

Spór z PIA Piaseckim topi Rezydenta

Formalny błąd w umowie z wykonawcą Centrum Królewska i gigantyczne odsetki mogą doprowadzić do upadłości dewelopera

Emil
Górecki

e.gorecki@pb.pl • 22-333-98-19

Od końca historii PIA Piaseckiego minęło właśnie 10 lat, upadła firma budowlana może jednak utopić kolejne przedsiębiorstwo. Chodzi o deweloperską spółkę Rezydent, która należy do Jacka Szymońskiego – współzałożyciela Sferii, Polpagera i PTC. PIA Piasecki budował dla niej biurowiec Centrum Królewska u zbiegu ul. Marszałkowskiej i Królewskiej w Warszawie. W 2002 r., kiedy budowa miała się ku końcowi, generalny wykonawca wstrzymał prace, a w październiku firma Rezydent odstąpiła od umowy. Wykończenie biurowca, które było objęte umową, oraz ewentualne poprawki spadły na barki inwestora. Upadłość firmy PIA Piasecki została ogłoszona dziewięć miesięcy później.

– Bardzo nam zależało na ukończeniu prac, mieliśmy już zawarte umowy najmu powierzchni, kiedy wykonawca opuścił plac budowy. Przejeliśmy więc jego obowiązki, łącznie z płatnościami wobec podwykonawców. Zerwanie umowy było nam bardzo nie na rękę, jednak skoro firma przestała pracować, musieliśmy odstąpić od umowy – tu-

maczy Monika Gałat-Nipochorska, wiceprezes Rezydenta.

Zabójcze procenty

Deweloper wypłacił generalnemu wykonawcy 50,5 mln zł z 53,4 mln zł zagwarantowanych w kontrakcie. Za resztę dokończył prace. Syndyk PIA Piaseckiego pozwał Rezydenta o dopłacenie pozostałej kwoty wraz z zawartymi w umowie odsetkami określonymi w umowie na 0,2 proc. dziennie. Łącznie z karą umowną miało to być 5,7 mln zł. W 2008 r. sąd oddalił roszczenie prawomocnym wyrokiem.

– Tak wysokie odsetki były wówczas możliwe, bo nie było jeszcze ustawy antylichwiarskiej. Ustaliliśmy je po obu stronach, by zabezpieczyć terminowe oddanie budynku – mówi Waldemar Ślęczka, prezes Rezydenta.

Wcześniej, w listopadzie 2007 r., spółkę Rezydent w tej samej sprawie pozwał Kredyt Bank, który kredytował generalnego wykonawcę. Jego zabezpieczeniem było wynagrodzenie od Rezydenta za budowę Centrum Królewska. Bank dowodził, że należy mu się zwrot pozostałej do wypłacenia części wynagrodzenia razem z wysokimi odsetkami i kaucją gwarancyjną, bo wypowiedzenie umowy było nieskuteczne, a PIA Piasecki wykonał ją w 100 proc. Przegrał w sądzie okręgowym i apelacyjnym, złożył więc wnio-

sek o kasację. Sąd Najwyższy we wrześniu 2011 r. uchylił wyrok i zwrócił sprawę do ponownego rozpatrzenia. Jesienią 2012 r. nastąpił niespodziewany zwrot. Sąd Okręgowy w Warszawie przyznał Kredyt Bankowi 5,7 mln zł pozostałego wynagrodzenia, powiększone o ustalone w umowie odsetki. Dziś szefowie Rezydenta szacują tę kwotę na... blisko 80 mln zł.

Jednostronny interes

– Sąd wskazał, że w umowie z PIA Piasecki nie było określonego terminu na ewentualne odstąpienie od umowy, a z kodeksu cywilnego taki obowiązek wynika. Jednak wychodząc od tego szczegółu, można uznać, że nigdy nie mieliśmy prawa umowy wypowiedzieć, nawet jeśli PIA Piasecki opuściłby naszą budowę, bo znaleźli lepszy kontrakt. Inwestycja kosztowała spółkę około 70 mln zł. Wypłata żądanych pieniędzy spowoduje upadłość firmy. Przyznanie takich odsetek bankowi wydaje się sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Podjęliśmy rozmowy z Kredyt Bankiem o ugodzie, ale ten nie miał żadnego interesu, by sprawę zakończyć, bo doskonale zarabiał na wysokich odsetkach – mówi Waldemar Ślęczka.

Rezydent spodziewa się, że jesienią odbędzie się sprawa apelacyjna, ale nie wyklucza, że wcześniej dojdzie do ugody.

OKIEM EKSPERTA

Upadłość? Bez znaczenia dla sądu

IANUSZ MAZUREK
partner w kancelarii SSW Spaczyński,
Szczepaniak i Wspólnicy

Sąd Apelacyjny przy orzeczeniu nie będzie się kierował tym, czy przegrała spółka w wyniku wykonania wyroku upadnie, czy nie. Musi zastosować przepisy, przeanalizować zapisy umowy oraz ocenić, czy wysokość odsetek nie łamie art. 58 Kodeksu cywilnego, który mówi o zgodności umów z zasadami współzycia społecznego. Na tej podstawie może ograniczyć odsetki do ustawowych. Znam zarówno sprawy, w których sąd tak uczynił, jak i takie, w których tego nie zrobił. Jeśli jednak sąd podtrzyma wyrok sądu okręgowego, zarząd pozwanej spółki powinien przeanalizować możliwość złożenia wniosku o upadłość układową, z propozycjami układowymi, np. redukcji kwoty odsetek lub zamienienia długu na akcje. Warunkiem jest tu jednak obecność co najmniej dwóch dłużników.

SPÓR W DOMU:

W budynku Centrum Królewska siedzibę ma Bank Zachodni WBK i chyba jest mu tu dobrze, bo wynajmuje powierzchnię od początku – czyli od 2003 r. Jednak po przejęciu Kredyt Banku długoletni najemca przejął również spór z właścicielem biurowca. W ekstremalnej sytuacji może doprowadzić dewelopera do upadłości.

[FOT. TR]

