

**mgr Adrian Borys**

Zakład Postępowania Cywilnego

Instytut Prawa Cywilnego

Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii

Uniwersytet Wrocławski

## **STRESZCZENIE ROZPRAWY DOKTORSKIEJ**

**mgra Adriana Borysa**

*pt. „Sytuacja prawna nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w przypadku wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego dewelopera”*

napisanej pod kierunkiem dr hab. Izabelli Gil, prof. UW

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. 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. W dysertacji dokonano oceny efektywności postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego przez pryzmat ochrony prawnej nabywców lokali lub domów jednorodzinnych od dewelopera. Analiza przeprowadzona została zarówno z perspektywy materialnoprawnej, jak również prawnoprocesowej, z uwzględnieniem poszczególnych instrumentów prawnych mających służyć ochronie praw nabywców lokali.

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 i niezbędnych do prawidłowego przedstawienia zagadnienia (wstęp, rozdziały I-IV). Część druga obejmuje analizę poszczególnych instrumentów prawnych odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego oraz upadłościowego prowadzonego w stosunku do dewelopera (rozdziały V-VI). Natomiast część trzecia zawiera tezy i wnioski (wnioski końcowe).

W rozdziale pierwszym dysertacji zdefiniowano pojęcie działalności deweloperskiej. Określenie specyfiki działalności deweloperskiej było niezbędne do opisanego kontekstu społeczno-gospodarczego, w którym dochodziło i nadal dochodzi do zawarcia umów, których

przedmiotem było wybudowanie lokalu lub domu jednorodzinnego, a następnie przeniesienia jego własności na nabywcę. Kontekst ten ma istotne znaczenie przy próbie efektywnego zrekonstruowania norm prawnych dotyczących zagrożenia niewypłacalnością lub niewypłacalności dewelopera. W rozdziale pierwszym przedstawiono również rolę Trybunału Konstytucyjnego i jego wpływ na wprowadzenie regulacji prawnej umożliwiającej zabezpieczenie środków finansowych nabywców lokali w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera.

Rozdział drugi dysertacji zawiera analizę historycznoprawnych uwarunkowań wprowadzenia szczególnych regulacji prawnych dotyczących prowadzenia postępowania w przypadku niewypłacalności dewelopera. dopełnieniem rozważań zawartych w tym rozdziale stanowiła próba wyjaśnienia procesów prawodawczych prowadzących do stworzenia regulacji prawnej postępowania wobec dewelopera niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością oraz ocena ewolucji tej regulacji.

Rozważania zawarte w rozdziale trzecim koncentrują się na zakresie podmiotowym i przedmiotowym odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego prowadzonego w stosunku do dewelopera. W pierwszej kolejności w rozdziale tym podjęto próbę rekonstrukcji pojęcia dewelopera jako podmiotu odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego. W ramach kolejnej części rozdziału trzeciego wyjaśniono, jak należy rozumieć pojęcie nabywcy. Drugim obszarem badawczym i przedmiotem analiz było określenie zakresu przedmiotowego odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego w przypadku dewelopera. 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.

W kolejnym rozdziale dysertacji omówiono cele odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego i upadłościowego prowadzonego w stosunku do dewelopera. Odtworzenie celu regulacji prawnej pozwoliło na ustalenie znaczenia norm objętych tą regulacją ze względu na kontekst funkcjonalny oraz zastosowanie wykładni funkcjonalnej. Określenie celu regulacji prawnej pozwala natomiast na lepsze zrozumienie danej instancji prawnej oraz wytyczenie właściwego kierunku wykładni poszczególnych przepisów.

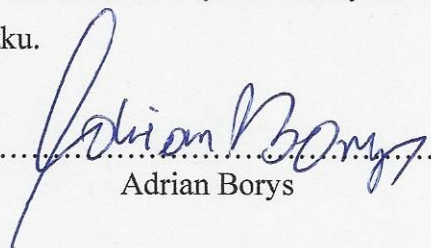
Piąty rozdział dysertacji poświęcony został analizie sytuacji prawnej nabywców w postępowaniu restrukturyzacyjnym prowadzonym w stosunku do dewelopera. W pierwszej kolejności omówiono sytuację prawną nabywców na etapie przygotowywania propozycji

układowych i zawieranie układu. W szczególności dokonano oceny uprawnień nabywców do zgłaszania propozycji układowych, rodzajów propozycji układowych, zwłaszcza przewidujących kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego, występujących ograniczeń w zakresie możliwości zawarcia układu częściowego. Ponadto opisano występujące odmienności w procedurze przyjęcia układu, zakładającego kontynuację przedsięwzięcia deweloperskiego (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. Ponadto w rozdziale tym przedstawiona została sytuacja prawna nabywców w aspekcie zabezpieczenia rzeczowego na nieruchomości oraz w przypadku niepowodzenia restrukturyzacji dewelopera.

W szóstym rozdziale zawarto analizę sytuacji prawnej nabywców lokali w postępowaniu upadłościowym prowadzonym w stosunku do dewelopera. Rozważania te zostały podzielone na dwie części. A mianowicie rozpoczęto od 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. W rozdziale tym dokonano oceny przepisów w aspekcie zapewnienia ochrony nabywców lokali w przypadku zabezpieczenia rzeczowego obciążającego nieruchomość, na której prowadzone było przedsięwzięcie deweloperskie.

Całość opracowania zawiera wnioski wyprowadzone na podstawie badań i analiz. Przeprowadzone analizy dogmatyczne oraz badania interpretacyjne tekstów prawnych pozwoliły na sformułowanie tezy zasadniczej, 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. Zapewnienie zaś 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.

Wrocław, dnia 03.09.2024 r., .....

  
Adrian Borys