

Lublin, dnia 20 października 2024 r.

**dr hab. Joanna Studzińska, prof. ALK**  
**Katedra Prawa Cywilnego**  
**Kierownik Zakładu Postępowania Cywilnego**  
**Akademia Leona Koźmińskiego**

## **RECENZJA**

**ROZPRAWY DOKTORSKIEJ MGR ADRIANA BORYSA**  
**PT. „SYTUACJA PRAWNA NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO**  
**LUB DOMU JEDNORODZINNEGO W PRZYPADKU WSZCZĘCIA**  
**POSTĘPOWANIA RESTRUKTURYZACYJNEGO LUB UPADŁOŚCIOWEGO**  
**DEWELOPERA”**

### **I.**

Podjęty przez Doktoranta temat jest bardzo aktualny i ma wymiar zarówno praktyczny, jak i teoretyczny ze względu na fakt, że jak sam Autor podkreśla, odrębne postępowanie upadłościowe oraz restrukturyzacyjne, które są prowadzone w stosunku dewelopera niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością pierwotnie nie były przedmiotem regulacji ustawowej, a jednocześnie szeroka działalność deweloperska powoduje powstawanie problemów praktycznych. Jak zwraca uwagę, wybór tematyki, a następnie analiza regulacji prawnych były nieprzypadkowy zważywszy na mieszkaniowe potrzeby społeczne realizowane przez deweloperów, przy jednoczesnej trudnej sytuacji ekonomiczno-finansowej wielu podmiotów realizujących przedsięwzięcia deweloperskie. Jednocześnie Doktorant słusznie podkreśla, że brak literatury z zakresu tematyki podjętej w pracy, oraz brak spójności obecnych uregulowań, wpłynęły na niewielkie wykorzystanie w praktyce obrotu gospodarczego korzystnych dla obu stron umowy deweloperskiej regulacji zawartych w ramach odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego oraz upadłościowego wobec deweloperów. Autor zwraca uwagę zarówno na problemy o charakterze praktycznym, jak np. wyliczenie kosztów spełnienia świadczenia przez przyrzekającego na s. 35, jak i teoretycznym, ze względu na ocenę pojęcia

dewelopera jako przedsiębiorcy. Co istotne, podczas analizy Autor odnosi się do aspektów gospodarczych i ekonomicznych ocenianych rozwiązań.

Podkreślić należy, na co słusznie zwraca uwagę sam Doktorant, 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. Publikacje dotyczące wskazanych zagadnień mają przede wszystkim charakter komentarzowy, i nie zawierają kompleksowej i spójnej analizy przedmiotowego zagadnienia odnosząc się do całości regulacji prawa restrukturyzacyjnego oraz prawa upadłościowego. Opracowanie o charakterze komentarzowym, które również zna i przywołuje Autor M. Porzyckiego, pt. Upadłość i restrukturyzacja deweloperów. Komentarz, Warszawa 2019, omawia zagadnienia związane z ogłoszeniem upadłości dewelopera lub prowadzenia postępowań restrukturyzacyjnych, zakresowo ograniczając się do analizy odrębnych postępowań prowadzonych w stosunku do dewelopera jednocześnie nie zawierając pełnej analizy sytuacji prawnej nabywców. W pozostałym zakresie opublikowano artykuły naukowe, ale odnoszące się do poszczególnych instrumentów prawnych odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego prowadzonego w stosunku do dewelopera. Z tych względów należy docenić fakt, że oceniana dysertacja zawiera kompleksową analizę instrumentów prawnych odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego prowadzonego w stosunku do dewelopera, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji prawnej nabywców oraz ochrony ich praw.

Tym bardziej podjęcie przez Doktoranta analizy tytułowego zagadnienia zasługuje na aprobatę.

## II.

Praca składa się ze wstępu, sześciu rozdziałów, wniosków oraz bibliografii. Zwrócić należy uwagę na dużą dysproporcję rozdziałów, np., Rozdział I i IV posiadają niewielką objętość w porównaniu do Rozdziału V, jednakże można to uzasadnić wagą poszczególnych zagadnień.

Autor wskazuje, że celem dysertacji jest dogłębna i wieloaspektowa analiza 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. Dokonuje oceny efektywności postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego przez pryzmat ochrony prawnej nabywców lokali lub

domów jednorodzinnych od dewelopera. Co istotne, analizę przeprowadza zarówno z perspektywy materialnoprawnej, jak również prawnoprosesowej, z uwzględnieniem poszczególnych instrumentów prawnych mających służyć ochronie praw nabywców lokali. Autor potrafi określić granice opracowania wskazując przydatne dookreślenie pojęć, a także odniesienie się jedynie w niezbędnym zakresie z odesłaniem do literatury odnośnie do zasad, celów oraz funkcji postępowania restrukturyzacyjnego oraz upadłościowego, charakteru postępowań restrukturyzacyjnych, czy też charakteru postępowania upadłościowego.

Doktorant wykazał się znajomością zagadnienia i swobodnym poruszaniem się w temacie, zaś rzetelny warsztat badawczy sprzyja gruntownemu opracowaniu poruszanych zagadnień. Stawia główną tezę badawczą, że obowiązująca regulacja prawna dotycząca odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego oraz upadłościowego prowadzonego w stosunku do dewelopera nie zapewnia ani należytej, ani efektywnej ochrony praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, gdyż zapewnienie efektywnej ochrony praw nabywców wymaga wprowadzenia zasady prymatu kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym uproszczenia procedury związanej z przyjęciem układu, zakładającego wniesienie dopłat przez nabywców oraz wzmocnienia ochrony wnoszonych dopłat przez nabywców na wypadek niedojścia układu do skutku. Osiągnięciu tego celu służy postawienie tez częściowych, jak zagadnienie czy zgłoszenie propozycji układowych stanowi czynność procesową oraz czy skutkuje koniecznością głosowania nad przedłożonymi propozycjami układowymi na zgromadzeniu wierzycieli, czyli czy oddziałuje wyłącznie na sferę procesową podmiotów uczestniczących w układzie, czy przyjęcie układu na zgromadzeniu wierzycieli, analogicznie jak przyjęcie uchwały w ramach głosowania wstępnego nabywców stanowi czynność procesową z warunkowym skutkiem materialnoprawnym, czy czynności procesowe sędziego-komisarza związane z przyjęciem układu zakładającego kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego w oparciu o dopłaty wnoszone przez nabywców są przejawem czynności procesowych z zakresu kierowania postępowaniem, które pozwalają na przejście do kolejnego etapu postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego (w ramach możliwości zwarcia układu w upadłości oraz czy postanowienia sędziego-komisarza wydawane w związku z przyjęciem układu zakładającego kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego w oparciu o dopłaty wnoszone przez nabywców nie stanowią merytorycznego rozstrzygnięcia o prawach i obowiązkach uczestników postępowania oraz nie modyfikują praw podmiotowych, a jedynie wpływają na tok postępowania i uprawnienia procesowe jego uczestników. Postawienie licznych problemów wiążących się z zasadniczą tezą pozwala jednocześnie na sformułowanie

wniosków *de lege ferenda*, które zostały zawarte w całej pracy, a następnie zebrane w podsumowaniu.

Autor potrafi wskazać i uzasadnić zastosowane metody podkreślając, że przeprowadzone analizy dogmatyczne oraz badania interpretacyjne tekstów prawnych pozwoliły na sformułowanie tezy zasadniczej. Autor posłużył się metodą historycznoprawną, analityczną, zaś ze względu na przedmiot dysertacji oraz charakter źródeł wykorzystanych w przeprowadzanych badaniach Doktorant zastosował także metodę jakościową przy wykorzystaniu badań interpretacyjnych, studiów przypadków oraz tworzonych w oparciu o nie teorii ugruntowanych.

Doktorant wykorzystał bardzo bogatą dostępną bazę źródłową dotyczącą omawianego zagadnienia, w której znalazły się nie tylko opracowania dotyczące aktualnego stanu prawnego, ale też starsze publikacje np. M. Allerhanda Prawo Upadłościowe. Komentarz, Warszawa 1991 odnoszący się do Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. Prawo o postępowaniu układowem (Dz.U. 1934 nr 93 poz. 836) oraz Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 1934 nr 93 poz. 834), chociaż oczywiście można znaleźć opracowania nie uwzględnione przez Autora, jak chociażby P. Wrzaszcz, Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w sytuacji ogłoszenia upadłości dewelopera, PPH 2014/11/36-40, H. Ciepła, B. Szczytowska, Nowa ustawa deweloperska z Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym w praktyce rynku mieszkaniowego. Wpisy praw i roszczeń z umów deweloperskich do księgi wieczystej, WKP 2023 czy K. Ochocińska, Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym – glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 24.06.2019 r., III CSK 259/17, Glosa 2023, nr 2, s. 36 i n. co nie wpływa jednak na wartość opracowania. Należy także docenić fakt, że Autor sięgnął nie tylko do współczesnych opracowań dotyczących analizowanego problemu, ale także do źródeł dotyczących wcześniejszego stanu prawnego, które odzwierciedlają rys historyczny i kształtowanie się instytucji. Przy układzie bibliografii można jedynie nadmienić, że przedstawione Raporty o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w NBP w poszczególnych latach nie są literaturą i powinny znaleźć miejsce w innych źródłach.

Konstrukcja pracy została zbudowana prawidłowo, gdyż Autor w sposób logiczny rozpoczął swoje rozważania od zagadnień wstępnych dotyczących ogólnego wskazania cech działalności deweloperskiej, uwarunkowań historyczno-prawnych wprowadzenia szczególnych postępowań w przypadku stanu niewypłacalności dewelopera, zakresu

podmiotowego i przedmiotowy odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego dewelopera poprzez cel odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego dewelopera przechodząc do zasadniczych rozważań dotyczących sytuacji prawnej nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w postępowaniu restrukturyzacyjnym dewelopera i sytuacji prawnej nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w postępowaniu upadłościowym dewelopera. Pożądaną praktyką dla przejrzystości wyводу i celu podjęcia danego zagadnienia jest dokonywanie podsumowań z konkluzją przedstawionych rozważań na temat omawianego w danym rozdziale zagadnienia i w tym zakresie docenić należy przedstawiane przez Autora zasadnicze konkluzje odnośnie do każdego rozdziału, jak np. ocena regulacji prawnych dokonana na s. 104 i n. czy podsumowanie analizy regulacji prawnej dotyczącej zakresu podmiotowego i przedmiotowego odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego dewelopera na s. 149.

Pozytywnie ocenić należy, zwłaszcza w kontekście licznych nowelizacji aktów prawnych, że Autor precyzuje stan prawny dysertacji wskazując, że jest to 1 września 2024 r., co jednocześnie czyni rozważania niezwykle aktualnymi.

### III.

Jak wcześniej zaznaczono, prawidłowy i przejrzysty układ pracy powoduje omówienie zagadnień w logicznym ciągu rozumowym.

Rozdział pierwszy ma charakter wprowadzający i Autor odnosi się do pojęcia działalności deweloperskiej. Zwraca uwagę na czynniki determinujące działalność deweloperską. Doktorant przedstawia w pierwszej kolejności znaczenie kontekstu społeczno-gospodarczego, w którym dochodzi do zawarcia umów, których przedmiotem było wybudowanie lokalu lub domu jednorodzinnego, a następnie przeniesienia jego własności na nabywcę. Ma to istotne znaczenie przy próbie efektywnego zrekonstruowania norm prawnych dotyczących zagrożenia niewypłacalnością lub niewypłacalności dewelopera. Podkreśla, że struktura finansowania przedsiębiorstw deweloperskich na przestrzeni ostatnich lat wskazuje na zmiany stwarzające wyższe ryzyko dla nabywców lokali, z uwagi na wzrost finansowania dłużnego względem finansowania własnego, co jest także niezbędne dla dokonania prawidłowej oceny instrumentów prawnych chroniących nabywców. Na s. 28 i n. odnosi się do wiążących się z działalnością ryzyk. Autor dokonuje także analizy roli Trybunału Konstytucyjnego i jego wpływu na wprowadzenie regulacji prawnej umożliwiającej

zabezpieczenie środków finansowych nabywców lokali w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera przede wszystkim odnosząc się do orzeczenia postanowienia TK z dnia z dnia 2.08.2010 r., S 3/10.

W rozdziale drugim Doktorant skupił się na zagadnieniach historycznoprawnych uwarunkowań wprowadzenia szczególnych regulacji prawnych dotyczących prowadzenia postępowania w przypadku niewypłacalności dewelopera. W pierwszej kolejności Autor wskazuje na sposób ukształtowania i znaczenie regulacji prawnych w latach 1935 – 2003. Omawia charakter prawny regulacji prawnych postępowań dotyczących niewypłacalności i zagrożenia niewypłacalnością opartych na rozporządzeniach z okresu międzywojennego, tj. Rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. Prawo o postępowaniu układowem oraz Rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. Prawo upadłościowe . Jednocześnie jak słusznie wskazuje w czasie tym nie występowała odrębna regulacja prawna odnosząca się do dewelopera i realizowanych przedsięwzięć deweloperskich. W dalszych rozważaniach Doktorant ocenia regulacje prawne w okresie lat 2003-2012, w których obowiązywała już ustawa z 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze. W czasie tym nadal nie było odrębnej regulacji prawnej dotyczącej dewelopera. Dla dalszych regulacji istotnym momentem było wydanie przez Trybunał Konstytucyjny postanowienia z dnia 2.08.2010 r. , w którym stwierdził występowanie luki prawnej w zakresie regulacji prawnych określających stosunki między stronami umowy deweloperskiej, co jak słusznie podkreśla wymusiło potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w zakresie wprowadzenia odrębnej regulacji dotyczącej prowadzenia postępowania upadłościowego w stosunku do dewelopera. Autor zwraca uwagę na rozbieżności w doktrynie i judykaturze odnośnie do kwestii związanych z rozstrzygniem o prawach osobistych i roszczeniach w postępowaniu upadłościowym, a szczególne roszczeniach o przeniesienie własności nieruchomości. Odnosząc się do regulacji prawnych obowiązujących w latach 2012-2015 Doktorant zwraca uwagę na traktowanie umów zawieranych przez deweloperów z nabywcami lokali i na s. 58 zasadnie podkreśla, że Polska w omawianym okresie była jednym z nielicznych państw Unii Europejskiej, w którym nie istniała regulacja dotycząca umowy deweloperskiej i wynikającego z niej stosunku prawnego pomiędzy deweloperem i nabywcą lokalu mieszkaniowego. Co istotne w tym czasie wprowadzono odrębne postępowanie upadłościowe dewelopera i Autor omawia zasadnie regulację zwartą w przepisach art. 425<sup>1</sup>–425<sup>5</sup> ustawy prawo upadłościowe i naprawcze oraz instrumenty prawne chroniące nabywcę w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, które były zwarte w

przepisach ustawy z dnia 16 września 2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445) i oceniając jej fragmentaryczny charakter. Powołuje tu bogatą literaturę odnoszącą się do oceny odrębnego postępowania upadłościowego dewelopera jako instrumentu ochrony praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, dokonując jednocześnie własnej oceny. Na s. 68 i n. wskazuje na sposoby ochrony nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w razie upadłości dewelopera w ramach regulacji odrębnego postępowania upadłościowego podkreślając, że były niedostateczne, zaś regulację należało uznać za niedopracowaną i niespójną. Szeroko odnosi się także do regulacji prawnej określającej istotę i zasady funkcjonowania rachunków powierniczych zawartej w przepisie art. 59 ustawy prawo bankowe. Autor dokonuje także analizy regulacji prawnych odnoszących się do prowadzenia postępowania w przypadku stanu niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością dewelopera po 2016 roku przede wszystkim odnosząc się do zmian w zakresie odrębnego postępowania upadłościowego wobec dewelopera wprowadzonych ustawą prawo restrukturyzacyjne. Na s. 82 wskazuje, że wprowadzona regulacja prawna przewiduje trzy zasadnicze sposoby realizacji roszczeń nabywców lokali w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera lub otwarcia wobec dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego. Zasadnie Autor podjął na s. 93 i n. próbę wyjaśnienia procesów prawodawczych prowadzących do stworzenia regulacji prawnej postępowania wobec dewelopera niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością oraz ocena ewolucji tej regulacji, co stanowi ciekawe rozważania odnoszące się do oceny zasadności poszczególnych regulacji i ich zmian w kontekście zmian społeczno – gospodarczych i dostosowania ich do realiów. Jak podkreśla na s. 104 analiza ewolucji regulacji prawnej dotyczącej prowadzenia postępowania wobec dewelopera niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością, wskazuje na dostrzeżenie wieloaspektowości podejmowanej ochrony prawnoprosesowej, zwłaszcza w przypadku zagrożenia niewypłacalnością lub niewypłacalności dewelopera.

Rozdział trzeci poświęcony jest zakresowi podmiotowemu i przedmiotowemu odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego prowadzonego w stosunku do dewelopera. Autor zasadnie dokonał rekonstrukcji pojęcia dewelopera jako podmiotu odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego. Przeprowadził w tym celu analizę ustawowej definicji dewelopera, omawiając także status dewelopera jako przedsiębiorcy odnosząc te pojęcia do tych użytych w ustawach, np. art. 349 ustawy prawo restrukturyzacyjne. Ciekawie zdefiniował na s. 111 i n. rozumienie przedsięwzięcia

deweloperskiego, które stanowi wyznacznik pojęcia dewelopera. Autor wyjaśnił także, jak należy rozumieć pojęcie nabywcy, co jest istotne tym bardziej, że pojęcie to określa ramy podmiotowe odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego prowadzonych wobec dewelopera i zostało zdefiniowane odpowiednio w przepisie art. 350 pkt 1 prawa restrukturyzacyjnego oraz przepisie art. 425c pkt 1 upadłościowego. Czyni ciekawe uwagi co do szerszego zakresu definicji i braku uzależnienia od celu nabycia lokalu. Postuluje rozszerzenie zakresu zastosowania przepisów regulujących odrębne postępowanie upadłościowe i restrukturyzacyjne w przypadku deweloperów również o nabywców lokali użytkowych tak, aby doprowadzić do całościowego uregulowania sytuacji prawnej nabywców lokali bez względu na osobę nabywcy i przedmiot nabycia

Istotnym przedmiotem analizy Doktorant czyni także określenie zakresu przedmiotowego odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego w przypadku dewelopera. Wskazuje, na zróżnicowanie odrębnego postępowania upadłościowego i restrukturyzacyjnego prowadzonego wobec dewelopera co do zakresu podmiotowego, który dotyczy niewypłacalności dewelopera oraz zaspokajania roszczeń nabywców, ale również zakresu przedmiotowego mimo, że oba wskazane postępowania dotyczą zaspokajania określonej kategorii roszczeń wynikających z określonych kategorii umów, tj. umów deweloperskich w rozumieniu odpowiednio przepisów art. 425 c pkt 3 ustawy prawo upadłościowe oraz art. 350 pkt 3 ustawy prawo restrukturyzacyjne.

W ramach tej części opracowania uwagę poświęcono także pojęciu umowy deweloperskiej i rozumienia roszczenia o przeniesienie własności lokalu, mających istotne znaczenie dla określenia zakresu przedmiotowego odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego w przypadku dewelopera. Dopełnieniem rozważań zawartych w rozdziale trzecim była analiza zmian zakresu podmiotowego i przedmiotowego odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego w przypadku dewelopera, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień intertemporalnych. Rozdział trzeci kończy się wnioskami z przeprowadzonych analiz zakresu podmiotowego i przedmiotowego omawianych postępowań. Odnosi się także szeroko do pojęcia roszczenia o przeniesienie własności lokalu precyzując pojęcia lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego będących przedmiotem roszczenia nabywcy. Jak słusznie konstataje na s. 137 przedmiotem roszczenia nabywcy może być również przeniesienie własności lokalu użytkowego lub udział ułamkowy w takim lokalu, w przypadku, gdy nabycie tego lokalu następuje wraz z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinnym w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania



inwestycyjnego. Autor przedstawia także istotne uwagi intertemporalne odnoszące się do zmiany od 1 lipca 2022 r. regulacji zakresu podmiotowego i przedmiotowego odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego wobec dewelopera zawierające uściślenie pojęć, w tym pojęcia nabywcy, co ma istotny charakter także praktyczny ze względu na przedstawianie istotnych zagadnień np. co do wpływu zmian ustawy na toczące się postępowania.

Rozdział czwarty zawiera omówienie celów odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego prowadzonego w stosunku do dewelopera. Jak słusznie zauważa na s. 153, cel odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego wobec deweloperów został określony wprost w przepisie art. 352 ustawy prawo restrukturyzacyjne, zgodnie z którym postępowanie restrukturyzacyjne wobec deweloperów prowadzi się tak, aby doprowadzić do zaspokojenia nabywców w drodze przeniesienia na nich własności lokali, o ile racjonalne względy na to pozwolą. Dokonuje w tym celu szerokiej analizy znaczenia tej regulacji dla kategorii wierzycieli zwracając uwagę na s. 155, że powinno się dążyć do kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, aby zaspokoić nabywców w drodze przeniesienia na nich własności lokali. Odnosi się do charakteru regulacji i dopuszczalności uprzywilejowania nabywców względem pozostałych wierzycieli dewelopera przy tworzeniu propozycji układowych. Odtworzenie celu regulacji prawnej pozwoliło Doktorantowi na ustalenie znaczenia norm objętych tą regulacją ze względu na kontekst funkcjonalny oraz na lepsze zrozumienie danej instancji prawnej oraz wytyczenie właściwego kierunku wykładni poszczególnych przepisów. Podobne rozważania prowadzi na gruncie art. 425b ustawy prawo upadłościowe wskazując, że odrębne postępowanie upadłościowe wobec dewelopera prowadzi się także aby doprowadzić do zaspokojenia nabywców w drodze przeniesienia na nich własności lokali, o ile racjonalne względy na to pozwolą. Wskazuje na podobny charakter tej regulacji.

Rozdział piąty i szósty stanowią najistotniejszą część pracy. W rozdziale piątym Doktorant podejmuje analizę sytuacji prawnej nabywców w postępowaniu restrukturyzacyjnym prowadzonym w stosunku do dewelopera. Na wstępie odnosi się do sytuacji prawnej nabywców na etapie przygotowywania propozycji układowych i zawierania układu zwracając uwagę na jego charakter. Autor wskazuje poszczególne podmioty uprawnione do zgłaszania propozycji. Prowadzi na s. 167 ciekawe rozważania odnośnie do wątpliwości czy wierzyciele uprawnieni są do złożenia propozycji układowych w sytuacji, gdy powołana została rada wierzycieli, w szczególności, gdy złożyła ona własne propozycje

układowe. Wskazuje, że uprawnienie do złożenia propozycji układowych przez nabywców lokali jest ograniczone czasowo odnosząc się do charakteru tego terminu i wyjaśniając rozbieżności doktryny. Zwraca również uwagę na charakter czynności złożenia propozycji układowych analizując, czy jest to czynność materialnoprawna, czy czynność procesowa. Autor dokonał także oceny uprawnień nabywców do zgłaszania propozycji układowych. Interesujące uwagi Autor czyni na s. 176 w zakresie katalogu propozycji układowych, zwłaszcza przewidujących kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego, występujących ograniczeń w zakresie możliwości zawarcia układu częściowego. Szczególnie istotne i ciekawe są rozważania dotyczące dopuszczalności przyjęcia zobowiązania do dopłaty jako formy tytułu egzekucyjnego odnosząc się szerzej na s. 181 do pojęcia tytułu egzekucyjnego z konkluzją, że widełkowe określenie kwoty dopłat dyskredytuje, dokument, o którym mowa w art. 357 ustawy prawo restrukturyzacyjne, jako tytuł egzekucyjny. Zwraca szczególną uwagę na jego charakter oraz postuluje wprowadzenie regulacji, z której wprost będzie wynikać, że z chwilą uchylecia układu, w którym przegłosowano wniesienie dopłat, z mocy prawa tracą moc tytuły egzekucyjne.

Autor zasadnie omawia zagadnienie sprzedaży nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie odnosząc się do zachowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości. Zwraca uwagę także na określenie innych warunków kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego i sposobów jego finansowania. Doktorant zasadnie szeroko odniósł się do występujących odmienności w procedurze przyjęcia układu, zakładającego kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego omawiając głosowanie wstępne nabywców oraz wpłacanie lub zabezpieczenie dopłat na etapie poprzedzającym przyjęcie układu oraz odmienności w postępowaniu dotyczącym zatwierdzenia układu, a także kwestie związane z wykonaniem układu i jego skutków, ze szczególnym uwzględnieniem układu przewidującego kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego. Omawia zagadnienie dopłat podkreślając, że dopłaty nabywców mają szczególnie istotne znaczenie, od ich uiszczenia może być uzależnione powodzenie postępowania restrukturyzacyjnego prowadzonego w stosunku do dewelopera. Zasadnie podkreśla, że skoro zgodnie z przepisem art. 353 ustawy prawo restrukturyzacyjne uprawnienie do składania propozycji układowych przyznano nabywcom w liczbie stanowiącej co najmniej 20% liczby nabywców w ramach konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego, to głosowanie nad takimi propozycjami powinno nastąpić odrębnie w grupach obejmujących nabywców z poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich, których propozycje te dotyczą. Cenne uwagi dotyczą sytuacji prawnej nabywców w aspekcie

zabezpieczenia rzeczowego na nieruchomości na s. 265 oraz w przypadku niepowodzenia restrukturyzacji dewelopera. Słusznie Autor podkreśla, że dla efektywności postępowania restrukturyzacyjnego prowadzonego w stosunku do dewelopera, należy ujednoczyć i uprościć procedurę, w szczególności ograniczyć niepotrzebne czynności sędziego-komisarza.

W końcowej części rozważań tj. w rozdziale szóstym Doktorant przedstawia analizę sytuacji prawnej nabywców lokali w postępowaniu upadłościowym prowadzonym w stosunku do dewelopera. Zwraca uwagę na wzmocnienie pozycji nabywców lokali mieszkalnych w stosunku do poprzedniego stanu prawnego. Rozważania zawarte w tym rozdziale Autor zasadnie podzielił na dwie części. Rozważania rozpoczął od sposobów zaspokojenia roszczeń nabywców w postępowaniu upadłościowym dewelopera i analizy sytuacji prawnej nabywców w przypadku kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego, a w dalszej kolejności omówiono sytuację prawną nabywców lokali w przypadku likwidacji nieruchomości wchodzącej w skład przedsięwzięcia deweloperskiego. Istotne uwagi Doktorant poczynił na s. 295 i n. w zakresie zakwalifikowania odstąpienia od umowy deweloperskiej czy wówczas dochodzi do przekształcenia zobowiązań niepieniężnych wynikających z umowy deweloperskiej w zobowiązania pieniężne i dopuszczalne jest jedynie odpowiednie stosowanie przepisu art. 91 ustawy prawo upadłościowe, co oznacza jedynie, że do przekształcenia zobowiązań nie dochodzi na skutek ogłoszenia upadłości dewelopera. Ma to istotny wymiar ze względu na zaliczenie do masy upadłości. W zakresie tym przedstawia również cenne postulaty *de lege ferenda* dotyczące pozbawienia uprawnień nabywców do odstąpienia od umowy deweloperskiej przypadku syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie przepisu art. 98 ustawy prawo upadłościowe, przy jednoczesnym przyznaniu nabywcom uprawnień do zaskarżenia postanowień sędziego komisarza w przedmiocie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z przepisem art. 425e ustawy prawo upadłościowe. Czyni także uwagi dotyczące Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego.

Odnosi się także na s. 310 do kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego gdy Syndyk, prowadzi dalej przedsięwzięcie deweloperskie upadłego, w odniesieniu, do którego we wcześniejszym postępowaniu sanacyjnym wobec upadłego nabywcy podjęli uchwałę i wpłacili lub zabezpieczyli dopłaty w terminach określonych w ustawie, ale układ nie doszedł do skutku. Wskazuje także na sytuację zaprzestania przedsięwzięcia deweloperskiego, kontynuację przedsięwzięcia przez innego przedsiębiorcę czy kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego w układzie. W przypadku przejęcia przedsięwzięcia przez innego przedsiębiorcę została przeprowadzona analiza na s. 335 także w kontekście sprzedaży

egzekucyjnej z art. 313 ustawy prawo upadłościowe. Warto tu odnieść się także do zagadnienia będącego przedmiotem orzeczenia i glosy przy kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego po ogłoszeniu upadłości dewelopera gdy po zakończeniu z powodzeniem realizacji inwestycji syndyk ma obowiązek przeniesienia na nabywcę prawa własności nieruchomości i zawiera z nabywcą umowę, na mocy której dochodzi do wyodrębnienia lokalu i jego sprzedaży, co rodzi wątpliwość, czy taka umowa może zostać zakwalifikowana jako sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym, a tym samym ma skutek egzekucyjny (art. 313 ust. 1 ustawy). Jest to istotne dla nabywcy nieruchomości. (K. Ochocińska, Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym – glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 24.06.2019 r., III CSK 259/17, Glosa 2023, nr 2, s. 36 i n.). Tym bardziej, że zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą Sądu Najwyższego priorytet został przyznany interesowi nabywcy lokalu mieszkalnego, a w tym orzeczeniu Sąd Najwyższy stanął na odmiennym stanowisku.

Autor dokonuje również oceny przepisów w aspekcie zapewnienia ochrony nabywców lokali w przypadku zabezpieczenia rzeczowego obciążającego nieruchomość, na której prowadzone było przedsięwzięcie deweloperskie. Dokonuje oceny, że obecne przepisy dotyczące odrębnego postępowania upadłościowego wobec deweloperów wymagają jednak gruntowego przemodelowania i udoskonalenia, gdyż nie zapewniają efektywnej ochrony praw nabywców.

Wnioski końcowe umieszczone w zakończeniu pracy stanowią syntetyczne całościowe podsumowanie dokonywanych przez Doktoranta analiz ze zwróceniem uwagi na niedostateczny charakter regulacji. Autor akcentuje, że obowiązująca regulacja prawna dotycząca odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego oraz upadłościowego prowadzonego wobec dewelopera nie zapewnia należytej i efektywnej ochrony praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Jak podkreśla, analiza rozwiązań prawnych przewidzianych dla postępowań odrębnych dotyczących deweloperów wskazuje na pewnego rodzaju niekonsekwencje. Co bardzo pozytywne, zawiera także liczne postulaty *de lege ferenda* jak np. ma s. 390 wprowadzenie zmiany wykluczającej możliwość uchylecia układu z uwagi na niewniesienie dopłat, czy na s. 391 przyjęcie konieczności przedłożenia wyceny rzeczoznawcy z zakresu kosztorysowania robót budowlanych, w której określone zostaną rzeczywiste koszty dokończenia przedsięwzięcia deweloperskiego, w postaci załącznika do propozycji układowych.

#### IV.

Podsumowując, rozprawa doktorska mgr Adriana Borysa została przygotowana na bardzo wysokim poziomie merytorycznym będąc ciekawym i oryginalnym opracowaniem tematu, także z punktu widzenia praktycznego uczestników postępowania upadłościowego i restrukturyzacyjnego oraz z punktu widzenia ochrony praw stron, tym bardziej, że wiele poruszonych wątków wiążących się z opracowywanymi zagadnieniami zostało szczegółowo opracowane. Jak zostało wskazane, istotnym walorem pracy jest sięgnięcie do szerokiego wachlarza poglądów doktryny z jednoczesnym wykorzystaniem praktyki i zastosowaniem metody analitycznej. Doktorant dokonuje własnych ocen jednocześnie potrafiąc konstruować postulaty *de lege ferenda* np. na s. 125 odnośnie do rozszerzenia zakresu zastosowania przepisów regulujących odrębne postępowanie upadłościowe i restrukturyzacyjne w przypadku deweloperów również o nabywców lokali użytkowych tak, aby doprowadzić do całościowego uregulowania sytuacji prawnej nabywców lokali bez względu na osobę nabywcy i przedmiot nabycia. Tym samym Autor prezentuje prawidłowy warsztat badawczy wskazujący na dojrzałość naukową i umiejętność analizy. Praca jest napisana przejrzystym i przystępnym dla czytelnika językiem. Drobne uchybienia językowe (np. s. 57 służyłaś zamiast służyła, na s. 409 w pozycji 169 bibliografii brak pełnego rocznika czy s. 32 przypis 52 akt nie alt) czy redakcyjne (na s. 333 niezrozumiałe zdanie Utrzymanie w mocy umów deweloperskich zawartych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego podlegającego przejęciu przez nowego inwestora wymaga w wyłącznie w stosunku do nich prawa syndyka do odstąpienia od umowy), nie umniejszają wysokiej oceny strony redakcyjnej i językowej przygotowanej rozprawy doktorskiej. Zdania formułowane przez Doktoranta są proste i przejrzyste, nie budzą wątpliwości co do znaczenia i treści, zaś wywód logiczny i pozostający konsekwencją przyjętej konstrukcji pracy. Doktorant prezentuje dużą dojrzałość naukową. Przedstawiając znaczenie poszczególnych regulacji, poglądy doktryny lub orzeczenia dokonuje ich samodzielnej oceny i formułuje konkluzje odpowiadające znaczeniu ochrony stron postępowania upadłościowego i restrukturyzacyjnego dewelopera.

**W konsekwencji należy uznać, że przygotowana przez mgr Adriana Borysa rozprawa może stanowić podstawę nadania stopnia naukowego doktora nauk społecznych w dyscyplinie nauki prawne, gdyż spełnia warunki określone w art. 13 ust. 1 ustawy z 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. Nr 65, poz. 595 ze zm.) w zw. z art. 179 ust. 1 Ustawy z dnia 3 lipca**

**2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. 2018 poz. 1669) i wnoszę o wyróżnienie przedstawionej rozprawy doktorskiej.**

Joanna Studzińska