nabywca może bowiem nie godzić się na restrukturyzację jego wierzytelności jako niepieniężnej i żądać restrukturyzacji pieniężnej, a zgromadzenie nabywców może podjąć uchwałę o kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego i wniesieniu dopłat. Przyjęcie, że wiążąca będzie uchwała, może spowodować trudności z uzyskaniem dopłat od głosujących przeciwko uchwale lub niegłosujących, jeżeli nie posiadają środków pieniężnych ani zdolności kredytowej.

**Art. 425<sup>4</sup> 1.** Przepis ten wprowadza do postępowania upadłościowego nowy organ w postaci zgromadzenia nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, który powstaje z mocy prawa i to bez względu na to, czy ogłoszono upadłość likwidacyjną, czy też upadłość z możliwością zawarcia układu. Przez nabywcę należy rozumieć nabywcę zdefiniowanego w art. 3 pkt. 4 u.o.p.n., tj. osobę fizyczną, która na podstawie umowy deweloperskiej jest uprawniona do przeniesienia na nią prawa, o którym mowa w art. 1 u.o.p.n., oraz zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. Nabywca jest jednocześnie wierzycielem upadłego.

**2.** Ponieważ art. 425<sup>4</sup> p.u.n. nie określa, kto wchodzi w skład tego zgromadzenia, należy więc przyjąć, że są to wszyscy nabywcy uprawnieni do otrzymania lokalu lub domu jednorodzinne z danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Zwołanie zgromadzenia nabywców w odniesieniu do każdej z osobnych mas upadłości jest co do zasady obowiązkowe, podobnie jak obowiązkowe jest podjęcie uchwały odnośnie do osobnej masy upadłości.

**3.** Poza regulacją pozostaje jednak kwestia wpływu uchwały na postępowanie upadłościowe. Logiczne wydaje się, że może być ono prowadzone, jeżeli zwołane zgromadzenie nie podejmie skutecznej uchwały. Określone w art. 425<sup>4</sup> ust. 1 pkt. 1–3 p.u.n. kompetencje zgromadzenia nabywców dają podstawę do wniosku, że zgromadzenie ma wpływ na syndyka i zarządcę, lecz nie na upadłego. Ponieważ art. 425<sup>4</sup> p.u.n. nie określa, kto wchodzi w skład tego zgromadzenia, należy przyjąć, że są to wszyscy nabywcy uprawnieni do otrzymania lokalu lub domu



jednorodzinnego z danego przedsięwzięcia deweloperskiego. Zwołanie zgromadzenia nabywców w odniesieniu do każdej z osobnych mas upadłości jest co do zasady obowiązkowe, podobnie jak obowiązkowe jest podjęcie uchwały odnośnie do osobnej masy upadłości.

Poza regulacją pozostaje jednak kwestia wpływu uchwały na postępowanie upadłościowe. Logiczne wydaje się, że może być ono prowadzone, jeżeli zwołane zgromadzenie nie podejmie skutecznej uchwały.

Przeprowadzona analiza kompetencji zgromadzenia nabywców prowadzi do wniosku, że celem ustawodawcy było wprowadzenie obligatoryjnego zwołania zgromadzenia, a nie skuteczne podjęcie uchwały. Zgromadzenie może mianowicie podjąć uchwały:

a/ o zaspokojeniu się ze środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych (art. 425<sup>4</sup> ust. 1 pkt. 1 p.u.n.). W takiej sytuacji mienie wchodzące w skład osobnej masy wejdzie do masy upadłości, a wierzytelności nabywców przekształcają się w wierzytelności pieniężne. Zatem osobna masa upadłości przestaje istnieć i zachodzi brak podstaw do uprzywilejowanego zaspokojenia nabywców, których sytuacja będzie w zasadzie taka sama, jak przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw nabywców... Pieniądze znajdujące się na rachunkach powierniczych będą wyłączone z masy upadłości, jednak nieruchomości, na której realizowane było przedsięwzięcie, wejdzie do masy upadłości i nabywcy zostaną zaspokojeni na zasadach z art. 313 ust. 2 i art. 345 p.u.n., jednak pierwszeństwo będą miały wierzytelności zabezpieczone hipoteką. Prowadzi to do wniosku, że *ratio legis* zapewnienia ochrony praw nabywców w razie upadłości dewelopera wprowadzeniem osobnej masy upadłości może być zrealizowane tylko w razie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego bądź zawarcia układu likwidacyjnego, jednak tylko w razie zrealizowania przedsięwzięcia. W świetle przytoczonej regulacji nabywcy, chcąc uzyskać lokal, są zmuszeni do podjęcia uchwały o kontynuacji przedsięwzięcia, które może okazać się ryzykowne, a takiej sytuacji ustawodawca już nie przewidział i istnieje luka prawna<sup>12</sup>.

Tu jednak pojawia się pytanie, czy w razie upadłości dewelopera kontynuowanie budowy jest możliwe i korzystne dla nabywców?, na które trudno jednoznacznie odpowiedzieć. Można przyjąć, że jeśli budowa jest na ukończeniu, a przynajmniej znacznie zaawansowana, to kontynuowanie budowy przez syndyka wydaje się rozwiązaniem korzystnym. Jeśli natomiast budowa jest w początkowej fazie, a tym samym pieniądze prawie w całości są na rachunkach powierniczych, to wydaje się korzystniejszy zwrot pieniędzy i nabywcy mogą zawierać umowy z innymi deweloperami. Możliwe też jest zawarcie układu, ale jakie rozwiązanie będzie przyjęte, zdecyduje o tym zgromadzenie nabywców (art. 425<sup>4</sup> p.u.n.)<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Por. M. Porzycki, *Regulacja upadłości dewelopera...*, s. 344.

<sup>13</sup> Por. H. Cieplą, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywców...*, s. 95 i n.

Poza tym w sytuacji, w której nieruchomości, na której deweloper prowadził przedsięwzięcie, była obciążona hipoteką na rzecz banku zabezpieczającą zaciągnięty kredyt, a dochodzi do wydzielenia lokalu bądź budynku na rzecz nabywcy, istotnie powstanie hipoteka łączna i będzie miał zastosowanie art. 76 ust. 4 w brzmieniu obowiązującym od dnia 20 kwietnia 2011 r. Przyznaje on nabywcom nieruchomości roszczenia o podział hipoteki łącznej w stosunku do wartości nabytych nieruchomości. Oczywiście, wprowadzone zmiany tego przepisu należy ocenić pozytywnie tylko w odniesieniu do sytuacji, w których nabywca lokalu czy domu jednorodzinnego nie uregulował całości kosztów budowy. Jeśli bowiem koszty te w całości pokrył – a taka jest praktyka na mieszkaniowym rynku deweloperskim – to nabywca nie jest w ogóle zainteresowany proporcjonalnym obciążeniem, lecz nabyciem własności lokalu (budynku) bez obciążenia hipotecznego. Nie można więc zgodzić się z uzasadnieniem rządowego projektu ustawy ani stanowiskiem niektórych przedstawicieli doktryny, że rozwiązanie to zapewnia ochronę nabywcom nieruchomości wydzielanych z obciążonej wyjściowej nieruchomości. **Nabywca, mimo że uregulował cały koszt budowy lokalu (domu), będzie miał obciążoną nieruchomości hipoteką zgodnie z postanowieniami umowy zawartej przez dewelopera z podmiotem finansującym, jeśli była wpisana do księgi wieczystej, albo hipoteką łączną, chyba że bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu czy domu z nieruchomości wyjściowej. W przeciwnym razie będzie zmuszony wytoczyć powództwo na podstawie art. 10 u.k.w.h. o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie hipoteki, a nie powództwo o proporcjonalny podział hipoteki.** Trudno więc dopatrzeć się w tej regulacji ochrony nabywców lokali czy domów jednorodzinnych przyznaniem w istocie bezużytecznego roszczenia<sup>14</sup>.

b/ o kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 425<sup>4</sup> ust. 1 pkt. 2 p.u.n.), brak tu jednak uregulowania co do wysokości dopłat, czy równe dla wszystkich, bo zasada równości obowiązuje w upadłości układowej. Mając jednak na uwadze, że nabywcy mogą mieć zawarte umowy na lokale mieszkalne o różnym standardzie czy domu jednorodzinnym, wskazane jest przyjęcie zasady proporcjonalności. Zgromadzenie nabywców może wyrazić zgodę na swobodny wybór wykonawcy przez zarządcę albo syndyka z jednoczesnym określeniem istotnych warunków umowy. Przepisy art. 320–322 p.u.n. stosuje się odpowiednio. Uregulowanie to zawiera wewnętrzną sprzeczność, bowiem art. 320–322 dotyczą upadłości likwidacyjnej, w której zbywanie składników masy upadłości odbywa się w drodze przetargu lub aukcji, których przeprowadzenie wyklucza swobodny wybór wykonawcy<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Por. H. Ciepla (w:) H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Komentarz*, Wolters Kluwer 2011, s. 101.

<sup>15</sup> Tak słusznie R. Adamus, *Upadłość...*, s. 10.

Uchwała podjęta przez zgromadzenie nabywców jest skuteczna i wykonalna, jeżeli nie zostanie uchylona przez sędziego komisarza jako sprzeczna z prawem, z dobrymi obyczajami lub naruszająca rażąco interes wierzycieli. Na postanowienie sędziego komisarza przysługuje zażalenie (art. 200 w zw. z art. 425<sup>4</sup> ust. 6 u.p.n.).

W wyniku ustanowienia zgromadzenia nabywców powstaje pytanie wzajemnego stosunku tego organu do zgromadzenia wierzycieli. Zauważa to R. Adamus<sup>16</sup> i wyraża trafny pogląd, że obydwie organy działają równolegle, przy czym pod obrady zgromadzenia wierzycieli nie można poddać spraw należących do kompetencji zgromadzenia nabywców.

**Przepis art. 425<sup>5</sup>** określa termin zawarcia przez syndyka umowy przenoszącej własność. Termin ten należy obliczać na podstawie art. 110 i n. k.c.

Dla dopełnienia całości obrazu powyższych rozważań należy stwierdzić, że ustawa nie zabezpiecza w pełni interesów nabywców w razie upadłości dewelopera, a przedstawione wyżej nowo wprowadzone regulacje do przepisów prawa upadłościowego i naprawczego np. (art. 425<sup>2</sup> pr.u.n.) są kontrowersyjne, budzą też wątpliwości na gruncie art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji co do **niekonstytucyjności i powinny być zmienione**. Nabywca w umowie deweloperskiej nie może dodatkowo zabezpieczyć się przed upadłością, gdyż deweloper, godząc się na pozaustawowe sposoby zabezpieczenia, musiałby działać nieracjonalnie<sup>17</sup>.

### Tezy z orzecznictwa

1. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką jest w postępowaniu upadłościowym uwzględniana na liście wierzytelności z urzędu także wtedy, gdy wierzyciel nie jest wierzycielem osobistym upadłego.
2. Odsetki od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką podlegają zaspokojeniu z przedmiotu zabezpieczenia za okres dwóch lat przed przeniesieniem tego prawa na nabywcę. Uchwała SN z 23 października 2007 r., III CZP 91/07, (OSNC z 2008, nr 1, poz. 124).
3. Do kosztów związanych ze sprzedażą – w rozumieniu art. 345 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm.) – obciążonego hipoteką prawa użytkowania wieczystego i związanego z nim prawa własności budynków i innych urządzeń nie należą wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia mienia oraz ochrony nieruchomości. Uchwała SN z 7 czerwca 2006 r., III CZP 34/06, (OSNC 2007, nr 4, poz. 50).

<sup>16</sup> Ibidem, s. 12.

<sup>17</sup> Por. H. Cieplą, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy...*, s. 95 i n.

4. Zobowiązanie upadłego do przeniesienia na inną osobę własności nieruchomości, wynikające z takich zdarzeń, jak np. zawarcie przed dniem ogłoszenia upadłości umowy w formie aktu notarialnego zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości o skutku wyłącznie obligacyjnym, umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, zawarcie umowy zlecenia o powiernicze nabycie własności nieruchomości, dokonanie zapisu w testamencie, jest niewątpliwie zobowiązaniem majątkowym upadłego o charakterze niepieniężnym, podlega więc co do zasady regule z art. 91 ust. 2 p.u.n.
  - 4a. Prawa osobiste i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej „wygasają” dopiero na skutek sprzedaży nieruchomości w toku postępowania upadłościowego (art. 313 ust. 2 p.u.n.), co oznacza w szczególności, że jeśli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nie zostanie sprzedana, to roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikające z umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego, wpisane do działu III księgi wieczystej, może być, po zakończeniu postępowania upadłościowego, realizowane przez uprawnionego w stosunku do byłego upadłego. Nie dochodzi więc do zmiany w roszczenie pieniężne tych roszczeń osobistych, które zostały ujawnione w księdze wieczystej, zgodnie z art. 16 u.k.w.h. np. roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Dotyczy to także roszczeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej, nawet jeśli nie zostały do niej wpisane, ale zostały zgłoszone w postępowaniu upadłościowym przez uprawnionego zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u.n.
  - 4b. Roszczenia osobiste ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla określonej nieruchomości, a także roszczenia nieujawnione w ten sposób, ale podlegające ujawnieniu i zgłoszone przez uprawnionego, wygasają dopiero wskutek sprzedaży tej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z art. 313 ust. 1 p.u.n. (wyrok SN z 9 listopada 2011 r., II CSK 112/11, LEX nr 1095940).
5. Jedną z bezpośrednich konsekwencji zasady stabilizacji przedmiotu obciążenia hipotecznego jest rozwiązanie przyjęte w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką obciąża się nią wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). W konsekwencji wierzyciel może – według swego uznania – żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Konstrukcja hipoteki łącznej stanowi wyjątek od wyrażonej w art. 65 ust. 1 u.k.w.h. zasady, że przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego może być tylko jedna nieruchomość.
  - 5a. Ustanowienie odrębnej własności lokali jest podziałem nieruchomości zarówno z punktu widzenia prawnego, jak i ekonomicznego. Skutkiem takiego podziału i ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu w obciążonej hipoteką nieruchomości stanowiącej dotąd własność spół-

dzielni oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz innej osoby, co do zasady, powoduje powstanie hipoteki łącznej (art. 76 u.k.w.h.), chyba że ten skutek w konkretnym przypadku zostanie wyłączony działaniem przepisów szczególnych.

- 5b. Artykuł 44 ust. 1 u.s.m., a następnie art. 44 ust. 11 zdanie pierwsze u.s.m. odnoszą się do zabezpieczeń hipotecznych obciążających nieruchomości spółdzielni w konkretnej dacie, tj. 23 kwietnia 2001 r. Kryterium stosowania tych przepisów nie jest natomiast data powstania wierzytelności zabezpieczanej hipoteką. W art. 44 ust. 11 u.s.m. ustawodawca ograniczył stosowanie zasady przewidzianej tym przepisem do hipoteki, która zabezpiecza kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, na której istnieje obciążenie. Dokonywane w postępowaniu wieczystoksięgowym ustalenia, na potrzeby jakiej nieruchomości przeznaczone zostały środki finansowe z kredytu zabezpieczonego hipoteką obciążającą konkretną nieruchomość spółdzielni, musiałyby mieć podstawę w dokumentach przedstawionych przy wniosku o wpisanie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i o jego przeniesieniu na inną osobę niż spółdzielnia (postanow. SN z 14 stycznia 2011 r., II CSK 361/10, LEX nr 1027166).

## STRESZCZENIE

W artykule omówiono zmiany prawa upadłościowego i naprawczego wprowadzone tzw. ustawą deweloperską, która weszła w życie dnia 29 kwietnia 2012 r. Autorka zamieszcza wiele uwag krytycznych, wprowadzonej regulacji odrębnego postępowania upadłościowego względem deweloperów, o zastosowaniu którego decyduje data ogłoszenia upadłości, a nie data zawarcia umowy deweloperskiej. Podkreśla, że mająca chronić nabywców regulacja nie została zsynchronizowana z ogólnymi zasadami postępowania upadłościowego i w istocie jest pozorną ochroną. Wprowadzone przepisy są tylko kontrowersyjne, ale budzą też wątpliwości co do zgodności z Konstytucją RP. Zasadniczym mankamentem nowej regulacji jest kolizja uprawnień nabywców lokali z hipoteką obciążającą nieruchomość. Autorka pokazuje też, jakie metody wykładni przepisów można przyjąć, by pierwszeństwo zaspokojenia z art. 425<sup>2</sup> ust. 1 p.u.n. nie prowadziło do wyprzedzenia przez nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w kolejności zaspokojenia tych wierzycieli, którzy mają wierzytelności zabezpieczone rzeczowo na składnikach osobnej masy upadłości albo ujawnione na nieruchomości roszczenia osobiste.

**SUMMARY**

Real Estate Developer's Bankruptcy after the Amendment of Bankruptcy and Restructuring Law Introduced by the Act on the Protection of Purchasers of Apartments and Houses of 16 September 2011 (Journal of Laws No. 232, item 1377)

The article discusses the changes in the bankruptcy and restructuring law introduced by the so-called real estate development act, which came into force on 29 April 2012. The author presents many critical comments on the amendment introducing a separate real estate developer's bankruptcy proceeding, which is decided based on the date of bankruptcy announcement and not the date of signing a real estate development agreement. She emphasizes that the regulation, which was aimed at protecting purchasers, was not synchronized with general principles of bankruptcy proceedings and is in fact seemingly true protection. The introduced regulations are not only controversial but also raise doubts whether they are in conformity with the Constitution of the Republic of Poland. A key drawback of the new Act is a collision between the purchasers' rights and the mortgage. The author shows what methods of law interpretation can be adopted so that the priority of satisfaction based on Article 425<sup>2</sup> item 1 of the Bankruptcy and Restructuring Law will not lead to a situation in which purchasers of apartments or houses forestall creditors whose claims are secured on a separate estate in bankruptcy or whose personal claims on an estate are brought to light.

**RÉSUMÉ**

La faillite du promoteur immobilier après la novelisation de la loi de faillite et de réparation introduite par la loi du 16 septembre 2011 de la protection des droits des acheteurs de l'appartement ou de la maison monofamiliale (Dz.U.nr232, poz 1377)

Dans l'article on présente tous les changements concernant le droit de faillite et de réparation introduit par la loi du promoteur immobilier mise à jour le 29 avril 2012. L'auteur indique plusieurs remarques critiques de cette régularisation causée par la particulière procédure de faillite envers le promoteur immobilier d'après laquelle la date de l'annonce de la faillite est décisive et non pas la date de la conclusion du contrat. On souligne que cette régularisation ayant pour but la protection des acheteurs n'a pas été synchronisée avec toutes les principes de la procédure de faillite et elle est devenue une protection apparente. Les règlements introduits ne sont pas uniquement controversés mais aussi manifestent quelques doutes en accord avec la Constitution de notre pays. La manque principale de cette régularisation est la collision des titres des acheteurs des locaux et la hypothèque grevée par cet immobilier. L'auteur montre aussi les méthodes de l'interprétation qui peuvent être acceptées pour que la priorité de réalisation de l'art.425 de la loi 1 u.n. ne permette pas de dépasser les acheteurs des immobiliers ou des maison

monofamiliales par ces créanciers qui ont la créance accomplie sur les éléments de la masse de faillite ou les prétentions personnelles sur cet immobilier.

## РЕЗЮМЕ

В статье оговорены изменения в праве обанкротстве и восстановлении, вызванные так называемым девелоперским законом, вошедшим в силу 29 апреля 2012 года. Автор приводит много критических замечаний по адресу введённого регулирования отдельного разбирательства о банкротстве в отношении девелоперов, **о применении которого решает дата объявления о банкротстве, а не дата заключения девелоперского договора**. Подчёркивает, что имеющее целью защищать покупателей регулирование не поддаётся синхронизации с общими принципами разбирательства о банкротстве и по сути является мнимой защитой. Введённые положения не только противоречивы, но и вызывают сомнения по поводу соответствия с Конституцией Республики Польша. Существенным недостатком нового регулирования является столкновение между полномочиями покупателей жилых помещений и ипотекой, взложенной на недвижимость. Автор также показывает, какие методы интерпретирования положений можно применить, чтобы приоритетный порядок рассмотрения заявлений согласно статье 425<sup>2</sup> закона 1 права о банкротстве и восстановлении не привело к опережению покупателями жилых помещений либо коттеджей в порядке очередности удовлетворения кредиторов, имеющих задолженности, фактически обеспеченные залогом на компонентах отдельного размера банкротства либо раскрытые на недвижимости индивидуальные претензии.