

Jak ustawa deweloperska wpłynie na postępowanie upadłościowe

Nowa ustawa deweloperska, która wejdzie w życie w 1 lipca 2022 roku wprowadza instrumenty mające skuteczniej chronić interesy potencjalnych nabywców nieruchomości deweloperskich. Mają one eliminować ryzyko utraty wpłacanych przez nich środków gdyby doszło do upadłości przedsiębiorcy.

AGNIESZKA OCIESA

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Fundusz Gwarancyjnym nakierowana jest w dużej mierze na ochronę przed ryzykami związanymi z ogłoszeniem upadłości deweloperów oraz banków prowadzących mieszkalniowi rachunki powiernicze (MRP). Szczęść temu mają pomieścić instrumenty.

Ustawa określa zasady działania i zakres odpowiedzialności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG). Zabezpieczy on pety zwrót środków wpłaconych przez nabywców w przypadku upadłości dewelopera lub banku prowadzącego mieszkalniowy rachunek powierniczy, a także odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej.

Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy także w przypadku gdy syndyk zażąda wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy - Prawo upadłościowe (uprawnienie takie już obecnie przysługuje syndykowi). Rozwiązanie to umożliwi nabywcę po wszczęciu postępowania upadłościowego wobec dewelopera podjęcie decyzji co do kontynuowania zawartej z deweloperem umowy. Obecnie syndyk może żądać wykonania takiej umowy nawet wbrew woli nabywcy. Rozszerzono zakres umów objętych ustawą, dla których będzie wymagana forma aktu notarialnego. Umożliwi to dokonywanie wpisów roszczeń w księgach wieczystych, a w konsekwencji korzystanie z ochrony w postępowaniu upadłościowym.

Obowiązki dewelopera gdy upada bank

Tak jak obecnie, deweloperzy zobowiązani będą do gromadzenia środków pieniężnych nabywców na otwartych bądź zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych (MRP). Pieniądże znajdujące się na zamkniętym rachunku powierniczym będą wypłacane deweloperowi przez bank dopiero po przesileniu własności lokalu mieszkalnego lub domu na nabywcę.

W przypadku dominujących na rynku otwartych MRP, gdzie środki trafiają do dewelopera sukcesywnie, zgodnie z harmonogramem prac przedsięwzięcia budowlanego, nabywca ponosi znaczne ryzyko utraty środków w sytuacji, gdy deweloper przetrze budowę lub upadnie, a środki zostały przekazane deweloperowi przez bank z takiego rachunku. Obowiązujące przepi-

sy nie zawierają postanowień na wypadek upadłości banku prowadzącego MRP. Dlatego ustawodawca zdecydował o uregulowaniu tej kwestii w nowej ustawie deweloperskiej. Środki zdeponowane na dotychczasowym MRP banku upadłego podlegają ochronie gwarancyjnej, przewidzianej w przepisach ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji i objęte są limitem gwarancyjnym do wysokości 100 tys. euro. Tym samym w przypadku upadłości banku środki nabywców zgromadzone na MRP pozostaną zwrocone nabywcom do wysokości gwarantowanej limitem.

W nowej ustawie deweloperskiej deweloper w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunków gwarancji, tj. wydania przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji o zawieszeniu działalności banku i ustanowieniu zarządu komisarycznego oraz wystąpieniu do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości, będzie zobowiązany zawrzeć umowę MRP z innym bankiem. Następnie w terminie 10 dni poinformować nabywcę na piśmie lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazać nabywcę oświadczenie banku potwierdzające, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. W przeciwnym wypadku nabywca będzie mógł skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości decyzji Komisji Nadzoru Finansowego albo postanowień sądu.

Wymaga podkreślenia, że Bankowy Fundusz Gwarancyjny (BFG) gwarantuje depozyty do kwoty 100 tys. euro również w przypadku upadłości banku. Kwoty ponad ten limit nie są zwracane deponentom. W obecym stanie prawnym deponent może dochodzić brakującej kwoty na zasadach ogólnych z masy upadłości banku. Mieszkania, zwłaszcza w dużych miastach, są często droższe niż kwota gwarancji wana. Ponadto gwarancja BFG obejmują łącznie wszystkie środki nabywców w danym banku, również zgromadzone na koncie osobistym czy też lokacie.

Sprzedaj lokal bez rachunku powierniczego?

Nowa ustawa deweloperska likwiduje możliwość rozporządzenia sprzedaj mieszkań

ZDANIEM AUTORKI
Agnieszka Ociesa
advokat w RESIST Rezanho Stiek

Rozwiązania zaproponowane przez ustawodawcę w nowej ustawie deweloperskiej należy zasadniczo ocenić pozytywnie. Dotychczasowe przepisy nie zapewniały bowiem klientom deweloperów odpowiedniej ochrony prawnej, jak również finansowej. W nowym systemie gwarantowania nabywca powinien otrzymać ostatecznie zwrót 100 proc. środków wpłaconych na Mieszkalny Rachunek Powierniczy, a następnie wypłaconych deweloperowi (część z MRP, a część z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego). Należy również zwrócić uwagę na obligatoryjność posiadania przez dewelopera w chwili rozpoczęcia sprzedaży zgody banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje. Przyjęte rozwiązanie uprzywilejowują nabywców lokali w zaspokoleniu roszczeń względem innych wierzycieli w toku postępowania upadłościowego. Z drugiej strony, nowe przepisy, niewątpliwie spowodują zwiększenie finansowania inwestycji ze środków własnych deweloperów, zwiększą koszty stałe (m.in. koszt prowadzenia rachunków powierniczych - z uwagi na chociażby dłuższy okres obowiązkowego posiadania rachunku), a także zwiększą ryzyko prowadzenia inwestycji deweloperskich. Należy zatem spodziewać się, że za część tych kosztów i ryzyk zapłacią nabywcy.

bez rachunku powierniczego. Do tej pory z takiej możliwości korzystali deweloperzy, którzy przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej z 2011 roku rozpoczęli wieloetapowe inwestycje. Ponadto rachunek powierniczy będzie musiał zostać założony dla każdego zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.

W ciągu 30 dni od wejścia w życie nowelizacji każdy deweloper, który dotąd nie stosował zabezpieczeń, będzie musiał zawrzeć z bankiem umowę o prowadzenie rachunku powierniczego.

WAŻNI

Jeżeli przedsiębiorca rozpocznie przedsięwzięcie deweloperskie przed wejściem w życie nowej ustawy, będzie mógł kontynuować inwestycję na starych zasadach, czyli na podstawie obecnie deweloperskiej, jedynie przez dwa lata. Po tym okresie wszyscy deweloperzy będą musieli się dostosować do zmienionych regulacji.

Rachunek powierniczy będzie utrzymywany do czasu przeniesienia własności lokalu z ostatniej umowy deweloperskiej. To istotna zmiana, gdyż obecnie ochrona wpłat nabywców kończy się w momencie zakończenia budowy rozumianej jako uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lokalu bądź zgłoszenia zakończenia budowy domu. Obecnie zdarza się, że umowa przenosząca własność lokalu na nabywcę



MAT PRAS.

jest zawierana wiele miesięcy po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

Zabezpieczeniem środków nabywców w wpłaconych na otwarte i zamknięte MRP będzie Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który ma być zasłany ze składek naliczonych

” W chwili rozpoczęcia sprzedaży mieszkań deweloper będzie musiał mieć zgodę banku na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę.

per i zostanie ustalona w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa. Przepisy wskazują, że składka może maksymalnie wynieść do 1 proc. w przypadku otwartych MRP oraz do 0,1 proc. w przypadku zamkniętych MRP. Składki na DFG deweloper uiszcza po średnim rachunku powierniczego utworzonego dla inwestycji.

Gwarancją wypłaty z DFG objęte zostały wszystkie umowy zawierane przez dewelopera z nabywcą, na podstawie których nabywca ma obowiązek wpłacić środki na MRP. Przedmiotowe środki zostaną uruchomione m.in. w przypadku:

- wszczęcia postępowania upadłościowego wobec dewelopera i po ustaleniu, że dalsze prowadzenie przedsięwzięcia nie jest uzasadnione, ponieważ nie pozwoli na zakończenie budowy i przeniesienie własności lokali na nabywców,
- odstąpienia przez syndyka albo zarządcę od umowy zawartej z nabywcą,
- upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy i niepokrycia całości środków zgromadzonych na tym rachunku przez BFG (do 100 tys. euro),
- odstąpienia nabywcy od umowy deweloperskiej w sytuacjach wskazanych w ustawie, tj. braku przeniesienia przez dewelopera na nabywcę własności lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
- braku zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu, a także nieusunięcia przez dewelopera wady

istotnej, którą uznał w protokole odbioru albo potwierdzenia takiej wady przez rzeczoznawcę budowlanego. Gwarancja DFG obejmuje również sytuację niewydatnia przez sędzięgo-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 5 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości. Brak wskazanego wyżej rozwiązania mógłby w praktyce rodzić problemy w przypadku niezłożenia wniosku przez syndyka lub innych uczestników postępowania o wyrażenie

zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego, a także skutkować tym, że syndyk prowadzący likwidację majątku dewelopera, a nabywcy lokali nie miałby prawa do wypłat z DFG.

WAŻNI

Odpowiedzialność DFG nie jest ograniczona limitem gwarancyjnym stanowiącym równowartość 100 tys. euro, jak to ma miejsce w przypadku BFG.

Przedwzięcie, na wypadek upadłości banku prowadzącego MRP ustawodawca przewidział, że środki Funduszu przeznacza się również na zwrot nabywcom kwot odpowiadających ich udziałowi w kwocie zgromadzonej na MRP, w części nieobjętej świadczeniem gwarantowanym.

Zgoda na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu

Nowe ustawa deweloperska przewiduje, że w chwili rozpoczęcia sprzedaży mieszkań deweloper będzie musiał mieć zgodę banku bądź innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłaceniu przez niego pełnej ceny (lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody).

Z taką sytuacją możemy mieć do czynienia, gdy deweloper zaciągnął kredyt na realizację przedsięwzięcia budowlanego. Przedmiotowa zgoda ma stanowić zabezpieczenie umowy deweloperskiej. Dotychczas taka zgoda była wymagana dopiero w momencie zawierania umowy przedwzięcia (przenoszącej własność), a umowa deweloperska obejmowała jedynie zobowiązanie do jej uzyskania i ewentualne prawo odstąpienia w przypadku braku takiej zgody. Powyższe sprawiło, że w przypadku upadłości dewelopera to kredytujący go bank miał pierwszeństwo w zaspokoleniu roszczeń.

W konsekwencji, w nowym stanie prawnym, nabywca otrzyma mieszkanie bez obciążenia hipotecznego albo też uzyska pierwszeństwo w zaspokoleniu swoich roszczeń. Przedmiotowa zgoda stanowić może uprzywilejowanie roszczenia nabywcy względem wierzyciela hipotecznego, który taką zgodę wyraził w sytuacji, gdy dochodzi do

przedaży nieruchomości przez syndyka. Udzielenie zgody przez bank dewelопера ra jest korzystne dla nabywcy, który nabędzie nieruchomości wolną od obciążeń hipotecznych, jak również dla banku finansującego nabywcę, bowiem ustanowiona na jego rzecz hipoteka, zabezpieczająca wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego nabywcy, będzie mogła zostać wpisana na pierwszym miejscu w dziale czwartym księgi wieczystej prowadzonej dla nowo nabytej nieruchomości.

WAŻNE!

W sytuacji gdy deweloper nie będzie dysponował zgodą wierzyciela na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu, pomimo istniejącego obciążenia hipotecznego, nabywca będzie mógł odstąpić od umowy, a sam deweloper będzie mógł zostać ukarany grzywną.

W obecnym stanie prawnym promesa zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu zachowuje ważność i skuteczność w razie otwarcia postępowania restrukuryzacyjnego wobec dewelopera albo w razie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postępowaniu upadłościowym. Niemniej jednak promesa zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu nie wpływa na kolejność zaspokojenia z kwot uzyskanych z likwidacji nieruchomości.

Od 1 lipca 2022 roku, wraz z kontynuowaniem przedsięwzięcia deweloperskiego w postępowaniu upadłościowym promesa zgody na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu będzie wpływać na kolejność zaspokojenia z kwot uzyskanych z likwidacji nieruchomości. Z uwagi na zobowiązany charakter umowy zgody na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu nieujawnionej w księdze wieczystej zmienia kolejność zaspokojenia w postępowaniu upadłościowym objęłaby jedynie sytuację, w której bank udzielający promesy pozostaje wierzycielem hipotecznym. W takim przypadku nabywca będzie miał pierwszeństwo przed bankiem hipotecznym w podziale sumy w zakresie, w jakim dokonał wpłat na poczet umowy.

Promesa, która nie została ujęta w księdze wieczystej nie jest elementem treści hipoteki i nie może być skuteczna wobec osób trzecich, a w szczególności wierzyciela, który nabędzie wierzytelności zabezpieczone hipotecznie (np. taka sytuacja może dotyczyć innego banku przejmującego portfel należności kredytowych banku w upadłości). Mając na uwadze powyższe, nowelizacja nie daje pełnej ochrony nabywcy w przypadku prowadzenia postępowania upadłościowego w stosunku do dewelopera, jeżeli doszłoby do likwidacji nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie, a jednocześnie doszłoby do przeniesienia należności kredytowych banku. Promesa z uwagi na swój jedynie zobowiązaniowy charakter nie daje tożsamej ochrony jak zgoda na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu, która jest skuteczna wobec osób trzecich. Nabywca wierzytelności kredytowych mógłby jednak

ze przejęć zobowiązanie wynikające z promesy na ogólnych zasadach prawa zobowiązań, np. poprzez wstąpienie w całość praw i obowiązków banku z umowy kredytu.

Upadłość dewelopera – i co dalej?

Zgodnie z ustawą – Prawo upadłościowe ogólnym celem ogłoszenia upadłości jest jak najpełniejsze zaspokojenie wierzycieli, a jeśli racjonalne względy na to pozwolą – zachowanie przedsiębiorstwa upadłego. W przypadku upadłości dewelopera celem jest nie tylko spłata wierzycieli, ale także, a nawet przede wszystkim zabezpieczenie interesów klientów poprzez przeniesienie na nich własności lokali. Przepisy upadłościowe przewidują kilka niezależnych rozwiązań mających stanowić system ochrony praw nabywców.

Z dniem 1 lipca 2022 roku ulegnie zmianie zakres stosowania przepisów regulujących postępowanie upadłościowe wobec deweloperów zawartych w ustawie – Prawo upadłościowe. Nowelizacja będzie miała istotne znaczenie dla uruchomienia gwarancji z DFG, w sytuacji gdy środki nabywcy zostaną zgromadzone na otwartym MRP. Podstawą uruchomienia takiej gwarancji będzie m.in.:

- postanowienie sędziego-komisarza o odmowie prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego przez syndyka,
 - postanowienie sędziego-komisarza o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, niewydane przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości.
- Syndyk poinformuje bank prowadzący MRP o wydaniu jednego z wyżej wymienionych postanowień. Przedmiotowy mechanizm sprawa, że w przypadku konieczności wypłat, DFG zwraca nabywcy jedynie kwotę, która została wypłacona z MRP deweloperowi przez bank. Pozostałe środki zgromadzone na rachunku, które nie zostały wypłacone deweloperowi, nabywca otrzyma od banku prowadzącego MRP.

Podstawa prawna:

Ustawa z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (DzU z 2021 r., poz. 1177)

Ustawa z 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (tekst jedn. DzU z 2020 r., poz. 842 ze zm.)

Ustawa z 23 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn., DzU z 2020 r., poz. 1228 se zm.)

Pierwszy odciłek z cyklu „Czy nowa ustawa deweloperska ochroni nabywców mieszkań?” opublikowaliśmy 25 lutego.