

Kulawa upadłość Loft



Ochrona interesów klientów dewelopera — bankruta istnieje głównie na papierze. Żeby dokończyć inwestycję w Żyrardowie, nabywcy muszą najpierw zapłacić jak za gotowe mieszkania

► DROŻEJ NIŻ W CENNIKU:

Za metr mieszkania w budynku zaadaptowanej fabryki lnu w Żyrardowie sześć-siedem lat temu trzeba było zapłacić co najmniej 6,3 tys. zł. Dziś wiadomo, że będzie znacznie drożej. Termin oddania inwestycji minął w 2008 r., a deweloper upadł. Niedoszli mieszkańcy chcą jednak dokończyć budowę i rozliczyć się z bankiem.

[FOT. SZYMON ŁASZEWSKI]

Emil Górecki



e.gorecki@pb.pl ☎ 22-333-98-19

Żyrardowskie Lofty de Girarda miały być nową jakością na polskim rynku. W 2007 r., kiedy ich budowę rozpoczęła spółka Green Development, w materiałach reklamowych trzeba było tłumaczyć słowo „loft”. Nabywcy żyrardowskich mieszkań rzeczy-

wiście mają nową jakość. Nie chodzi jednak o przemysłowe przestrzenie, ale o upadłość deweloperską, wprowadzoną ustawą o prawach nabywców mieszkań (w kwietniu 2012 r.) i prawem upadłościowym (jesienią 2011 r.). Pierwsza gwarantuje ochronę praw nabywców, druga definiuje szczególny tryb upadłości. Green Development jest prawdopodobnie pierwszą firmą, która upadła w reżimie nowych przepisów.

Green Development upadł dwa lata temu, a sędzia komisarz Daria Popłonyk wyodrębniła niedokończone Lofty de

Specjalne zasady upadłości dewelopera

- 1 Klient kupuje mieszkanie w budowanej inwestycji. Pieniądze wpłaca na rachunek powierniczy — najczęściej otwarty. Trafiają do dewelopera po zrealizowaniu poszczególnych etapów prac budowlanych.
- 2 Deweloper upada. Pieniądze na rachunku powierniczym i nieruchomości wchodzi do odrębnej masy upadłości, która służy w pierwszej kolejności zaspokojeniu roszczeń klientów dewelopera.
- 3 Zawiązuje się zgromadzenie nabywców, które może podjąć się dokończenia budowy we współpracy z syndykiem lub zarządcą albo przejąć majątek.
- 4 Po zakończeniu budowy syndyk ma obowiązek przenieść prawa własności mieszkań na nabywców, a pozostałe z realizacji inwestycji pieniądze trafiają do ogólnej masy upadłości.

ów de Girarda

Girarda jako osobną masę, by nabywcy mogli samodzielnie dokończyć budowę.

Działka i jej koszty

Inwestycja, stanowiąca główny majątek upadłego dewelopera, była zaawansowana w 80 proc., a około połowy mieszkań zostało sprzedanych. W kwietniu 2014 r. zgromadzenie nabywców podjęło uchwałę o przejęciu nieruchomości z hipoteką PKO BP do 25 mln zł. Sędzia komisarz uchylił jednak tę uchwałę, bo uznał, że jest sprzeczna z dobrymi obyczajami. Wskazał m.in., że w czasie prowadzenia procesu upadłościowego wydzielona nieruchomość była finansowana z ogólnej masy upadłości, co stawia nabywców mieszkań w uprzywilejowanej pozycji wobec innych wierzycieli. Koszty utrzymania rozgrzebanej budowy oszacowała na ok. 650 tys. zł. Sędzia komisarz wskazał również, że przejęcie zakończy się obowiązkiem zapłacenia VAT (w zależności od wyceny 3,7 lub 7,6 mln zł), co również nie powinno uszczuplać ogólnej masy upadłości (nabywcy wskazują, że w przypadku przejmowania zorganizowanej części przedsiębiorstwa stawka VAT wynosi 0 proc.).

W sierpniu postanowienie to zostało uchylone przez sąd odwoławczy, który uznał, że uprzywilejowanie nabywców mieszkań wynika wprost z woli ustawodawcy. Wsparł się m.in. wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego, który nakazał doprecyzowanie przepisów ustawy deweloperskiej w taki sposób, by rzeczywiście chroniły prawa nabywców.

Inwestycja bez papierów

Wydawało się, że nabywcy wreszcie stali się właścicielami budowy. Syndyk Józef Syska nie wydał im jednak nieruchomości, bo Green Development zażądał pokrycia kosztów jej utrzymania od chwili podjęcia uchwały o przejęciu oraz dopłacenia pozostałej części ceny mieszkań – mimo decyzji sądu. Wniosek dewelopera uzyskał poparcie sędziego komisarza, który pod koniec

OKIEM EKSPERTA

Niechciany obowiązek

MACIEJ DUCH

advokat SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy

O drębne postępowanie upadłościowe dla deweloperów to krok w dobrym kierunku, bo przewiduje wyodrębnienie masy upadłościowej służącej w pierwszej kolejności zaspokojeniu nabywców mieszkań, m.in. poprzez możliwość dokończenia budowy. Diabeł jednak tkwi w szczegółach. Poszczególne zapisy ustawy o ochronie praw nabywców, do których odsyłają prawo upadłościowe i naprawcze, wywołują wiele kontrowersji,

października wydał interpretację dotyczącą trybu wydania nieruchomości. Wynika z niej, że nabywcom mieszkań, którzy mają podpisaną umowę przedwstępną, nie przysługuje prawo do przeniesienia własności, ale do zawarcia umowy ostatecznej z upadłym. Inaczej mówiąc: nabywcy, zanim staną się członkami zgromadzenia, powinni dopłacić deweloperowi pełną cenę za niedokończone mieszkanie. Dopiero potem każdy z nich może zawrzeć z syndykiem umowę kupna udziałów w inwestycji. Dodatkowo sędzia komisarz stwierdził, że nabycie udziałów nie oznacza nabycia materiałów budowlanych zakupionych na tę budowę ani nawet dokumentacji projektowej.

Jak twierdzą nabywcy mieszkań, syndyk zapowiedział im, że zamierza sprzedać wierzytelność wynikającą z niedopłaconych przez nich cen mieszkań, a także dokumentację projektową budynku. Uważają, że to próba zastraszenia i udaremnienia ich planu dokończenia inwestycji. Syndyk zaś o sprawie nie chce rozmawiać i odsyła do akt sądowych.

– Nie jestem upoważniony do udzielania informacji – mówi Józef Syska.

bo ustawa – mówiąc eufemistycznie – nie jest przykładem wzorcowej legislacji. Według przepisów regulujących upadłość dewelopera, na zlecenie nabywców budowę może kontynuować tylko zarządca bądź syndyk. Podmioty te zwykle nie znają się na procesie deweloperskim, lecz na zarządzaniu majątkiem firm. Nie będą chętnie podejmować dodatkowego ryzyka, „wchodząc w buty” upadłego – szczególnie że zwykle oprócz nabywców mają do czynienia z bankiem finansującym przedsięwzięcie i zabezpieczonym hipotecznie.

Pełnomocnicy nabywców zamierzają jednak zaskarżyć postanowienie.

– Postępowanie sędziego komisarza może uniemożliwić nabywcom dokończenie inwestycji. Rozumiem, że przepisy o upadłości deweloperskiej nie są doskonałe, ale można je zastosować zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w uzasadnieniu projektu ustawy i wspartą orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego. Ta niechęć jest tym bardziej niezrozumiała, że wcześniej sędzia komisarz w sposób zgodny z duchem ustawy zatwierdził listę nabywców mimo braku przepisów wykonawczych – mówi mec. Piotr Zimmerman, pełnomocnik nabywców z kancelarii Zimmerman i Wspólnicy.

Nabywcy szacują, że na dokończenie budowy potrzeba sześciu miesięcy.

– Przedstawiliśmy bankowi plan restrukturyzacji zadłużenia, pokazując szanse na całkowitą spłatę kredytu. Mamy zainteresowanych, którzy chcą zainwestować pieniądze potrzebne do zakończenia projektu. Potrzeba 12 mln zł. Przy tej skali przedsięwzięcia nie jest to suma powalająca – mówi Anna Cendrowicz, jedna z uczestniczek zgromadzenia nabywców.