

**Recenzja**  
**rozprawy doktorskiej Adriana Borysa**  
**„Sytuacja prawna nabywcy lokalu mieszkalnego**  
**lub domu jednorodzinnego w przypadku wszczęcia**  
**postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego dewelopera”**

Podstawą wydania niniejszej opinii jest uchwała Rady Dyscyplin Naukowych Nauki Prawne oraz Ekonomia i Finanse Wydziału Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego z dnia 16 września 2024r. w sprawie wyznaczenia recenzentów w przewodzie doktorskim Pana mgr Adriana Borysa. Przewód doktorski jest prowadzony na podstawie ustawy z dnia 14 marca 2003r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (tj. Dz. U. z 2017, poz. 1789 ze zm.).

**1. Ocena wyboru tematu pracy**

Przedmiotem recenzowanej pracy doktorskiej jest problematyka sytuacji prawnej nabywcy lokalu lub domu mieszkalnego w przypadku wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub ogłoszenia upadłości dewelopera, oparta na pracach badawczych z zakresu prawa, ekonomii i zarządzania finansami.

Autor trafnie zauważył, że w literaturze przedmiotu brak jest kompleksowych opracowań dotyczących sytuacji prawnej nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w przypadku wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego dewelopera. Istniejące publikacje mają przede wszystkim charakter komentarzowy, a ponadto nie zawierają kompleksowej i spójnej analizy przedmiotowego zagadnienia. Brak literatury z zakresu

tematyki podjętej w pracy, jak również niespójność obecnych uregulowań, wpłynęły na znikome wykorzystanie w praktyce obrotu gospodarczego korzystnych dla obu stron umowy deweloperskiej regulacji zawartych w ramach odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego oraz upadłościowego deweloperów. Recenzowana rozprawa ma więc szanse przyczynić się do zmiany praktyki i orzecznictwa w tym zakresie.

W konsekwencji, wybór tematu pracy oceniam pozytywnie.

## 2. Metoda badawcza

W recenzowanej pracy została zastosowana metoda dogmatyczna, analiza historycznoprawna oraz narzędzia ekonomiczne, typowe dla ekonomicznej analizy prawa. W celu dokonania prawidłowej wykładni analizowanych przepisów, badaniu poddane zostało również orzecznictwo sądów powszechnych, jak i Sądu Najwyższego. Badania interpretacyjne były prowadzone z wykorzystaniem strategii badań etnograficznych, tzn. były prowadzone w oparciu o akty prawne oraz gromadzony dorobek doktryny i judykatury. W badaniach posłużono się strategią teorii ugruntowanej, która polega na stworzeniu ogólnej i abstrakcyjnej teorii procesu w oparciu o zgromadzone i usystematyzowane dane, przy wykorzystaniu metody indukcji generalizującej.

Zarówno dobrane jak i sposób stosowania metod badawczych należy ocenić pozytywnie z dwoma zastrzeżeniami.

Po pierwsze, szkoda, że Autor nie podjął decyzji o przeprowadzeniu badań aktowych. W mojej ocenie, dopiero badania „prawa w działaniu” pozwalają na dokonanie realnej analizy badanej instytucji i są znakomitą płaszczyzną do obserwacji jak omawiane regulacje normatywne działają w praktyce, w tym do właściwego zidentyfikowania istniejących dysfunkcji. W istocie rzeczy, dopiero takie badanie powinno być podstawą do konstruowania postulatów *de lege ferenda*. W przeciwnym wypadku prowadzone badania niezmiennie ogniskują w sferze ocen, przypuszczeń i domysłów na temat tego jak w rzeczywistości funkcjonuje badana instytucja. Co prawda, przedmiot badań Doktoranta nieco ograniczał możliwość przeprowadzenia kompleksowych badań empirycznych. Spraw dotyczących restrukturyzacji i upadłości deweloperów jest, na szczęście dla nabywców lokali, stosunkowo mało. Nie są one odrębnie rejestrowane w repertoriach sądowych co na początkowym etapie nieco utrudnia ich identyfikację. Są to jednak przeszkody do pokonania, a w konsekwencji uważam, że pewne jednostkowe zagadnienia mogłyby zostać poddane takim badaniom.



Po drugie, interesujące byłyby badania prawno-porównawcze pokazujące jak kwestia restrukturyzacji i upadłości deweloperów jest rozwiązana w innych jurysdykcjach. W tym zakresie, ciekawe byłyby analizy rozwiązań państw unijnych, jak też państw, których prawo upadłościowe i restrukturyzacyjne jest uważane za bardzo skuteczne (np. Kanada, Singapur). Byłoby to tym bardziej wartościowe, że polska literatura i orzecznictwo jak słusznie zauważył Doktorant jest w tym zakresie dość uboga.

### **3. Struktura pracy**

Dysertacja składa się ze wstępu, sześciu rozdziałów oraz wniosków końcowych. Praca, poprzez określenie tematyki jej poszczególnych rozdziałów, została podzielona na trzy części. Część pierwsza obejmuje wstęp, historycznoprawny rozwój regulacji i wyjaśnienie pojęć podstawowych. Część druga obejmuje analizę poszczególnych instrumentów prawnych odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego oraz upadłościowego prowadzonego w stosunku do dewelopera. Natomiast część trzecia zawiera tezy i wnioski (wnioski końcowe).

Struktura pracy jest uporządkowana, logiczna i nie budzi żadnych zastrzeżeń. Autor prowadzi rozważania naukowe w spójny i przejrzysty.

### **4. Zagadnienia językowo-techniczne**

Praca jest napisana poprawnym językiem, z uwzględnieniem zasad gramatyki i stylistyki. Język pracy zachowuje odpowiedni poziom wypowiedzi, ale jednocześnie, co jest niewątpliwą zaletą, jest przystępny i zrozumiały. Co bardzo istotne, pracę się „dobrze czyta”. Wbrew wrażeniu pewnego kolokwializmu tej uwagi jest to istotna pozytywna cecha pracy. Niestety, zbyt często spotyka się prace naukowe, które niezależnie od swojej wartości nie są w stanie zaprezentować Czytelnikowi wszystkich walorów opisanych w nich badań ani przekonać do argumentacji stawianych tez gdyż są napisane zbyt skomplikowanym, niezrozumiałym i zwyczajnie męczącym językiem.

Doktorant w odpowiedni sposób powoływał źródła, na których oparł swoje badania. W pracy wskazano 273 pozycje literatury, co pozwala na stwierdzenie, że Doktorant zdecydowanie zna literaturę przedmiotu.



Doceniam również wyróżnienie na początku pracy rozważań porządkujących zagadnienia terminologiczne. Takie uporządkowanie, nie zawsze jednoznacznie pojmowanych, terminów ułatwia lekturę pracy i minimalizuje ryzyko błędnego zrozumienia wywodów Autora.

## **5. Analiza merytoryczna pracy wraz z uwagami krytycznymi i polemicznymi.**

Pozytywnie należy ocenić fakt jasnego i klarownego sformułowania tez badawczych.

Autor trafnie zauważa, że zakres podmiotowy odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego wobec dewelopera określany jest przez pojęcie dewelopera oraz nabywcy, a zakres przedmiotowy przez pojęcie umowy deweloperskiej oraz roszczenia o przeniesienia własności lokalu. Zakres podmiotowy i przedmiotowy odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego wobec dewelopera jest ze sobą powiązany funkcjonalnie. Zgadzam się również, że analiza rozwiązań prawnych dla postępowania odrębnego dotyczącego deweloperów potwierdza ewolucję pojęcia nabywcy w kierunku jego poszerzania. Podzielam też pozytywną ocenę tego kierunku zmian.

W pełni podzielam pogląd Autora, zgodnie z którym przyjąć należy, iż złożenie propozycji układowych stanowi czynność procesową, a nie czynność materialnoprawną, nie prowadzi bowiem do powstania, zmiany lub wygaśnięcia prawa podmiotowego. Złożenie propozycji układowych oddziałuje wyłącznie na sferę procesową - skutkuje koniecznością głosowania na przedłożonych propozycjach układowych na zgromadzeniu wierzycieli. Samo złożenie propozycji układowych nie wywołuje skutków materialnoprawnych w odniesieniu do podmiotów, których te propozycje dotyczą. Czynnością procesową oddziałującą na sferę materialnoprawną będzie dopiero przyjęcie układu. Skoro tak to termin 30 dni określony w przepisie art. 353 PrRestr jest terminem procesowym (ustawowym) ze wszelkimi tego konsekwencjami. W przypadku przekroczenia terminu czynność w postaci złożenia propozycji układowych przez nabywców jest bezskuteczna (art. 167 KPC w zw. z art. 209 ust. 1 PrRestr). Termin na złożenie propozycji układowych przez nabywców podlega jednak przywróceniu, stosownie do art. 168 § 1 KPC w zw. z art. 209 ust. 1 PrRestr, w przypadku braku winy w jego niedotrzymaniu.

Zgadzam się również, że de lege lata stanowisko zgodnie z którym, termin na złożenie propozycji układowych rozpoczyna bieg z dniem obwieszczenia postanowienia o otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, gdyż nabywcy dowiadują się o otwarciu postępowania z reguły z obwieszczenia w Rejestrze jest błędne. Nie



podzielam jednak poglądu, że zanim nabywcy dowiedzą się o otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego dewelopera, choćby z obwieszczenia w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, termin ten może już upłynąć. Nie aprobuję również stanowiskowa, że de lege ferenda termin na złożenie propozycji układowych powinien rozpoczynać bieg najwcześniej z dniem obwieszczenia postanowienia o otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego w Rejestrze, aby przepis art. 353 PrRestr miał jakikolwiek sens normatywny. System teleinformatyczny obsługujący postępowanie sądowe jest bowiem tak skonstruowany, że obwieszczenie postanowienia w Rejestrze następuje w czasie rzeczywistym, tj. z momentem wydania tego postanowienia (złożenie podpisu pod postanowieniem, a w przypadku składu trzyosobowego – złożenie trzeciego podpisu i zamknięcie dokumentów powiązanych). Tak więc, zmiana normatywna, która wiązałaby początek biegu terminu z obwieszczeniem a nie z wydaniem postanowienia w istocie rzeczy byłaby zmiana pozorną. Należy również zauważyć, że nawet powiązanie początku biegu terminu z obwieszczeniem nie jest wystarczającą ochroną praw nabywców którzy przecież niekoniecznie śledzą na bieżąco obwieszczenia w Krajowym Rejestrze Zadłużonych. Raczej momentem, w którym nie tylko nabywcy, ale ogólnie wierzyciele dowiadują się w praktyce o ogłoszeniu upadłości jest zawiadomienie przez syndyka, które może nastąpić kilka lub kilkanaście dni po obwieszczeniu. Być może najprostszym rozwiązaniem byłoby więc przedłużenie terminu np. do 60 dni.

Zgadzam się, że przyjęcie uchwały nabywców w ramach głosowania wstępnego zależne jest od kosztów dokończenia przedsięwzięcia deweloperskiego określonych w propozycji układowej poddawanej pod wstępne głosowanie. Doktorant słusznie wskazał więc, że mając na uwadze konieczność zapewnienia efektywności postępowania oraz ochronę interesów wierzycieli należy dopuścić możliwość weryfikacji tej kwoty na etapie głosowania wstępnego. Zaniżone oszacowanie kosztów dokończenia przedsięwzięcia deweloperskiego w propozycjach układowych, mogłoby skutkować przyjęciem uchwały nabywców przewidującej dopłaty w oczywiście niewystarczającej wysokości. W konsekwencji na etapie zatwierdzenia układu, środki zgromadzone lub zabezpieczone jako dopłaty (zob. art. 359 ust. 1 PrRestr), byłyby niewystarczające na dokończenie przedsięwzięcia deweloperskiego, co prowadziłoby do odmowy zatwierdzenia układu na podstawie przepisu art. 165 ust. 1 PrRestr. Z uwagi na brak mechanizmów pozwalających wyegzekwować dopłaty na późniejszym etapie, oczywiste jest, że układ taki nie zostanie wykonany. Trafne jest wskazanie, że w związku z powyżej opisanym konsekwencjami należy dążyć od urealnienia kosztów dokończenia przedsięwzięcia deweloperskiego już na etapie głosowania wstępnego. W przypadku stwierdzenia nierealnego oszacowania tych kosztów, sędzia-komisarz działając na podstawie ogólnego przepisu o



kierowaniu tokiem postępowania restrukturyzacyjnego (art. 19 ust. 1 PrRestr) powinien nakazać zarządcy oszacowanie rzeczywistych kosztów.

Co do zasady zgadzam się z większością wniosków i postulatów *de lege ferenda* skonstruowanych przez Doktorant. W szczególności, trafnie Doktorant zauważył, że istotnym ograniczeniem możliwości efektywnej kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego jest brak należytej ochrony dopłat wnoszonych przez nabywców. Doktorant ocenił rozwiązanie polegające na powiązaniu możliwości dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego z wpłaceniem lub zabezpieczeniem wpłaty dopłat, a nie z zatwierdzeniem układu jako nieprawidłowe i koniecznie wymagające zmiany. W ramach postulatów *de lege ferenda* Doktorant opowiedział się za zwiększeniem ochrony dopłat nabywców, poprzez powiązanie możliwości wykorzystania dopłat w toku postępowania upadłościowego, nawet w przypadku nieprzyjęcia lub niezatwierdzenia układu, z zagwarantowaniem nabywcom identycznych warunków zaspokojenia ich roszczeń oraz warunków zwrotu dopłat, jakie przewidywały propozycje układowe przyjęte w ramach głosowania wstępnego nabywców stanowiące podstawę dokonania dopłat. Zgadzam się, że przepisy powinny wprost określać, iż zobowiązanie do zwrotu dopłat w przypadku niepowodzenia kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego stanowi zobowiązanie masy upadłości, podlegające zaspokojeniu w pierwszej kolejności, w miarę wpływu do masy stosownych sum (zob. art. 343 ust. 1 PrUpad). Wzmocnienie ochrony prawnej dokonywanych dopłat nabywców powinno dotyczyć również dopłat wniesionych we wcześniejszym postępowaniu sanacyjnym, które zostały przekazane syndykowi na podstawie przepisu art. 360 ust. 2 zd. 2 PrRestr.

Jak bardzo trafną oceniam tezę, zgodnie z którą celem zwiększenia efektywnej możliwości zawarcia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym oraz w postępowaniu upadłościowym prowadzonym wobec dewelopera, należy ujednoczyć i uprościć procedurę, w tym zwłaszcza ograniczyć niepotrzebne czynności sędziego-komisarza, takie jak: wydawanie postanowień w przedmiocie stwierdzenia przyjęcia uchwały na zgromadzeniu wstępnym oraz postanowienia stwierdzającego wpłacenie lub zabezpieczenie wpłaty dopłat w wysokości wystarczającej na sfinansowanie dokończenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Czynności te przedłużają bowiem postępowanie, wywołują wątpliwości interpretacyjne co do możliwości ich zaskarżenia oraz ich mocy wiążącej w stosunku do sądu upadłościowego rozpoznającego wnioski o zatwierdzenie układu.

Ta ostatnia teza może być zresztą dobrym punktem wyjścia do szerszych rozważań na temat pozycji sędziego-komisarza w postępowaniu upadłościowym i restrukturyzacyjnym oraz uzasadnienia dla utrzymywania tej instytucji. Funkcja sędziego-komisarza ma poważne



uzasadnienie historyczne w polskim systemie prawa dotyczącego niewypłacalności. Nie sposób jednak nie zauważyć, że obecnie coraz częściej utrzymywanie dualizmu: sąd upadłościowy i sędzia-komisarz wywołuje szereg wątpliwości interpretacyjnych i prowadzi do zbędnego przedłużenia postępowania. Nie chcę w tym miejscu przesądzać w sposób kategoriyczny o zbędności instytucji sędziego-komisarza ale uważam, że być może czas na rozpoczęcie szerszej dyskusji na ten temat.

## **Wnioski**

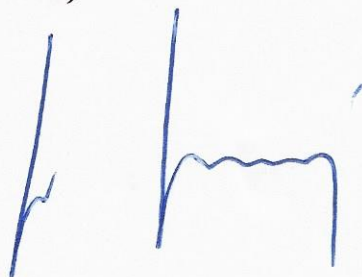
**Recenzowana rozprawa doktorska jest opracowaniem interesującym i wartościowym. Jej przedmiotem jest oryginalne rozwiązanie problemu naukowego. Doktorant wykazał się umiejętnością wyraźnego wskazania problemu badawczego, wskazania hipotez badawczych, które poddał weryfikacji oraz przyjętej metodologii. Doktorant przedstawił rozwiązanie problemu przez jasne wskazanie udowodnionych tez wraz z ich uzasadnieniem. Recenzowana rozprawa doktorska nie jest powieleniem dotychczasowych rozważań na temat postępowania prowadzonego wobec deweloperów ale ma charakter nowatorski.**

**Autor prezentuje odpowiedni warsztat naukowy, sprawnie posługuje się przyjętymi metodami badawczymi. Jasno i syntetycznie wyraża poglądy, które z reguły wyczerpująco uzasadnia. Rozważania prowadzone w poszczególnych rozdziałach są spójne, logicznie uporządkowane i kompletne. Rozmiar przeprowadzonych badań, ich szczegółowość oraz trafne i precyzyjne ujęcie problemów badawczych, a także obszerne wykorzystanie dorobku literatury i orzecznictwa (w zakresie w jakim to było możliwe z uwagi na ubogi zakres literatury przedmiotu) budzą uznanie. Przyjęte przez Autora tezy są w większości trafne, szeroko uargumentowane i stanowią wynik wszechstronnej i wnikliwej analizy badanego zjawiska.**

**Przedstawione wyżej w treści recenzji uwagi mają charakter polemiczny i w niczym nie umniejszają zdecydowanie pozytywnej oceny rozprawy Doktoranta.**

**W konsekwencji, należy stwierdzić, że rozprawa doktorska Pana mgr Adriana Borysa stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną Doktoranta w zakresie prawa oraz jego umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, a tym samym odpowiada ona warunkom określonym w**

**art. 13 ustawy z dnia 14 marca 2003r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki<sup>1</sup> (tj. Dz. U. z 2017, poz. 1789).**

A handwritten signature in blue ink, consisting of two main vertical strokes on the left and a more complex, wavy structure on the right.

---

<sup>1</sup> Przepisy te mają zastosowanie na mocy art. 179 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. - Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. 2018, poz. 1669).