

# UPADŁOŚĆ I RESTRUKTURYZACJA DEWELOPERÓW

Komentarz

Marek Porzycki

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

# UPADŁOŚĆ I RESTRUKTURYZACJA DEWELOPERÓW

Komentarz

Marek Porzycki

---

---

**KOMENTARZE PRAKTYCZNE**

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

*Stan prawny na 10 czerwca 2019 r.*

Wydawca

*Magdalena Stojek-Siwińska*

Redaktor prowadzący

*Adam Choiński*

Opracowanie redakcyjne

*Szymon Makuch – JustLuk*

Projekt okładek serii

*Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski*

Łamanie

*Krystyna Szych – JustLuk*

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2019

ISBN 978-83-8160-813-8

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# Spis treści

<b>Wykaz skrótów</b> .....	9
<b>Uwagi wstępne</b> .....	13
1. Tło historyczne .....	13
2. Zasady i założenia regulacji restrukturyzacji i upadłości deweloperów .....	14
3. Stosunek między regulacją restrukturyzacji i upadłości deweloperów .....	17
4. Sposoby przeprowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego prowadzonego wobec deweloperów .....	19
4.1. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach postępowania upadłościowego .....	19
4.2. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach układu .....	20
4.3. Przejęcie przedsięwzięcia deweloperskiego i jego kontynuacja przez innego przedsiębiorcę .....	20
4.4. Zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego i likwidacja nieruchomości .....	21
<b>Rozdział 1</b>	
<b>Ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (wyciąg)</b> ..	23
Tytuł IV. Odrębne postępowania restrukturyzacyjne .....	23
Dział I. Postępowanie restrukturyzacyjne wobec deweloperów .....	23
Art. 349 .....	23
Art. 350 .....	27

Art. 351	39
Art. 352	40
Art. 353	44
Art. 354	48
Art. 355	54
Art. 356	60
Art. 357	63
Art. 358	66
Art. 359	72
Art. 360	77
Art. 361	80
<b>Rozdział 2</b>	
<b>Ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (wyciąg)</b>	<b>88</b>
Część trzecia. Odrębne postępowania upadłościowe	88
Tytuł IA. Postępowanie upadłościowe wobec deweloperów	88
Dział I. Przepisy ogólne	88
Art. 425a	88
Art. 425b	92
Art. 425c	96
Art. 425d	107
Dział II. Dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego	109
Art. 425e	109
Art. 425f	120
Art. 425g	125
Art. 425h	132
Dział III. Likwidacja nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie	136
Art. 425i	136
Art. 425j	146
Art. 425k	149
Dział IV. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego przez innego przedsiębiorcę	150
Art. 425l	150
Art. 425m	158
Dział V. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego w układzie	161
Art. 425n	161

---

Art. 425o	166
Art. 425p	171
Art. 425q	178
Art. 425r	181
Art. 425s	185
<b>Aneks</b>	<b>195</b>
Ustawa z 10.06.2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (wyciąg)	195
Ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (wyciąg)	197
Projekt z 28.05.2019 r. (wyciąg)	198
<b>Literatura</b>	<b>199</b>
Pozycje dotyczące przepisów o restrukturyzacji i upadłości deweloperów obowiązujących od 1.01.2016 r.	199
Pozycje dotyczące przepisów o upadłości dewelopera obowiązujących do 31.12.2015 r.	200
Inne pozycje	201
<b>Wykaz orzecznictwa</b>	<b>203</b>



# Wykaz skrótów

## Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.)
- pr. bank. – ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2019 r. poz. 540 ze zm.)
- pr. res. – ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.)
- pr. up. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.)
- p.u.n. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (w brzmieniu obowiązującym do 31.12.2015 r.; Dz.U. z 2003 r. Nr 60, poz. 535 ze zm.)
- u.k.s.c. – ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 785 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.)



- u.o.p.n. – ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1468 ze zm.)
- u.p.e.a. – ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1314 ze zm.)
- u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737)

## Projekty aktów prawnych i uzasadnienia

- projekt z 13.02.2019 r. – projekt ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (nr z wykazu prac legislacyjnych UD358, projekt w wersji z 13.02.2019 r., <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12312251/katalog/12513232>)
- projekt z 28.05.2019 r. – rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo upadłościowe i niektórych innych ustaw (VIII kadencja, druk sejm. nr 3480 z 28.05.2019 r.)
- uzasadnienie projektu – uzasadnienie projektu ustawy – Prawo restrukturyzacyjne (VII kadencja, druk sejm. nr 2824 z 9.10.2014 r.)

## Czasopisma

- DR – Doradca Restrukturyzacyjny
- MPB – Monitor Prawa Bankowego
- M. Praw. – Monitor Prawniczy
- OSNC-ZD – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna. Zeszyt Dodatkowy
- OTK-B – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Seria B
- PPH – Przegląd Prawa Handlowego

\* \* \*

W części dotyczącej Prawa restrukturyzacyjnego oraz tych przepisów Prawa upadłościowego, które powielają brzmienie odpowiednich przepisów Prawa restrukturyzacyjnego, niniejszy komentarz opiera się na tekście mojego autorstwa opublikowanym w *Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, red. A. Hrycaj, P. Filipiak, Warszawa 2017, odpowiednio zaktualizowanym i poszerzonym. W komentarzu do niektórych przepisów zmieniono także numerację tez w celu uwzględnienia zmian w tekście. Dla przejrzystości zrezygnowano z odrębnego powoływania się na tę pozycję w tekście komentarza.



# Uwagi wstępne

## 1. Tło historyczne

Przepisy szczególne regulujące skutki niewypłacalności deweloperów zostały po raz pierwszy wprowadzone do polskiego porządku prawnego ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego jako tytuł Ia części trzeciej Prawa upadłościowego i naprawczego (art. 425<sup>1</sup>–425<sup>5</sup> p.u.n.) (zob. szczegółowo R. Adamus i in., *Upadłość deweloperska. Komentarz do wybranych przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Warszawa 2012). Weszły one w życie 29.04.2012 r. Ich wprowadzenie było reakcją na istnienie luki prawnej wytkniętej w postanowieniu sygnalizacyjnym przez Trybunał Konstytucyjny (postanowienie TK z 2.08.2010 r., S 3/10, OTK-B 2010/6, poz. 407).

Regulacja upadłości deweloperów przewidziana w art. 425<sup>1</sup>–425<sup>5</sup> p.u.n. opierała się na koncepcji osobnej masy upadłości, służącej „zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub jednorodzinnych” objętych przedsięwzięciem deweloperskim. Do osobnej masy wchodziły środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym, nieruchomości, na której realizowane było przedsięwzięcie deweloperskie, oraz dopłaty wnoszone przez nabywców (art. 425<sup>2</sup> p.u.n.). Decyzję w sprawie zaspokojenia nabywców z osobnej masy upadłości albo kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego miało podejmować zgromadzenie nabywców (art. 425<sup>4</sup> p.u.n.). Przepisy te spotkały się jednak praktycznie od razu z krytyką z uwagi na znaczny stopień ich wadliwości,

prowadzący do niespełniania w istocie ich podstawowego celu polegającego na ochronie nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Wskazywano w szczególności, że regulacja art. 425<sup>1</sup>–425<sup>5</sup> p.u.n. nie rozwiązywała w żaden sposób problemów pojawiających się w razie kolizji roszczeń nabywców lokali i wierzyciela zabezpieczonego hipoteką, zarzucano jej niespójność z podstawowymi zasadami postępowania upadłościowego, wskazano również, że szczątkowa regulacja wniesienia przez nabywców dopłat w celu sfinansowania kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego pozostawiała nierozstrzygnięte fundamentalne wątpliwości (krytycznie o ówczesnej regulacji A. Machowska, *Przepisy o upadłości dewelopera w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, M. Praw. 2011/11, s. 1303; A. Machowska [w:] R. Adamus i in., *Upadłość...*, s. 15–20; M. Porzycki, *Regulacja upadłości dewelopera – pozorna poprawa sytuacji nabywców mieszkań*, M. Praw. 2012/7, s. 341; S. Gurgul, *Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. IX. Zob. też uzasadnienie projektu, s. 96).

Wobec oczywistych wad regulacji art. 425<sup>1</sup>–425<sup>5</sup> p.u.n. już w 2012 r. powołany wtedy Zespół Ministra Sprawiedliwości ds. Nowelizacji Prawa Upadłościowego i Naprawczego w ramach postulowanej reformy prawa upadłościowego zawarł koncepcję całkowitego zastąpienia tych przepisów przez nową regulację upadłości i restrukturyzacji deweloperów (*Rekomendacje Zespołu Ministra Sprawiedliwości ds. Nowelizacji Prawa Upadłościowego i Naprawczego*, Warszawa 10.12.2012, <https://www.ms.gov.pl/pl/restrukturyzacja-i-upadlosc/>, dostęp: 7.06.2019 r., s. 238–259). Koncepcja ta stała się punktem wyjścia do opracowania przepisów o restrukturyzacji i upadłości deweloperów przyjętych ostatecznie jako art. 349–361 pr. res. i art. 425a–425s pr. up. Przepisy te zostały zawarte w Prawie restrukturyzacyjnym i weszły w życie wraz z nim 1.01.2016 r.

## **2. Zasady i założenia regulacji restrukturyzacji i upadłości deweloperów**

Ogólnymi zasadami przyjętymi w regulacji upadłości i restrukturyzacji deweloperów są kompleksowość regulacji, alternatywność prze-

widywanych przez nią instrumentów i wyważenie interesów uczestników postępowania. Kompleksowość regulacji oznacza dążenie do objęcia nią najważniejszych problemów wiążących się z upadłością i restrukturyzacją deweloperów, mogących się pojawić przy różnych jej scenariuszach, z uniknięciem luk dotyczących fundamentalnych kwestii podobnych do tych pozostawionych we wcześniejszej regulacji art. 425<sup>1</sup>–425<sup>5</sup> p.u.n. Alternatywność instrumentów przewidzianych regulacją upadłości i restrukturyzacji deweloperów wiąże się z uregulowaniem kilku sposobów realizacji interesów nabywców i innych uczestników postępowania, przy czym decyzja o wyborze sposobu stosowanego w danym przypadku musi zostać każdorazowo podjęta na podstawie analizy sytuacji ekonomicznej i szans na jego powodzenie. Przepisy o upadłości i restrukturyzacji deweloperów pozwalają również na późniejszą zmianę stosowanego instrumentu, jeżeli okoliczności ją uzasadniające ujawnią się dopiero w toku postępowania. Zasada wyważenia interesów uczestników postępowania oznacza, że interes nabywców, choć uznany za jeden z priorytetów (zob. art. 352 pr. res. i art. 425b pr. up. oraz komentarz do tych przepisów), nie ma absolutnego pierwszeństwa przed interesem innych wierzycieli, a dążenie do zaspokojenia nabywców w drodze przeniesienia własności lokali jest uzależnione od racjonalnych względów.

Realizacji powyższych zasad służy kilka założeń przyjętych w regulacji art. 349–361 pr. res. i art. 425a–425s pr. up. Pierwszym z nich jest **oparcie ochrony nabywców na konstrukcji zbliżonej do zabezpieczenia rzeczowego**. Podstawą tej konstrukcji jest wpis roszczenia z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej zgodnie z art. 16 u.k.w.h., regulującym ujawnianie w księdze wieczystej praw osobistych lub roszczeń. Konsekwentnie równolegle z wprowadzeniem obecnej regulacji restrukturyzacji i upadłości dewelopera dokonano szeregu zmian w przepisach prawa rzeczowego mających na celu usunięcie wcześniejszych niespójności regulacji ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej i realizacji uprawnień wynikających z takich wpisów (zob. bliżej M. Porzycki, *Zmiany w prawie rzeczowym w związku z nową regulacją upadłości i restrukturyzacji dewelopera*, M. Praw. 2015/13, s. 697). Zmiany te miały na celu zapewnienie konsekwentnego stosowania za-

sady pierwszeństwa wpisu w przypadku kolizji między prawami wpisanymi do księgi wieczystej, w szczególności między prawami osobistymi i roszczeniami (jak roszczenie z umowy deweloperskiej) a hipoteką. Drugim założeniem regulacji upadłości i restrukturyzacji deweloperów, ściśle wiążącym się z poprzednim, jest bowiem **zaspokojenie według kolejności wpisu do księgi wieczystej**. To założenie z kolei ma ścisły związek z założeniem **pewności prawnej**, która jest celem omawianej regulacji. Zarówno w postępowaniu upadłościowym lub restrukturyzacyjnym, a także poza tymi postępowaniami, jak i niezależnie od instrumentu zastosowanego w tych postępowaniach nabywcy i inni wierzyciele nie mogą zostać zaskoczeni nagłą utratą spodziewanej pozycji w porównaniu z innymi uczestnikami postępowania. Tak byłoby np., gdyby w pewnych sytuacjach roszczenie nabywcy musiało ustąpić roszczeniu zabezpieczonemu wpisaną później hipoteką, nieistniejącą, a zatem nieznaną nabywcy w momencie zawierania umowy deweloperskiej. Podobnie do niepewności prawnej prowadziłoby przyznanie nabywcom ogólnego pierwszeństwa przed wierzycielami hipotecznymi, których hipoteki zostały wpisane wcześniej od roszczeń z umów deweloperskich. Wierzyciel hipoteczny nie może utracić pierwszeństwa zaspokojenia na rzecz roszczeń nabywców wpisanych do księgi wieczystej później niż hipoteka, chyba że sam wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, gwarantując tym samym nabywcy, że będzie mógł zrealizować swoje prawo bez przeszkód wynikających z wcześniejszej hipoteki.

Powyższe założenia wpisują się w kolejne, przyjęte na gruncie przepisów o restrukturyzacji i upadłości deweloperów, którym jest **dążenie do ochrony majątkowego interesu nabywcy**, wyrażającego się w **prawie do wartości jego roszczenia**, zamiast absolutnego priorytetu prawa do zaspokojenia przez przeniesienie własności lokalu mieszkalnego (uzasadnienie projektu, s. 96). Ustawodawca wychodzi z założenia, że dla nabywcy znacznie istotniejsze będzie w wielu przypadkach odzyskanie w najwyższym możliwym stopniu zainwestowanych środków niż nie zawsze dające się zrealizować roszczenie o uzyskanie lokalu mieszkalnego według pierwotnej treści umowy deweloperskiej. Należy przy tym odpowiednio uwzględnić interes tych nabywców, którzy nie

będą mogli albo chcieli przeznaczyć dodatkowych środków na dopłaty umożliwiające ewentualną kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego. Stąd też w ramach poszczególnych opcji przeprowadzenia postępowania przewidziano możliwość zróżnicowania zaspokojenia poszczególnych grup nabywców, np. wpłacających dopłaty przez przeniesienie własności lokali, a niewpłacających dopłat przez zapłatę kwoty pieniężnej określonej zgodnie z tzw. prawem odrębności.

Regulację restrukturyzacji i upadłości deweloperów skonstruowano w sposób dążący do jak największej **spójności z ogólnymi instytucjami prawa restrukturyzacyjnego i upadłościowego**. Instytucje takie jak układ czy zaspokojenie według prawa odrębności poddano pewnym modyfikacjom na użytek postępowań prowadzonych wobec deweloperów, rezygnując jednak z odrębnych konstrukcji przewidzianych w przepisach obowiązujących do 31.12.2015 r., jak osobna masa upadłości czy zgromadzenie nabywców. Pozwala to na sięganie w kwestiach nieuregulowanych wprost w przepisach dotyczących restrukturyzacji i upadłości deweloperów do stosowania przepisów ogólnych dotyczących odpowiedniej instytucji prawa upadłościowego lub restrukturyzacyjnego.

### **3. Stosunek między regulacją restrukturyzacji i upadłości deweloperów**

Regulacja restrukturyzacji deweloperów zawarta w art. 349–361 pr. res. oraz regulacja upadłości deweloperów zawarta w art. 425a–425s pr. up. mają charakter wzajemnie komplementarny (uzasadnienie projektu, s. 96). Obie regulacje mają podobne cele i przewidują podobne sposoby prowadzenia postępowania (powtarzając przy tym częściowo brzmienie poszczególnych przepisów):

- kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego (dalsze prowadzenie go przez syndyka w ramach postępowania upadłościowego albo kontynuacja w ramach układu);
- przejęcie przedsięwzięcia deweloperskiego i jego kontynuację przez innego przedsiębiorcę przejmującego zobowiązania z umów deweloperskich;



- likwidację nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, i zaspokojenie nabywców na zasadach analogicznych do zasad zaspokojenia wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo (tzw. prawo odrębności).

Ten ostatni scenariusz realizowany jest co do zasady w ramach postępowania upadłościowego, chociaż dopuszczalne jest także zawarcie układu likwidacyjnego w postępowaniu restrukturyzacyjnym.

Komplementarność regulacji restrukturyzacji i upadłości deweloperów wyraża się też w możliwości wykorzystania w późniejszym postępowaniu upadłościowym dopłat wpłaconych przez nabywców we wcześniejszym postępowaniu sanacyjnym, jeżeli układ nie doszedł do skutku mimo ich gotowości do finansowania dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 360 ust. 2 i 3 pr. res., art. 425e ust. 2 i 3 pr. up.). W takim przypadku w postępowaniu upadłościowym wszczętym po niedojściu układu do skutku na podstawie uproszczonego wniosku o ogłoszenie upadłości (art. 334 pr. res.) zasadą jest dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego, a odstąpienie od niego wymaga zgody sędziego-komisarza (art. 425e ust. 2 pr. up.).

Podobieństwa części przepisów dotyczących upadłości i restrukturyzacji dewelopera oznaczają też możliwość odniesienia części orzecznictwa oraz głosów doktryny dotyczących wykładni tych przepisów równocześnie do Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, niezależnie od tego, na gruncie której ustawy doszło do wydania danego orzeczenia albo do której ustawy odnosi się dana wypowiedź doktryny.

Regulacja restrukturyzacji i upadłości deweloperów uzupełnia regulację ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Podczas gdy ustawa ta jest regulacją chroniącą prawa nabywcy w stosunku między deweloperem a nabywcą, jest zatem częścią szeroko pojętego prawa ochrony konsumentów, art. 349–361 pr. res. oraz art. 425a–425s pr. up., będąc częścią prawa restrukturyzacyjnego i upadłościowego, mają natomiast na celu wyważenie interesu nabywców oraz interesu innych wierzycieli dewelopera w sytua-

cji kolizji tych interesów wynikającej z niewypłacalności dewelopera (por. J. Kruczalak-Jankowska, *Zmiany regulacji postępowania upadłościowego wobec deweloperów w kontekście genezy upadłości deweloperskiej*, „Rejent” 2015/10, s. 13–14).

## **4. Sposoby przeprowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego prowadzonego wobec deweloperów**

### **4.1. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach postępowania upadłościowego**

Przedsięwzięcie deweloperskie jest dalej prowadzone przez syndyka w ramach postępowania upadłościowego za zgodą sędziego-komisarza udzielaną, jeżeli racjonalne względy wskazują, że jest to ekonomicznie uzasadnione i istnieją szanse na jego ukończenie (art. 425e ust. 1 pr. up.). Podobnie traktowane są przypadki, gdy na kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego pozwala możliwość wykorzystania dopłat wpłaconych we wcześniejszym postępowaniu restrukturyzacyjnym (art. 425e ust. 2 pr. up.). Dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego w tym trybie prowadzi do wykonania przez syndyka umów deweloperskich i zaspokojenia nabywców przez przeniesienie własności lokali. Konsekwentnie do umów deweloperskich nie stosuje się możliwości odstąpienia zgodnie z art. 98 pr. up., a do roszczeń nabywców z tych umów nie stosuje się przyspieszonej wymagalności i przekształcenia w roszczenia pieniężne, przewidzianych w art. 91 pr. up. (art. 425f pr. up.). Nabycie lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy deweloperskiej nie wywołuje skutków sprzedaży egzekucyjnej.

W razie późniejszego ujawnienia się okoliczności wskazujących na niecelowość dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego sędzia-komisarz na wniosek syndyka udziela zgody na jego zaprzestanie (art. 425h pr. up.), co prowadzi do likwidacji nieruchomości i zaspokojenia roszczeń nabywców zgodnie z prawem odrębności (zob. niżej pkt 4.4).

## **4.2. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach układu**

Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach układu jest możliwa zarówno w postępowaniu restrukturyzacyjnym, jak i upadłościowym. Jest to najbardziej elastyczny z możliwych scenariuszy postępowania, gdyż w świetle otwartego katalogu dopuszczalnych propozycji układowych możliwe są w jego ramach wszelkie rozwiązania mieszczące się w granicach prawa i realiów ekonomicznych. Nabywcy są obowiązkowo wyodrębniani do osobnej grupy interesów dla celów głosowania nad układem z możliwością dalszych podziałów (art. 356 pr. res., art. 425q pr. up.). Obligatoryjne wyodrębnienie nabywców do osobnej grupy pozwala im na zablokowanie każdego układu, który przewidywałby ich zaspokojenie w stopniu niższym niż w razie likwidacji w postępowaniu upadłościowym (art. 119 ust. 3 pr. res.). W postępowaniu upadłościowym oraz w postępowaniu sanacyjnym nabywcy mają możliwość przyjęcia we wstępnym głosowaniu nabywców w zakresie ich dotyczącym propozycji układowych, które następnie w razie wpłacenia lub zabezpieczenia dopłat wystarczających do sfinansowania kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego stają się wiążące dla treści przyjmowanego później układu (art. 358–359 pr. res., art. 425r–425s pr. up.).

Regulacja kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach układu opiera się przy tym na założeniu, że nabywca nie może zostać zobowiązany do wpłacenia dopłat wbrew własnej woli, nawet jeżeli zostanie to przegłosowane przez większość wierzycieli. Różnice w zdolności czy skłonności nabywców do wpłacania dopłat mogą przy tym odzwierciedlać się w treści układu, gdyż dopuszczalne jest różne traktowanie nabywców w zależności od tego, czy wpłacą oni dopłaty.

## **4.3. Przejęcie przedsięwzięcia deweloperskiego i jego kontynuacja przez innego przedsiębiorcę**

Przejęcie przedsięwzięcia deweloperskiego przez innego przedsiębiorcę jest rozwiązaniem mogącym wchodzić w grę w sytuacji, gdy znaczna

część lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nie jest jeszcze sprzedana (a z ich sprzedaży inwestor może osiągnąć zysk pozwalający mu na zaangażowanie się w inwestycję), albo w razie założenia przez nabywców spółki celowej dla dokończenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Inwestor nabywa nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, z zachowaniem wszelkich ciężących na niej obciążeń, przejmuje też prawa i obowiązki z umów deweloperskich, w tym zobowiązania wobec nabywców. Docelowo nabywcy mają zostać zaspokojeni przez przeniesienie własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej przez inwestora.

Ten scenariusz postępowania może być zrealizowany zarówno w ramach układu zawieranego w postępowaniu restrukturyzacyjnym (art. 354 ust. 1 pkt 2, art. 355 ust. 2 i 3 pr. res.), układu zawieranego w postępowaniu upadłościowym (art. 425o ust. 1 pkt 2, art. 425p ust. 2 i 3 pr. up.), jak również w postępowaniu upadłościowym bez zawierania układu (art. 425l–425m pr. up.). W tym ostatnim przypadku umowę sprzedaży nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, zawiera syndyk za zgodą sędziego-komisarza.

#### **4.4. Zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego i likwidacja nieruchomości**

Zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzące do likwidacji nieruchomości jest zasadą zgodnie z art. 425e ust. 1 pr. up., jeżeli sędzia-komisarz nie udzielił zgody na jego kontynuację w postępowaniu upadłościowym. W postępowaniu upadłościowym prowadzonym po wcześniejszym postępowaniu sanacyjnym, w którym wpłacono lub zabezpieczono dopłaty, w sytuacji opisanej w art. 425e ust. 2 pr. up. zasadą jest natomiast kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego, a do jej zaprzestania potrzebna jest zgoda sędziego-komisarza. Do zaprzestania prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego może dojść też później w razie ujawnienia się okoliczności wskazujących na niecelowość jego kontynuacji (art. 425h pr. up.) albo niedojścia do skutku układu (art. 425s ust. 5 pr. up.).

Nawet w razie zaprzestania dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w sytuacjach, o których mowa w art. 425e ust. 1 i 2 pr. up., syndyk może doprowadzić do wykonania niektórych umów deweloperskich i zaspokojenia części nabywców przez przeniesienie na nich własności lokali, wykonując swoje prawo opcji z art. 98 pr. up. Zasadą jest jednak niewykonanie umów deweloperskich, likwidacja nieruchomości i zaspokojenie nabywców przez zapłatę kwoty pieniężnej wynikającej z zabezpieczenia ich roszczeń wpisem do księgi wieczystej na zasadzie tzw. prawa odrębności i z uwzględnieniem pierwszeństwa wpisu zarówno pomiędzy samymi nabywcami, jak i w razie kolizji praw nabywcy z prawami wierzyciela hipotecznego zabezpieczonego na tej samej nieruchomości.

Zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzi do zwrotu nabywcom wpłaconych, a niewykorzystanych do tej pory dopłat oraz środków znajdujących się na mieszkaniowym rachunku powierniczym. W zależności od konkretnego przypadku podstawą zwrotu środków jest przepis szczególny (art. 425h ust. 4, art. 425s ust. 7 pr. up.) albo ogólny przepis art. 59 ust. 5 pr. bank.

W postępowaniu restrukturyzacyjnym zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego i likwidacja nieruchomości mają miejsce wyjątkowo. Likwidacja nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, może zostać przewidziana w układzie, w szczególności w razie przyjęcia układu likwidacyjnego. Instrumentem ochrony nabywców przed przyjęciem niekorzystnego dla nich układu jest w tym przypadku obligatoryjny podział wierzycieli na kategorie interesów (art. 356 pr. res.) i ogólna zasada z art. 119 ust. 3 pr. res.

# ROZDZIAŁ 1

## Ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne

(wyciąg)

### Tytuł IV. Odrębne postępowania restrukturyzacyjne

#### Dział I. Postępowanie restrukturyzacyjne wobec deweloperów

##### **Art. 349.**

Przepisy niniejszego działu stosuje się w przypadku wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec dewelopera w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1468 oraz z 2018 r. poz. 2244).

Uwaga: zgłoszony przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów projekt z 13.02.2019 r. przewiduje zmianę art. 349 pr. res. przez zastąpienie odesłania do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego odesłaniem do projektowanej ustawy, która ma zastąpić ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

1. Zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 3 pkt 1 w zw. z art. 1 u.o.p.n. deweloper jest przedsiębiorcą w rozumieniu Kodeksu cywilnego, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tego prawa na nabywcę albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntovej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość. Umowa deweloperska zdefiniowana jest na użytek ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w jej art. 3 pkt 5 jako umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w poprzednim zdaniu, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa (o definicjach z art. 3 u.o.p.n. zamiast wielu zob. A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, LEX 2012, art. 3; B. Gliniecki [w:] *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2018, art. 3).

Przy wykładni pojęcia dewelopera w rozumieniu art. 349 pr. res. należy jednak uwzględnić art. 350 pkt 1 pr. res., który przewiduje szerszą definicję nabywcy niż art. 3 pkt 4 u.o.p.n., obejmując ją oprócz osób fizycznych także osoby prawne oraz ułomne osoby prawne, jak również odpowiadającą temu rozszerzeniu autonomiczną definicję „umowy deweloperskiej” w art. 350 pkt 3 pr. res. Oznacza to, że przepisy działu I tytułu IV Prawa restrukturyzacyjnego stosuje się wtedy, gdy wśród wierzycieli są nabywcy, którym przysługują roszczenia z umów deweloperskich, niezależnie od tego, czy są oni osobami fizycznymi, osobami prawnymi, czy ułomnymi osobami prawnymi. Możliwa jest zatem sytuacja, gdy żaden z nabywców nie będzie osobą fizyczną, a przepisy działu I tytułu IV Prawa restrukturyzacyjnego znajdują zastosowanie niezależnie od tego, że w przypadku takim nie stosuje się przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jed-

norodzinne. Wbrew dosłownemu brzmieniu art. 349 pr. res. w takiej sytuacji dłużnik jest deweloperem w rozumieniu tego przepisu pomimo okoliczności, że nie można go uznać za dewelopera w rozumieniu art. 3 pkt 1 w zw. z pkt 4 u.o.p.n.

2. Przepisy działu I tytułu IV Prawa restrukturyzacyjnego stosuje się tylko w przypadku, gdy w momencie otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego istnieje co najmniej jeden wierzyciel, któremu przysługuje w stosunku do dłużnika roszczenie z umowy deweloperskiej, niezależnie od tego, czy wierzyciel ten jest osobą fizyczną, osobą prawną, czy ułomną osobą prawną. Nie znajdują one zastosowania w sytuacji, gdy dłużnik prowadzi działalność deweloperską, ale wykonał już wszystkie umowy deweloperskie przed otwarciem postępowania, ani w sytuacji, gdy w momencie otwarcia postępowania rozpoczął już przedsięwzięcie deweloperskie (np. uzyskując pozwolenie na budowę, rozpoczynając prace budowlane), ale nie zawarł jeszcze ani jednej umowy deweloperskiej. W tym drugim przypadku gdyby dłużnik zawierał później umowy deweloperskie już po otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego (zakładając, że znajdują się nabywcy skłonni do ich zawarcia), roszczenia z takich umów nie są objęte układem (art. 150 ust. 1 pkt 1 pr. res. *a contrario*). Jeżeli zawieranie takich umów przewidywane jest w momencie rozpoznawania przez sąd wniosku restrukturyzacyjnego, należy uwzględnić to, że zdolność do ich wykonania jest przesłanką otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego (art. 8 ust. 2 pr. res.). Utrata tej zdolności w toku postępowania restrukturyzacyjnego jest przesłanką umorzenia postępowania układowego albo postępowania sanacyjnego (art. 326 ust. 2 pr. res.). Niewykonywanie zobowiązań z takiej umowy deweloperskiej zawartej po otwarciu postępowania stanowi też podstawę domniemania, że jest oczywiste, iż układ nie będzie wykonany, co uzasadnia odmowę zatwierdzenia układu (art. 165 ust. 1 pr. res. – przepis ten stosuje się także w przyspieszonym postępowaniu układowym).
3. Przepisów działu I tytułu IV Prawa restrukturyzacyjnego nie stosuje się, gdy wierzycielami są jedynie nabywcy lokali niemieszkalnych, w szczególności lokali użytkowych, którzy podlegają ochronie na zasadach ogólnych.



**Marek Porzycki** – doktor nauk prawnych; adiunkt w Katedrze Polityki Gospodarczej na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego; w 2012 r. członek zespołu do spraw nowelizacji Prawa upadłościowego i naprawczego powołanego przez Ministra Sprawiedliwości; w latach 2013–2014 członek zespołu Ministerstwa Sprawiedliwości ds. przygotowania projektów ustaw z zakresu prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego, w ramach którego prowadził prace m.in. nad przepisami o upadłości i restrukturyzacji deweloperów; jego zainteresowania naukowe obejmują: prawo upadłościowe, w tym upadłość międzynarodową, prawo monetarne, integrację walutową w Europie, politykę gospodarczą, komparatystykę i lingwistykę prawniczą.

Publikacja, jako pierwsza na rynku wydawniczym, zawiera szczegółowe omówienie całości regulacji skutków niewypłacalności dewelopera. Przewiduje ona trzy zasadnicze drogi rozwiązania problemów wynikających z tej sytuacji:

- kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego (w układzie albo w ramach postępowania upadłościowego),
- przejście przedsięwzięcia deweloperskiego i jego kontynuację przez nowego inwestora,
- likwidację nieruchomości połączoną z zaspokojeniem nabywców lokali zgodnie z prawem odrębności.

Podstawową zasadą regulacji jest dążenie do ochrony majątkowego interesu nabywców lokali mieszkalnych. Komentowane przepisy zakładają elastyczność w wyborze rozwiązania, jak również możliwość jego późniejszego dopasowania do zmieniającej się sytuacji. Regulują także szereg kwestii szczegółowych, w tym traktowanie w upadłości i restrukturyzacji środków ochrony nabywcy przewidzianych ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (np. rachunku powierniczego) czy problemy pojawiające się w postępowaniu upadłościowym prowadzonym po nieudanej restrukturyzacji.

Książka jest przeznaczona dla adwokatów, radców prawnych i sędziów uczestniczących w sprawach upadłościowych i restrukturyzacyjnych, deweloperów oraz pracowników instytucji publicznych zajmujących się problematyką rynku mieszkaniowego. Zainteresuje również pracowników banków finansujących działalność deweloperów lub udzielających kredytów na zakup mieszkań deweloperskich.

„Dr Marek Porzycki brał aktywny udział w pracach nad reformą prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego w latach 2012–2015, będąc w istocie głównym autorem przyjętej wtedy regulacji upadłości i restrukturyzacji deweloperów. Komentarz jego autorstwa, najbardziej obszerny i szczegółowy z dostępnych obecnie na rynku wydawniczym, daje zatem wgląd w oryginalne koncepcje leżące u podstaw omawianych przepisów. Można go polecić praktykom zajmującym się sprawami z zakresu restrukturyzacji i upadłości deweloperów, jak również naukowcom zajmującym się problematyką ze styku prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego z prawem rzeczowym”.

*Dr hab. Anna Hrycaj, prof. Uczelni Łazarskiego*



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01  
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL  
WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8160-813-8



CENA 129 ZŁ (W TYM 5% VAT)