

Upadło inwestora a sytuacja prawna innych uczestników procesu budowlanego

Developer's Bankruptcy in Poland

February 2010

Obecna sytuacja ekonomiczna stanowi poważne wyzwanie dla wszystkich przedsiębiorców, ma zaś szczególne znaczenie dla podmiotów działających na rynku nieruchomości. Istnieje obawa, że nie wszyscy sprostatą temu wyzwaniu. Wobec powyższego, szczególnie aktualne staje się pytanie o sytuację prawną klientów i kontrahentów firm deweloperskich, w stosunku do których zostanie orzeczona upadłość.

Skutki ogłoszenia upadłości przedsiębiorców są regulowane przez ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe i naprawcze (dalej: "Ustawa"). Sytuacja prawna wierzycieli upadłego będzie zależała m.in. od tego, który rodzaj upadłości przewidziany przez Ustawę został orzeczony w stosunku do upadłego - upadłość likwidacyjna czy upadłość z moratorium. Celem upadłości likwidacyjnej jest spienienie majątku upadłego przedsiębiorcy w zakresie dopuszczonym przez Ustawę (masa upadłościowa) i podzielenie uzyskanych w ten sposób środków pomiędzy wierzycieli. Z kolei upadłość z moratorium zakłada restrukturyzację zobowiązań upadłego, a następnie kontynuowanie prowadzenia przez niego działalności gospodarczej. Wyjątkiem stanowi tu tzw. układ likwidacyjny, którego celem jest likwidacja majątku upadłego. Warto zauważyć, że chociaż Ustawa preferuje ogłoszenie upadłości z moratorium, to głównym kryterium wyboru rodzaju upadłości jest interes wierzycieli. Wynika to z samej istoty upadłości, która jest prawnym instrumentem ochrony interesów wierzycieli. Niezależnie od wyboru rodzaju ogłoszonej upadłości, wpływ jej ogłoszenia na sytuację prawną wierzycieli należy rozpatrywać w dwóch kategoriach: wpływu na zobowiązania upadłego w stosunku do wierzycieli oraz wpływu na moratorium zaspokojenia roszczeń wierzycieli w ramach postępowania upadłościowego.

Co do wpływu ogłoszenia upadłości na zobowiązania upadłego, zarówno w wypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej, jak i upadłości z moratorium, zmiana lub wygaśnięcie stosunku prawnego, którego stroną jest upadły, s moratorium jedynie w sposób przewidziany przez przepisy Ustawy, za wszelkie czynności podjęte z naruszeniem przewidzianych w Ustawie postanowień jest bezskuteczne wobec masy upadłości. Ponadto, nieważne są wszelkie postanowienia umów zastrzegające na wypadek ogłoszenia upadłości automatyczne zmiany lub rozwiązanie stosunku prawnego, którego stroną jest upadły. Oznacza to, że w umowach z nabywcami i kontrahentami deweloperzy nie są w stanie zabezpieczyć się przed skutkami ogłoszenia upadłości przewidzianymi przez Ustawę.

Po ogłoszeniu upadłości z moratorium, ani upadły ani zarządca, co do zasady, nie mogą spełniać wiadczeń objętych z mocy Ustawy postanowieniami układu. Dotyczy to wszystkich wierzytelności w stosunku do upadłego powstałych przed dniem ogłoszenia upadłości, łącznie z wierzytelnościami zabezpieczonymi przez przeniesienie na zabezpieczenie własności rzeczy, wierzytelności lub innego prawa. W takiej sytuacji decydujące znaczenie dla wykonywania przez upadłego swoich zobowiązań będą postanowienia układu zatwierdzonego przez sąd.

W wypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej, zobowiązania pieniężne upadłego, których termin płatności jeszcze nie nastąpił, stają się natychmiast wymagalne, natomiast zobowiązania majątkowe niepieniężne zmieniają się z dniem ogłoszenia upadłości w zobowiązania pieniężne płatne z dniem ogłoszenia upadłości, chociażby termin ich wykonania jeszcze nie minął. Przykładowo, ujawnione w księdze wieczystej roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu zmienia się

Continued

w zobowiązanie pieniężne, którego wierzyciel może dochodzić w ramach postępowania upadłościowego. Choć wierzyciel nie ma możliwości zmuszenia syndyka masy upadłościowej do zawarcia umowy przenoszącej własność, jego pozycja w prowadzonym postępowaniu i tak ulegnie wzmocnieniu – będzie mógł bowiem od razu dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności, a także będzie uprzywilejowany w sposobie podziału masy upadłościowej. W ten sposób Ustawa wyrównuje szanse wszystkich wierzycieli na możliwość dochodzenia zaspokojenia swoich roszczeń z masy upadłościowej. Co istotne, Ustawa w sposób szczególny reguluje wykonywanie umów wzajemnych, które do dnia ogłoszenia upadłościowej nie zostały wykonane w całości lub w części. W stosunku do takich umów, syndyk masy upadłościowej może wykonać zobowiązanie upadłego i zaopiekować się spełnieniem wiadczenia wzajemnego lub odstąpić od umowy. Dokonując wyboru, syndyk powinien kierować się interesem wierzycieli. Przedmiotowy przepis ma istotne znaczenie w sytuacji, gdy realizowana przez upadłego inwestycja jest już znacznie zaawansowana i bardziej opłacalna dla wierzycieli jest ukończenie inwestycji, nawet przy konieczności poniesienia dodatkowych dopłat, niż dochodzenia swych praw poprzez podział funduszy masy upadłościowej. Niestety, zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2005 roku, sygn. II CK 237/05, przepis ten nie znajduje zastosowania w przypadku umów wzajemnych, w których jedna strona w całości spełniła swoje wiadczenie. W konsekwencji, jeżeli wierzyciel upadłego zapłacił całą cenę z tytułu umowy sprzedaży lokalu, syndyk nie może na powyższej podstawie spełnić wiadczenia upadłego. W takiej sytuacji, podobnie jak w wypadku nieskorzystania z syndyka z takiej możliwości, wierzyciel będzie mógł zaspokoić swoje roszczenia w ramach podziału funduszy masy upadłościowej.

Drugim istotnym zagadnieniem, które wpływa na sytuację prawną wierzycieli upadłego inwestora, jest możliwość uzyskania zaspokojenia swoich wierzytelności w ramach postępowania upadłościowego. Dla osiągnięcia tego celu, wierzyciele upadłego powinni zgłosić swoją wierzytelność na list wierzytelności, która będzie dochodzona w ramach postępowania upadłościowego. Jeżeli wierzytelność wierzyciela nie została wpisana na przedmiotowy list w ramach postępowania w sprawie ogłoszenia upadłościowej, wierzyciel powinien zgłosić się do komisarza w terminie wskazanym w postanowieniu o ogłoszeniu upadłościowej. Przedmiotowe postanowienie jest podawane do publicznej wiadomości przez obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz przez opublikowanie w dzienniku o zasięgu lokalnym. W ten sposób wszyscy wierzyciele upadłego, także ci, którzy nie brali udziału w postępowaniu oraz ci, których wierzytelności nie zostały wpisane na list wierzytelności z urzędu, mają możliwość zgłoszenia swych roszczeń oraz dochodzenia zaspokojenia swojej wierzytelności.

W przypadku ogłoszenia upadłościowej z możliwości zawarcia układu, postanowienia układu rozstrzygają o sposobie zaspokajania wierzytelności. W przypadku upadłościowej likwidacyjnej, syndyk doprowadzi do spienienia masy upadłościowej, a następnie podzieli fundusze masy upadłościowej pomiędzy cztery kategorie wierzycieli, zgodnie z listą wierzytelności zatwierdzoną przez sądu komisarza. Wierzyciele upadłego dochodzący swoich roszczeń wynikających z umów zawartych z upadłym, będą zaspokojeni w ramach kategorii III. W praktyce, często zdarza się, że podział funduszy masy upadłościowej pozwala na zaspokojenie roszczeń wierzycieli należących do tej kategorii wierzycieli jedynie w ograniczonym stopniu. W znacznie lepszej sytuacji znajdują się wierzyciele, którzy są zabezpieczeni rzeczowo (np. przez ustanowienie na ich rzecz hipoteki na nieruchomości) lub których prawa są ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości (np. roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu). W takiej sytuacji, środki uzyskane przez syndyka ze sprzedaży obcej nieruchomości nie wchodzi w skład funduszy masy upadłościowej dzielonej według zasad ogólnych, lecz są przeznaczane na zaspokojenie wierzycieli zabezpieczonych na nieruchomości, niezależnie od ich przynależności do określonej kategorii wierzycieli. Dopiero w przypadku, gdy wszyscy wierzyciele zabezpieczeni na tej nieruchomości zaspokoiли swoje roszczenia, pozostałe środki są przekazywane do ogólnej puli funduszy masy upadłościowej i dzielone według

Continued

zasad ogólnych. Jeżeli rodki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości nie wystarczają na zaspokojenie roszczeń wierzycieli zabezpieczonych na niej rzeczowo, roszczenia tych wierzycieli będą zaspokajane według zasad ogólnych, o ile są oni wierzycielami osobistymi upadłego. Jeżeli natomiast wierzyciele Ci nie są wierzycielami osobistymi upadłego, tzn. służy im prawo zaspokojenia się z określonego składnika majątku upadłego, lecz nie mają w stosunku do niego żadnej wierzytelności, nie przysługują im prawo do zaspokojenia się z ogólnej puli funduszy masy upadłego.

Ogłoszenie upadłego inwestora nie zawsze będzie oznaczało, że inwestycja nie może być dokończona. Zgodnie z art. 311 Ustawy, likwidacja masy upadłego dokonuje się przez sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego lub jego zorganizowanych części, sprzedaż nieruchomości i ruchomości, przez które wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych jego praw majątkowych wchodzi w skład masy upadłego lub ich zbycie. Zgodnie z art. 316 Ustawy, na nabywcę przedsiębiorstwa upadłego przechodzą wszelkie koncesje, zezwolenia, licencje i ulgi, które zostały udzielone upadłemu, chyba że ustawa lub decyzja administracyjna o ich udzieleniu stanowi inaczej. Co istotne, na nabywcę przedsiębiorstwa upadłego może przejść także pozwolenie na budowę inwestycji, w związku z tym nabywca będzie mógł dokończyć jej realizację.

Niezależnie od tego, Ustawa przewiduje, że w razie ogłoszenia upadłego likwidacyjnego można dalej prowadzić przedsiębiorstwo upadłego, jeżeli możliwe jest zawarcie układu z wierzycielami lub jeżeli możliwe jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości lub w zorganizowanej części. Warto jednak pamiętać o tym, że jest to jedynie możliwe, a nie obowiązkiem syndyka masy upadłego.