

Postępowanie restrukturyzacyjne wobec deweloperów

Negatywne doświadczenia w stosowaniu przepisów regulujących tzw. upadłość deweloperską potwierdzają, że pomimo starań ustawodawcy obecna regulacja nie spełnia swojej podstawowej funkcji – nie zapewnia należytej ochrony praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w razie ogłoszenia upadłości dewelopera. Przepisy o postępowaniu upadłościowym wobec dewelopera, wprowadzone ustawą z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹, budzą wiele wątpliwości interpretacyjnych, co bezpośrednio wpływa na niemożność ich efektywnego wykorzystania. Słuszne założenia ustawodawcy okazały się niezwykle trudne do zrealizowania, co dotyczy przede wszystkim zasady realnego wykonania umowy deweloperskiej przy użyciu narzędzi prawa upadłościowego². Przepisy ustawy z 15.05.2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne³ wprowadzają zupełnie nową konstrukcję postępowania wobec dewelopera niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością.

BARTOSZ SIERAKOWSKI
PIOTR ZIMMERMAN

Nowo uchwalone przepisy wejdą w życie 1.01.2016 r., jednakże już teraz zasadna jest ich analiza oraz próba oceny, czy ustawodawca zaproponował rozwiązania pozwalające na realizację szczególnego celu upadłości deweloperskiej, jakim jest wykonanie zobowiązania o ustanowienie na rzecz nabywcy prawa własności lokalu mieszkalnego.

Potrzeba zmian

Zmiany w zakresie wzmocnionej ochrony praw nabywców lokali mieszkalnych (domów jednorodzinnych) wprowadzone w 2011 r. miały charakter rewolucyjny, również w zakresie upadłości deweloperskiej. Polska była w tamtym okresie jednym z nielicznych krajów Unii Europejskiej, który nie posiadał regulacji prawnych zapewniających ochronę praw klientów

¹ Ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377), dalej: „u.o.p.n.”.

² J. Horobiowski [w:] *Ustawa deweloperska. Komentarz praktyczny* (red. I. Kredzińska), Wrocław 2013, s. 496-497.

³ Ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. poz. 978), dalej: „p.r.”.