



 Instytut Wymiaru Sprawiedliwości

Sytuacja prawna najemcy i partycypanta w razie ogłoszenia  
upadłości społecznej inicjatywy mieszkaniowej

r.pr. Piotr Zimmerman

 **Prawo prywatne**

Warszawa 2022



# Spis treści

1. Uwagi wprowadzające	5
2. Wypowiedzenie przez syndyka umowy najmu lokalu zawartej przez społeczną inicjatywę mieszkaniową	8
3. Roszczenia odszkodowawcze najemcy lub uczestnika w razie wypowiedzenia umowy najmu przez syndyka	14
4. Status wkładu uczestniczącego oraz uprawnienia uczestnika i najemcy jako wierzycieli w postępowaniu upadłościowym społecznej inicjatywy mieszkaniowej	17
5. Sytuacja prawna najemcy i uczestnika społecznej inicjatywy mieszkaniowej na tle sytuacji prawnej innych najemców	21
6. Wnioski de lege ferenda	23
Bibliografia	26



# 1. Uwagi wprowadzające

Przedmiotem niniejszego opracowania są wybrane zagadnienia problemowe, jakie wyłaniają się na gruncie prawa upadłościowego w odniesieniu do społecznych inicjatyw mieszkaniowych (dalej zwanych „SIM”). Opracowanie to nie jest jednak zogniskowane na SIM jako takich, lecz na sytuacji najemców oraz podmiotów partycypujących w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w wypadku niewypłacalności SIM.

Społeczne inicjatywy mieszkaniowe są, przynajmniej z nazwy, podmiotami stosunkowo nowymi. Zostały wprowadzone do polskiego prawa ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa<sup>1</sup>, która weszła w życie dnia 19 stycznia 2021 r. Zastąpiły one funkcjonujące wcześniej towarzystwa budownictwa społecznego, przy czym zastąpienie to polegało w znacznej mierze na zmianie nazwy. W uzasadnieniu do projektu ustawy wskazano: *Zmiana polega na zastąpieniu dotychczasowej nazwy „towarzystwa budownictwa społecznego” bardziej oddającym charakter tych podmiotów określeniem „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”*. Zasady tworzenia SIM, a także prowadzenia przez nie działalności określa ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>2</sup> (dalej: „u.p.b.m.”). Społeczne inicjatywy mieszkaniowe mogą być tworzone w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, spółek akcyjnych albo spółdzielni osób prawnych. W podmiotach tych obligatoryjnie powołuje się radę nadzorczą, do której gmina lub gminy, na których obszarze działa dana SIM, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli. Przedmiotem działania SIM może być wyłącznie budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu albo realizacja innych zadań enumeratywnie wymienionych w ustawie (przy czym wspomniane inne zadania korespondują z zasadniczym celem tworzenia SIM, czyli z budowaniem domów mieszkalnych i ich eksploatacją na zasadach najmu). Obowiązkiem SIM jest przeznaczenie całego dochodu na działalność statutową. Dochód nie może zostać podzielony między wspólników lub członków SIM. Nie dotyczy to jednak SIM, w których 100% udziałów należy do Skarbu Państwa.

Społeczne inicjatywy mieszkaniowe określa się mianem podmiotów *not for profit*, ponieważ ich rolą nie jest maksymalizacja zysków. Mają one dostarczać lokale mieszkalne na warunkach, które pozwolą wynająć, a także ewentualnie nabyć własność tych lokali osobom,

---

<sup>1</sup>Dz.U. z 2021 r. poz. 11.

<sup>2</sup>Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.

których sytuacja finansowa nie umożliwia zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Dlatego też ustawodawca limituje wysokość czynszu oraz kwoty partycypacji, jakie mogą być pobierane przez SIM.

Jedną z głównych zachęt do tworzenia SIM jest fakt, że mogą one uzyskać finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego na preferencyjnych warunkach. Kredyty te są bowiem udzielane w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Od tego, czy dana SIM korzysta ze wspomnianego finansowania zwrotnego, zależy krąg potencjalnych najemców. Lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może zostać wynajęty wyłącznie osobie fizycznej, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, a średni miesięczny dochód jej gospodarstwa domowego nie przekracza wskazanego w ustawie pułapu. Takie same kryteria mogą być stosowane również do najemców lokali mieszkalnych wybudowanych bez udziału finansowania zwrotnego, jeżeli lokale te służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i zostały wybudowane z udziałem gminy, o ile SIM tak zdecyduje.

Poza osobami fizycznymi, SIM może wynajmować lokal mieszkalny powiatowi, gminie, jednoosobowej spółce gminnej lub związkowi międzygminnemu w celu podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej lub prowadzenia w nim mieszkania ochronnego, lub ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż 14 dzieci. W podobnych celach lokal może być wynajęty także organizacji pożytku publicznego. Ponadto najemcą może być również pracodawca niebędący osobą fizyczną, działający w celu udostępnienia tego lokalu swojemu pracownikowi.

Drugą, obok najemców, charakterystyczną dla działalności SIM kategorią podmiotów są partycypanci. Partycypant nie jest terminem ustawowym, jest nim natomiast czynność partycypacji, czyli uczestniczenia w kosztach budowy. Przez pojęcie „partycypant” należy zatem rozumieć podmiot, który zawarł z SIM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Od razu trzeba jednak zaznaczyć, że kategorie te nie są rozdzielne. Partycypantem może zostać tylko podmiot, który będzie najemcą budowanego lokalu mieszkalnego. Jeśli umowę w sprawie partycypacji zawiera osoba fizyczna, a lokal budowany jest przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu. Nadal jednak jest to kwota rzędu co najmniej kilkudziesięciu tysięcy złotych. Kwota partycypacji zwiększa miesięczne koszty utrzymania lokalu ponoszone przez najemcę, ale w zamian za to uzyskuje on prawo do nabycia w przyszłości prawa własności wynajmowanego lokalu.

Najemca, który zawarł umowę partycypacji, może liczyć na nabycie w przyszłości własności lokalu mieszkalnego. W przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, ich własność może zostać przeniesiona wyłącznie na najemcę będącego osobą fizyczną, który przez co najmniej pięć lat był stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego przez

niego lokalu. Przeniesienie własności następuje w drodze umowy sprzedaży, za cenę nie niższą niż wartość rynkowa lokalu. Kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Nie jest to jednak zaliczenie kwotowe wprost, ale obniżenie ceny rynkowej lokalu, którą musi uiścić najemca o taką jej część, która odpowiada udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniej jednak niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji. Kwota partycypacji stanowi zatem, z ekonomicznego punktu widzenia, swego rodzaju zaliczkę na poczet ceny zakupu lokalu mieszkalnego, jakkolwiek nie zostało to w żaden sposób w ustawie uregulowane, a kwota wpłaconej i nieskonsumowanej w chwili zakupu partycypacji nie podlega żadnej specjalnej ochronie prawnej.

W razie zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Ustawa zawiera wzór, wedle którego oblicza się kwotę zwracanej partycypacji.

## 2. Wypowiedzenie przez syndyka umowy najmu lokalu zawartej przez społeczną inicjatywę mieszkaniową

Ogłoszenie upadłości co do zasady nie powoduje wygaśnięcia stosunków zobowiązaniowych, których stroną jest upadły. Odmienny skutek został przewidziany jedynie dla wybranych rodzajów umów (np. umowy agencyjnej, która wygasa z dniem ogłoszenia upadłości jednej ze stron). W odniesieniu do umowy najmu nieruchomości art. 107 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe<sup>3</sup> (dalej: „p.u.”) stanowi zaś: *Umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego wiąże strony, jeżeli przedmiot umowy przed ogłoszeniem upadłości został wydany najemcy lub dzierżawcy*. Tym samym stosunek najmu pozostaje w mocy także po ogłoszeniu upadłości wynajmującego. Taki skutek został jednak przewidziany tylko dla umów, których przedmiot został wydany najemcy przed ogłoszeniem upadłości. Gdyby do wydania nie doszło, wówczas – rozumując z art. 107 ust. 1 p.u. *a contrario* – umowa najmu wygasłaby wraz z ogłoszeniem upadłości. Taki pogląd przyjmuje m.in. S. Gurgul<sup>4</sup>. Z kolei R. Adamus przedstawia także drugie możliwe rozwiązanie zakładające, że wówczas należy stosować przepisy o skutkach upadłości dla umów wzajemnych, a zatem art. 98 PrUpad.<sup>5</sup> R. Adamus nie rozstrzyga jednak, które z rozwiązań jest jego zdaniem prawidłowe. Za drugim rozwiązaniem wyraźnie opowiedział się natomiast D. Chrapoński, uzasadniając to w następujący sposób: *przepisy art. 104 ust. 2 i art. 105, regulujące odpowiednio użyczenie i pożyczkę, w sposób jednoznaczny zawierają skutek w postaci wygaśnięcia umowy, gdy przedmiot umowy nie został wydany biorącemu do używania (pożyczkobiorcy), którego to zastrzeżenia brak w omawianym przepisie [art. 107 p.u. – dop. aut.]. Daje to podstawę do przyjęcia drugiego z zaprezentowanych poglądów. Syndyk w takiej sytuacji może na podstawie art. 98 ust. 1 od umowy odstąpić albo zażądać jej wykonania*<sup>6</sup>. Przyjęcie poglądu o możliwości odstąpienia na podstawie art. 98 ust. 1 p.u. od umowy najmu nieruchomości, której najemcy do dnia ogłoszenia upadłości nie wydano, wymagałoby uznania, że umowa taka wiąże strony po ogłoszeniu upadłości. Z kolei takie założenie czyniłoby art. 107 ust. 1 p.u. zbędnym. Jaki miałby przeto sens przepis głoszący, że umowa najmu, której przedmiot wydano najemcy przed ogłoszeniem upadłości, wiąże

<sup>3</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.

<sup>4</sup> S. Gurgul, *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Legalis 2020, komentarz do art. 107 p.u., nb 4.

<sup>5</sup> R. Adamus, *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Legalis 2021, komentarz do art. 107 p.u., nb 4.

<sup>6</sup> D. Chrapoński, [w:] A.J. Witosz (red.), *Prawo upadłościowe. Komentarz*, LEX 2021, komentarz do art. 107 p.u., nt 2.



strony, skoro wiążąca byłaby także umowa najmu, której przedmiotu nie wydano najemcy przed ogłoszeniem upadłości? Byłby to rażąco wręcz przykład ustawowego *superfluum*. Stanowienie tego rodzaju przepisów nie licuje zaś z założeniem racjonalności prawodawcy. Dlatego stanowczo należy się opowiedzieć za poglądem, który uznaje, że umowa najmu nieruchomości wygasa z dniem ogłoszenia upadłości, jeżeli nieruchomość nie została do tego czasu najemcy wydana.

Wracając do umów, które zachowują moc po ogłoszeniu upadłości, należy zauważyć, że syndyk został wyposażony w szereg uprawnień, które pozwalają mu zakończyć trwające stosunki obligacyjne po to, aby likwidacja masy upadłości przebiegła sprawnie, a pozyskane w jej ramach fundusze w jak najwyższym stopniu zaspokoili wierzycieli upadłego.

Stosownie do art. 109 ust. 1 p.u. na podstawie postanowienia sędziego-komisarza syndyk wypowiada umowę najmu nieruchomości upadłego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, także wtedy, gdy wypowiedzenie tej umowy przez upadłego nie było dopuszczalne. Dalej powyższy przepis precyzuje, że sędzia-komisarz może wydać postanowienie, jeżeli trwanie umowy utrudnia likwidację masy upadłości albo gdy czynsz najmu lub dzierżawy odbiega od przeciętnych czynszów za najem lub dzierżawę nieruchomości tego samego rodzaju.

W literaturze przedmiotu podnosi się, że powyższy przepis znajduje zastosowanie także w odniesieniu do umowy najmu lokalu mieszkalnego<sup>7</sup>. Ponadto – jak dodaje S. Gurgul<sup>8</sup> – dla dopuszczalności wypowiedzenia umowy najmu przez syndyka nie ma znaczenia, jaki podmiot występuje w roli wynajmującego. Autor ten wprost wymienia nawet towarzystwo budownictwa społecznego, czyli protoplastę dzisiejszej SIM. Z uwagi na brak postanowień ustawowych, które wyłączałyby umowy najmu zawarte przez SIM spod zakresu zastosowania art. 109 ust. 1 p.u., należy zgodzić się z tezą, że umowy takie mogą zostać przez syndyka – za zgodą sędziego-komisarza – wypowiedziane.

Odnosząc się do przesłanek pozwalających sędziemu-komisarzowi zezwolić na wypowiedzenie umowy najmu, wydaje się, że w przypadku upadłości SIM często będą one spełnione. W szczególności dotyczy to przesłanki odwołującej się do utrudniania likwidacji masy upadłości. Wszak sprzedaż nieruchomości przez syndyka w toku postępowania upadłościowego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Oznacza to, że nabywca nieruchomości wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu. Znalezienie chętnego na wstąpienie w stosunki najmu wiążące SIM, a zatem ukształtowane w sposób preferencyjny względem najemców, nie będzie łatwe. Nawet, jeśli zakończy się powodzeniem, z pewnością negatywnie odbije się na cenie, jaka zostanie zaoferowana przez nabywcę.

<sup>7</sup> Por. R. Adamus, *Prawo...*, komentarz do art. 109 p.u., nb 2; S. Gurgul, *Prawo...*, komentarz do art. 109 p.u., nb 1; A. Borys, *Umowa najmu i dzierżawy w kontekście upadłości*, „Monitor Prawa Handlowego” 2019, nr 2, s. 36.

<sup>8</sup> S. Gurgul, *Prawo...*, komentarz do art. 109 p.u., nb 1.

Z kolei odnosząc się do drugiej przesłanki, polegającej na odbieganiu czynszu najmu od przeciętnych czynszów za najem nieruchomości tego samego rodzaju, trzeba mieć na uwadze, że istotą SIM jest wynajmowanie lokali mieszkalnych w zamian za przystępny czynsz, którego wysokość jest ustawowo limitowana. Dla przykładu, czynsz za najem mieszkania o wartości odtworzeniowej 300 000 zł (czyli w Warszawie mieszkania o powierzchni około 40 m<sup>2</sup>) nie może w skali roku przekroczyć 15 000 zł, czyli 1250 zł miesięcznie. Tym samym czynsz ten z reguły odbiega na korzyść najemcy od przeciętnych czynszów za najem nieruchomości tego samego rodzaju, czyli jest ekonomicznie nieuzasadniony dla masy upadłości. Poprzez nieruchomości tego samego rodzaju należy rozumieć nieruchomości zawierającej lokale mieszkalne o podobnym standardzie i w podobnej lokalizacji. Do cech konstytuujących nieruchomości tego samego rodzaju nie należy zaś okoliczność, że dana nieruchomość jest wynajmowana przez SIM. Ponadto syndyka nie wiążą ograniczenia wysokości czynszu, o których mowa w art. 28 ust. 2 u.p.b.m. Z dniem ogłoszenia upadłości majątek upadłej SIM staje się masą upadłości, która służy zaspokojeniu wierzycieli upadłego. Skoro syndyk może, a nawet powinien, zlikwidować nieruchomość należącą do SIM poprzez jej sprzedaż, to tym bardziej może w okresie poprzedzającym jej likwidację wynajmować ją na warunkach rynkowych. Zawieranie lub kontynuowanie przez syndyka umów najmu na warunkach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, przy braku odmiennych regulacji ustawowych, byłoby sprzeczne z celem postępowania upadłościowego.

Prawo upadłościowe dostarcza bardzo klarownych wytycznych, którymi powinien kierować się syndyk w swym działaniu, a także, którymi powinny kierować się pozostałe organy postępowania upadłościowego. Postępowanie upadłościowe ma służyć przede wszystkim zaspokojeniu wierzycieli w jak najwyższym stopniu. Stanowi o tym wprost art. 2 ust. 1 p.u. Jest on manifestacją podstawowej funkcji postępowania upadłościowego, zwanej funkcją windykacyjną. Funkcja windykacyjna – jak wyjaśnia A. Witosz – realizowana jest przy tym w myśl zasady optymalizacji<sup>9</sup>. Zasadę optymalizacji autor ten opisuje następująco: *W zakresie postępowania upadłościowego wobec przedsiębiorców (i ewentualnie innych podmiotów) niebędących osobami fizycznymi jej podstawową rolą jest wyznaczanie celu prowadzonego postępowania i rozstrzyganie o konfliktach pomiędzy interesami wierzycieli i upadłego. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że zasada ta daje przewagę interesom wierzycieli, co jest zrozumiałe, jeśli weźmie się pod uwagę aksjologię prawa upadłościowego wywodzącego się z konstrukcji zbiorowej egzekucji. [...] Wysokość uzyskanych kwot nie ma przy tym znaczenia wyłącznego, bowiem czynnikiem równie istotnym dla wierzycieli będzie czas trwania postępowania. Tym samym zwrot „w jak najwyższym stopniu” należy odczytywać także w kategoriach efektywności zaspokojenia [...]*<sup>10</sup>. Jedynie postępowanie upadłościowe wobec osób fizycznych należy prowadzić również tak, aby umożliwić umorzenie zobowiązań upadłego

<sup>9</sup> A. Witosz, [w:] A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz (red.), *System Prawa Handlowego*, t. 6, *Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, Legalis 2020, komentarz do art. 2 p.u., nb 16.

<sup>10</sup> A. Witosz, [w:] A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz (red.), *System...*, komentarz do art. 2 p.u., nb 31.

niewykonanych w postępowaniu upadłościowym. Ponieważ jednak SIM nie może być osobą fizyczną, ten drugi cel postępowania upadłościowego nie ma znaczenia dla niniejszej analizy.

Postępowanie powinno się zakończyć w możliwie krótkim czasie. Zdaniem R. Adamusa: *Należy postawić tezę, że czas trwania postępowania upadłościowego jest immanentną cechą funkcji windykacyjnej. Syndyk i sędzia-komisarz powinni dołożyć wszelkich starań, aby postępowanie było prowadzone szybko. Badania empiryczne pokazują, że istotny wpływ na stopień zaspokojenia wierzyciela ma czas trwania postępowania upadłościowego*<sup>11</sup>. W art. 308 ust. 2 p.u. zobowiązano syndyka do podejmowania działań umożliwiających zakończenie likwidacji w ciągu sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości. Do sprawnego prowadzenia postępowania mobilizuje syndyka także sposób, w jaki ustalane jest jego wynagrodzenie. Jedną z części wynagrodzenia zależy bowiem od czasu trwania postępowania. Im czas ten jest krótszy, tym wyższa jest kwota wynagrodzenia. Ustawa zawiera również szereg terminów instrukcyjnych, które kładą nacisk na sprawny przebieg postępowania. Dla przykładu: syndyk powinien sporządzić listę wierzytelności niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie dwóch miesięcy od upływu okresu przewidzianego do zgłaszania wierzytelności (art. 244 p.u.); syndyk powinien złożyć sędziemu-komisarzowi spis inwentarza wraz z planem likwidacyjnym w terminie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia upadłości (art. 306 p.u.); skarga na zarządzenie syndyka o zwrocie zgłoszenia wierzytelności powinna zostać rozpoznana przez sędziego-komisarza w terminie tygodniowym od dnia jej wpływu (art. 242a ust. 6 p.u.); sprzeciw do listy wierzytelności powinien zostać rozpoznany przez sędziego-komisarza w terminie dwóch miesięcy od jego wniesienia (art. 259 ust. 1 p.u.).

Należy również zwrócić uwagę, że w realiach upadłościowych wyłączona lub ograniczona zostaje ochrona pewnych kategorii wartości, praw lub podmiotów, które poza postępowaniem upadłościowym cieszą się szczególnym statusem. Tak jest chociażby w przypadku pracowników w wieku przedemerytalnym. Poza postępowaniem upadłościowym pracodawca nie może wypowiedzieć umowy o pracę pracownikowi, któremu brakuje nie więcej niż cztery lata do osiągnięcia wieku emerytalnego, jeżeli okres zatrudnienia umożliwia mu uzyskanie prawa do emerytury z osiągnięciem tego wieku. Ustawodawca dostrzegł, że osoby w zaawansowanym wieku narażone są na utratę zatrudnienia, ponieważ ich przydatność dla pracodawcy maleje. Powody takiej sytuacji mogą być różne. Począwszy od problemów ze zdrowiem, skutkujących ograniczoną mobilnością czy zmniejszoną sprawnością umysłową, przez trudności w opanowaniu nowych technologii, aż po dezaktualizację kwalifikacji zawodowych. Jednocześnie osobom takim niezwykle trudno jest znaleźć nowe zatrudnienie. Cytując za Z. Góralem: *Rozwiązanie z nimi stosunku pracy przy jednocześnie niewielkich szansach na podjęcie nowego zatrudnienia wiązałoby się z dużym prawdopodobieństwem nienabycia uprawnień emerytalnych, których przesłanką jest między innymi stosowny okres składkowy, najczęściej sprowadzający się do odpowiedniego okresu zatrudnienia pracowniczego. Stabilizacja stosunku pracy osób w wieku przedemerytalnym ma zatem – w zamyśle ustawodawcy – prowadzić do urealnienia możliwości*

<sup>11</sup>R. Adamus, Prawo..., komentarz do art. 2 p.u., nb 10.

przejścia na emeryturę<sup>12</sup>. Mimo że powyższy zakaz służy istotnemu społecznie celowi, to nie stosuje się go w razie ogłoszenia upadłości pracodawcy. Nie jest to jedyny taki wyjątek w Kodeksie pracy<sup>13</sup>. Zgodnie z art. 177 § 4 zd. 1 k.p.: *Rozwiązanie przez pracodawcę umowy o pracę za wypowiedzeniem w okresie ciąży lub urlopu macierzyńskiego może nastąpić tylko w razie ogłoszenia upadłości lub likwidacji pracodawcy*. Natomiast art. 186<sup>8</sup> § 2 k.p. wyłącza w obliczu upadłości ochronę stosunku pracy przewidzianą na okres urlopu wychowawczego. Syndyk może zatem rozwiązać stosunek pracy z pracownikiem, który złożył wniosek o udzielenie urlopu wychowawczego, czego nie mógłby zrobić pracodawca niebędący w upadłości.

Kolejnego przykładu dostarcza ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>14</sup>. W jej preambule podkreślono: *W celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich, uchwała się niniejszą ustawę*. Niewątpliwie za uchwaleniem tej ustawy stała potrzeba ochrony istotnych wartości. Zresztą już sam fakt wprowadzenia do niej preambuły świadczy o szczególnym jej charakterze. Mimo to ustawodawca *explicite* zdecydował, że ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością rolną nie stosuje się do nabycia jej w toku postępowania upadłościowego (art. 2a ust. 3 pkt 9 u.k.u.r.). Celom postępowania upadłościowego przyznano prymat nad celami w postaci wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej czy zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich.

Powyższe przykłady pokazują, że majątek upadłego, czyli masa upadłości, pod zarządem syndyka służyć ma zaspokojeniu wierzycieli, nawet jeśli godzi to w inne dostrzegane przez prawodawcę wartości. Chory organizm, jakim jest niewypłacalny dłużnik, powinien bowiem zostać wyeliminowany z obrotu prawnego w sposób możliwie najmniej dolegliwy dla jego wierzycieli, a nie służyć realizacji innych celów. W przeciwnym razie niewypłacalny dłużnik zainicjuje efekt domina i zaraz po nim o upadłość wystąpią jego kontrahenci. To zaś jeszcze bardziej negatywnie wpłynie na ochronę wszelkich innych wartości, w tym takich jak te, których dotyczą postanowienia Kodeksu pracy czy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Z powyższych względów nie sposób uznać, że syndyk upadłej SIM, zawierając nowe umowy najmu, powinien przedkładać cele z zakresu wspierania mieszkalnictwa nad cel postępowania upadłościowego. Odnotować przy tym trzeba, że osiągnięcie celu postępowania

<sup>12</sup> Z. Góral, [w:] K.W. Baran (red.), *Kodeks pracy. Komentarz*, t. 1, Art. 1-113, LEX 2020, komentarz do art. 39, nt 1.

<sup>13</sup> Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1320 ze zm.) – dalej: „k.p.”.

<sup>14</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 461 – dalej: „u.k.u.r.”.



upadłościowego leży również w interesie dotychczasowych najemców. Wszak oni również są uczestnikami postępowania upadłościowego, w którym dochodzą zaspokojenia w zakresie wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji oraz kwoty partycypacji.

Dopuszczalność zastosowania art. 109 ust. 1 p.u. dotyczy zarówno przypadku, gdy najemca nie zawarł z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, jak i przypadku, gdy najemca jest jednocześnie partycypantem. Umowa najmu oraz umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, choć silnie ze sobą powiązane, są dwoma oddzielnymi kontraktami. Wypowiedzenie przez syndyka umowy najmu wywrze na gruncie umowy partycypacyjnej skutek w postaci konieczności zwrotu partycypantowi kwoty partycypacji. Stosownie do art. 29a ust. 3 u.p.b.m. kwota partycypacji zwracana jest w przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego. Zatem wypowiedzenie umowy najmu pociąga za sobą *de facto* (bowiem nie w sensie prawnym) wypowiedzenie umowy partycypacyjnej. Niemniej nawet, gdy najemca jest jednocześnie partycypantem, syndyk powinien uzyskać zgodę sędziego-komisarza wyłącznie na wypowiedzenie umowy najmu, a jej wypowiedzenie przesądzi także o losie umowy partycypacyjnej.

Z wnioskiem do sędziego-komisarza syndyk powinien wystąpić na jak najwcześniejszym etapie postępowania. Przeciwna koncepcja, zakładająca utrzymanie umów najmu zawartych przez SIM, a tym samym wpływów z tytułu czynszów, do czasu sprzedaży nieruchomości, byłaby obciążona poważnym ryzykiem. Skoro osobami uprawnionymi do wynajmowania lokali od SIM są osoby stosunkowo niezamożne i nieposiadające innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, to w wielu przypadkach będą to osoby, które w ogóle nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego. To mogłoby utrudnić wyegzekwowanie opuszczenia lokalu przez byłego najemcę. Najpierw syndyk musiałby wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu. Nawet po uwzględnieniu powództwa wyrok eksmisyjny nie mógłby zostać wykonany w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego, jeśli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie. Co więcej, w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 w ogóle nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu. Mając na względzie, że procedura konieczna do przymusowego opróżnienia lokalu może trwać nawet kilka lat, z punktu widzenia celu postępowania upadłościowego pożądane jest, aby została zainicjowana możliwie wcześnie.

Postanowienie sędziego-komisarza wyrażające zgodę na wypowiedzenie umowy najmu nieruchomości jest zaskarżalne. Najemca może zatem wnieść od niego zażalenie do sądu upadłościowego. Uprawnienie do zaskarżenia postanowienia sędziego-komisarza zostało dodane do ustawy po tym, jak Trybunał Konstytucyjny uznał, że brak rzeczowego środka zaskarżenia jest niekonstytucyjny<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 marca 2006 r., sygn. akt SK 4/05, Legalis.

### 3. Roszczenia odszkodowawcze najemcy lub partycypana w razie wypowiedzenia umowy najmu przez syndyka

W art. 109 ust. 2 p.u. przewidziano, że druga strona rozwiązanej umowy może dochodzić w postępowaniu upadłościowym odszkodowania z powodu rozwiązania umowy najmu przed terminem przewidzianym w umowie, zgłaszając te wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Wierzytelność z tytułu powyższego odszkodowania podlega zaspokojeniu w kategorii drugiej (nie stanowi zatem kosztu postępowania upadłościowego ani innego zobowiązania masy upadłości, o których mowa w art. 230 ust. 1 i 2 p.u.)<sup>16</sup>. Jak wyjaśnia R. Adamus: *Roszczenie odszkodowawcze, o którym mowa w art. 109 ust. 2 PrUpad, nie jest „należnością powstałą z czynności syndyka” w rozumieniu art. 230 ust. 2 PrUpad. O podstawie i wysokości ewentualnych roszczeń decyduje treść umowy, która jest „czynnością upadłego”. Wypowiedzenie umowy przez syndyka następuje na mocy uprzedniego postanowienia sędziego-komisarza i jest jedynie następstwem „czynności upadłego” wynikającej ze stanu po ogłoszeniu upadłości. Nie ma również uzasadnionych racji dla uprzywilejowanego traktowania roszczeń z umowy zawartej przez upadłego, która z uwagi na cele postępowania upadłościowego nie może być dalej kontynuowana. Wreszcie wspomnieć należy, że A. Jakubecki trafnie doszukuje się analogii pomiędzy roszczeniem odszkodowawczym z art. 109 ust.2 PrUpad, a roszczeniem o naprawienie szkody wyrządzonej odstąpieniem przez syndyka od umowy wzajemnej, które podlega zaspokojeniu w kategorii drugiej. Zob. A. Jakubecki, w: Jakubecki, Zedler, Komentarz, 2006, s. 334<sup>17</sup>.*

Prawo upadłościowe nie ogranicza zakresu odszkodowania, w związku z tym zgodnie z art. 361 § 1 Kodeksu cywilnego<sup>18</sup> druga strona umowy najmu może dochodzić naprawienia zarówno straty, jak i utraconych korzyści. Zdaniem G. Karaszewskiego *pojęcie straty (damnum emergens) rozumie się pomniejszenie aktywów lub zwiększenie pasywów. Utracone korzyści (lucrum cessans) obejmują wartość aktywów, które nie weszły do majątku wskutek zdarzenia wyrządzającego szkodę, oraz wartość pasywów, które się wskutek tego zdarzenia nie zmniejszyły<sup>19</sup>.* W przypadku najmu lokali mieszkalnych dominującą postacią szkody będzie strata. Polegać ona może przede

<sup>16</sup> Por. D. Chrapoński, [w:] A.J. Witosz (red.), *Prawo...*, komentarz do art. 109 p.u., nt 4.

<sup>17</sup> R. Adamus, *Prawo...*, komentarz do art. 109 p.u., nb 6.

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

<sup>19</sup> G. Karaszewski, [w:] J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, LEX 2021, komentarz do art. 361 k.c., nt 8.

wszystkim na niemożności znalezienia innego lokalu mieszkalnego z czynszem na równie niskim poziomie. Choć od momentu wypowiedzenia przez syndyka umowy, najemca będzie miał trzy miesiące na poszukiwanie nowego lokalu mieszkalnego, może zdarzyć się tak, że w tym czasie nie będzie dostępny żaden inny lokal mieszkalny z czynszem w porównywalnej wysokości. Wówczas różnica pomiędzy nowym czynszem a dotychczasowym będzie dla najemcy stanowić stratę. Przy czym strata taka będzie się powiększać sukcesywnie z każdym kolejnym miesiącem i uiszczaniem przez najemcę kolejnych czynszów. Różnica w czynszach będzie szkodą doznawaną przez najemcę do czasu, w którym najemca będzie miał możliwość wynajęcia lokalu mieszkalnego za czynsz odpowiadający czynszowi pobieranemu przez SIM. Jeśli nawet najemca nie skorzysta z tej możliwości, roszczenia odszkodowawcze nie będą już dłużej powstawać.

Szkoda w postaci utraconych korzyści jest natomiast kategorią trudniejszą do wykazania. Ma ona bowiem charakter hipotetyczny i nie do końca weryfikowalny<sup>20</sup>. W kontekście najmu lokalu mieszkalnego trudno nawet wskazać jakiś przykład utraconych korzyści, lokal taki bowiem zasadniczo służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nie np. prowadzeniu działalności gospodarczej. Dlatego, jakkolwiek nie sposób wykluczyć doznania przez najemcę szkody w postaci utraconych korzyści, będą to przypadki rzadkie i wynikające ze szczególnej specyfiki konkretnej sprawy.

Jak już wyjaśniono, umowa partycypanyjna jest umową oddzielną od umowy najmu. Ponieważ jednak wypowiedzenie umowy najmu wpływa także na prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypanyjnej, przy badaniu szkody spowodowanej wypowiedzeniem umowy najmu należałoby uwzględnić szkodę związaną z faktem, że najemca był równocześnie partycypanytem. Jednakże w tym obszarze trudno zidentyfikować źródło potencjalnej szkody. Kwota partycypanycji podlega zwrotowi na rzecz partycypanyta, zatem po jego stronie nie powstaje strata. Ponadto do zwrotu przeznaczają się kwotę poddaną uprzednio waloryzacji. Toteż nie powinna również powstać strata będącą wynikiem spadku wartości siły nabywczej pieniądza.

W odniesieniu do sytuacji partycypanyta może *prima facie* pojawić się wątpliwość, czy nie doznaje on szkody przejawiającej się w tym, że partycypanyt liczył na nabycie na korzystnych warunkach lokalu mieszkalnego na własność, a wskutek wypowiedzenia umowy najmu do nabycia nie dojdzie. Należy jednak zauważyć, że partycypanytowi nie przysługuje wobec SIM roszczenie o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego<sup>21</sup>. Nie można z dużym prawdopodobieństwem zakładać, że gdyby umowy najmu nie wypowiedziano, partycypanyt ostatecznie nabyłby własność lokalu mieszkalnego. To, czy do nabycia rzeczywiście by doszło, zależałoby od zajścia wcześniej szeregu przesłanek, takich jak odpowiednio długi czas pozostawania stroną umowy partycypanyjnej (art. 33ea ust. 2 u.p.b.m.), złożenie przez par-

<sup>20</sup> Por. B. Fuchs, [w:] M. Frasz, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny*, t. 3, *Zobowiązania. Część ogólna* (art. 353–534), LEX 2018, komentarz do art. 361 k.c., nt 21.

<sup>21</sup> Por. A. Doliwa, *Komentarz do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Legalis 2021, komentarz do art. 33e u.p.b.m., nb 9.

tycypanta wniosku o przeniesienie na niego własności lokalu mieszkalnego (art. 33f ust. 1a u.p.b.m.), podjęcie przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy lub walne zgromadzenia SIM decyzji o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego (art. 33f ust. 1c u.p.b.m.) czy wreszcie zawarcie umowy sprzedaży (art. 33f ust. 1d u.p.b.m.). Dlatego utrata przez partycypanta możliwości nabycia własności lokalu mieszkalnego nie mieści się w granicach szkody wyrządzonej wypowiedzeniem przez syndyka umowy najmu.



## 4. Status wkładu partycypacyjnego oraz uprawnienia partycypana i najemcy jako wierzycieli w postępowaniu upadłościowym społecznej inicjatywy mieszkaniowej

Podstawowym wskaźnikiem stopnia ochrony, jaką prawo upadłościowe przyznaje poszczególnym wierzycielom upadłego, jest przyporządkowanie danej wierzytelności do jednej z kategorii zaspokojenia, o których mowa w art. 342 ust. 1 p.u. Ponadto ustawa wyróżnia wierzytelności, które podlegają zaspokojeniu z pierwszeństwem nawet względem wierzytelności objętych kategorią pierwszą. Przede wszystkim są koszty postępowania upadłościowego wskazane w art. 230 ust. 1 p.u., a zaraz za nimi inne zobowiązania masy upadłości opisane w art. 230 ust. 2 p.u. Cytując za A. Hrycaj i B. Sierakowskim: *koszty postępowania na tle innych zobowiązań powstałych po dniu ogłoszenia upadłości należy w zamyśle ustawodawcy rozumieć wąsko. Można je – wobec braku definicji legalnej tego terminu – określić mianem wydatków „administracyjnych” postępowania upadłościowego zarówno o charakterze sądowym, jak i pozasądowym, bezpośrednio wynikających z faktu objęcia dłużnika procedurą upadłościową. Co do zasady nie będą kosztami postępowania te zobowiązania masy upadłości, które by powstały i obciążały dłużnika nawet pomimo braku ogłoszenia upadłości i związanych z tym faktem czynności likwidacyjnych podejmowanych przez syndyka w celu realizacji dyrektywy określonej w art. 2 ust. 1 p.u., czyli maksymalnego zaspokojenia ogółu wierzycieli. Jednak koszty postępowania oraz inne zobowiązania masy upadłości są wierzytelnościami powstałymi po ogłoszeniu upadłości i wynikającymi z działania syndyka<sup>22</sup>.*

Jeśli zaś chodzi o wierzytelności istniejące przed ogłoszeniem upadłości, szczególnym poziomem ochrony cechują się wierzytelności zabezpieczone na majątku dłużnika hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską. W przypadku likwidacji przez syndyka obciążonego składnika majątku sumy uzyskane z likwidacji przeznaczają się na zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonej na tym składniku. Wcześniej pomniejsza się je tylko o koszty likwidacji tego przedmiotu oraz inne koszty postępowania upadłościowego w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części sumy uzyskanej z likwidacji, nie więcej jednak niż o taką część kosztów postępowania upadłościowego, która wynika ze stosunku wartości obciążonego przedmiotu do wartości całej masy upadłości.

---

<sup>22</sup> A. Hrycaj, B. Sierakowski, *Zagadnienie kosztów postępowania upadłościowego i innych zobowiązań masy upadłości*, „Doradca Restrukturyzacyjny” 2016, nr 3, s. 53.

Typowymi wierzytelnościami, jakie mogą przysługiwać najemcy lub partycypantowi wobec upadłej SIM, są: wierzytelność o zwrot kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu (art. 32 ust. 1 i 2 u.p.b.m.) oraz wierzytelność o zwrot kwoty partycypacji (art. 29a ust. 3 u.p.b.m.). Ze względu na to, że wierzytelności te nie korzystają z żadnego zabezpieczenia na majątku SIM, należy rozważyć, czy będą one zaspakajane w ramach kosztów postępowania lub innych zobowiązań masy upadłości, czy też w ramach którejś z kategorii wymienionych w art. 342 ust. 1 p.u.

Zobowiązanie do zwrotu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu powstaje z chwilą pobrania kaucji przez wynajmującego. Niezależnie od tego, że staje się ono wymagalne już po ogłoszeniu upadłości (dopiero po zakończeniu najmu i uregulowaniu wszelkich związanych z nim należności), zobowiązanie to nie stanowi ani kosztu postępowania upadłościowego, ani też innego zobowiązania masy upadłości. Dlatego najemca powinien dokonać jego zgłoszenia na listę wierzytelności. Zostanie ono zaspokojone w ramach kategorii drugiej, czyli bez żadnego pierwszeństwa przed innymi wierzytelnościami.

W kategorii drugiej zaspokojona powinna być także wierzytelność o zwrot kwoty partycypacji. Jednak w tym przypadku wierzytelność powstaje już po ogłoszeniu upadłości. Nie sposób bowiem utrzymywać, że wraz z wpłatą kwoty partycypacji powstaje roszczenie o jej zwrot. W przeciwieństwie do kaucji, w istotę partycypacji nie jest wpisany obowiązek jej zwrotu. Obowiązek taki powstaje dopiero z chwilą zakończenia umowy najmu i opróżnienia lokalu. Mimo to wierzytelność z tego tytułu nie może być zaliczona do kosztów postępowania upadłościowego ani innych zobowiązań masy upadłości. Uzasadnienie powyższej tezy jest tożsame z tym, które podaje się na poparcie konkluzji, że roszczenia odszkodowawcze z art. 109 ust. 2 p.u. przynależą do drugiej kategorii zaspokojenia. Cytując za D. Chrapońskim: *Zobowiązania te nie powstają z czynności syndyka w ujęciu art. 230 ust. 2, lecz są wynikiem zawarcia umowy przez upadłego, która jedynie została przez syndyka rozwiązana*<sup>23</sup>. Ponadto w art. 230 ust. 2 p.u., w przykładowym katalogu innych zobowiązań masy upadłości, wymieniono zobowiązania z zawartych przez upadłego przed ogłoszeniem upadłości umów, których wykonania zażądał syndyk. Zobowiązanie powstałe wskutek wypowiedzenia przez syndyka umowy najmu jest zaś czymś wprost przeciwnym. Warto zwrócić uwagę, że także w odniesieniu do roszczeń drugiej strony umowy, od której syndyk odstąpił na podstawie art. 98 ust. 1 p.u., przyjmuje się, że podlegają one zgłoszeniu na listę wierzytelności i są zaspakajane w kategorii drugiej<sup>24</sup>. Brak jest podstaw do przyjęcia, że roszczenie o zwrot kwoty partycypacji, powstałe wskutek wypowiedzenia umowy najmu przez syndyka, zasługuje na odmienne potraktowanie.

Z powyższych względów najemca lub partycypant mają w postępowaniu upadłościowym SIM uprawnienie do dokonania zgłoszenia przysługujących im wierzytelności syndykowi, który powinien ująć je w ramach drugiej kategorii zaspokojenia. Jeśli syndyk odmówi uznania

<sup>23</sup> D. Chrapoński, [w:] A.J. Witosz (red.), *Prawo...*, komentarz do art. 109 p.u., nt 4.

<sup>24</sup> Por. P. Zimmerman, *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Legalis 2022, komentarz do art. 98 p.u., nb 13; R. Adamus, *Prawo...*, komentarz do art. 98 p.u., nb 9.

zgłoszonych wierzytelności w całości lub w części, wówczas najemcy lub partycypantowi będzie przysługiwać prawo wniesienia sprzeciwu do listy wierzytelności. Sprzeciw podlega rozpoznaniu przez sędziego-komisarza. W odróżnieniu od zgłoszenia wierzytelności, sprzeciw podlega opłacie sądowej, w wysokości 1/5 opłaty stosunkowej. Przy wartości przedmiotu zaskarżenia wynoszącej ponad 20 000 zł opłata stosunkowa wynosi 5% tej wartości, nie więcej jednak niż 200 000 zł. Opłata od sprzeciwu może więc wynieść maksymalnie 40 000 zł (1/5 z 200 000 zł). Aczkolwiek trudno wyobrazić sobie sytuację, w której wierzytelności zgłoszone przez najemcę lub partycypanta osiągnęłyby poziom 4 000 000 zł, a tylko w takim wypadku powstałby obowiązek uiszczenia opłaty od sprzeciwu w maksymalnej wysokości. Gdyby także sędzia-komisarz nie przychylił się do stanowiska najemcy lub partycypanta, na postanowienie sędziego-komisarza można wnieść zażalenie do sądu upadłościowego. Od zażalenia także należy uiścić opłatę, ustalaną analogicznie do przypadku sprzeciwu. Oddalenie zażalenia ostatecznie zamknie wierzycielowi drogę do dochodzenia roszczeń w postępowaniu upadłościowym. Niemniej zgodnie z art. 263 zd. 1 p.u.: *Odmowa uznania wierzytelności według przepisów niniejszego działu nie stanowi przeszkody do jej dochodzenia we właściwym trybie*. Właściwym trybem będzie w takim wypadku powództwo o zapłatę. Z wytoczeniem go wierzyciel będzie musiał poczekać do umorzenia lub zakończenia postępowania upadłościowego, o czym informuje zdanie drugie ww. przepisu. Dlatego możliwość dochodzenia zapłaty poza postępowaniem upadłościowym jest zdecydowanie iluzoryczna. Założeniem, które w praktyce nigdy nie zostanie spełnione, jest przyjęcie, że dłużnik musiałby wyjść z postępowania upadłościowego z majątkiem pozwalającym na zaspokojenie roszczeń najemcy lub partycypanta.

Jeśli wierzytelności najemcy lub partycypanta zostaną ujęte na liście wierzytelności (bez względu na to, czy od razu przez syndyka, czy wskutek uwzględnienia któregoś ze środków zaskarżenia), ich zaspokojenie nastąpi w ramach planu podziału funduszu masy upadłości. Plan podziału sporządza syndyk i – podobnie jak w przypadku listy wierzytelności – może on być kwestionowany przez uczestników postępowania. Wierzyciele mogą zgłosić zarzuty przeciwko planowi podziału. W odróżnieniu od sprzeciwu, zarzuty podlegają opłacie stałej, w kwocie 100 zł. Ich rozpoznanie leży w kompetencjach sędziego-komisarza, na którego postanowienie przysługuje z kolei zażalenie do sądu upadłościowego. Opłata od zażalenia także jest stała i wynosi 200 zł. Syndyk wykonuje plan podziału niezwłocznie po jego zatwierdzeniu. Wykonanie planu podziału polega na wydaniu wierzycielowi należnej mu kwoty lub przelaniu jej na jego rachunek bankowy. Jeżeli postępowanie upadłościowe zostanie zakończone lub umorzone, a wierzytelność najemcy lub partycypanta nadal będzie pozostawać niezaspokojona, wyciąg z zatwierdzonej przez sędziego-komisarza listy wierzytelności, zawierający oznaczenie wierzytelności oraz sumy otrzymanej na jej poczet przez wierzyciela, będzie tytułem egzekucyjnym przeciwko upadłemu. Taki tytuł egzekucyjny będzie przydatny np. do wytoczenia przeciwko członkom zarządu SIM, będącej spółką

z ograniczoną odpowiedzialnością, powództwa opartego na posiłkowej odpowiedzialności tychże osób za zobowiązania spółki, wobec której egzekucja okazała się bezskuteczna.

Konstrukcja prawa upadłościowego w szczególności zapewnia dość proste dla wierzyciela i standardowo bezkosztowe uwzględnienie wierzytelności najemcy i partycypanta na liście wierzytelności upadłego SIM. Wierzytelność ta jednak nie korzysta z żadnego uprzywilejowania i ze statystycznego punktu widzenia prawdopodobieństwo jej zaspokojenia w postępowaniu upadłościowym w całości jest znikome. Efektem upadłości SIM będzie zatem dla najemcy strata w wysokości równej lub zbliżonej do wysokości zarówno wpłaconej kaucji, jak i kwoty partycypacji.

## 5. Sytuacja prawna najemcy i partycypanta społecznej inicjatywy mieszkaniowej na tle sytuacji prawnej innych najemców

Prawo upadłościowe nie odróżnia najemcy lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach mieszkaniowych SIM od najemców innych nieruchomości. Stąd – *lege non distinguente* – sytuacja prawna tych podmiotów powinna rysować się podobnie. Oznacza to, że przynależne im roszczenia powinny korzystać z takiej samej ochrony. I tak rzeczywiście jest. Różnice ujawniają się dopiero na tle sytuacji faktycznej najemcy będącego jednocześnie partycypantem. W odróżnieniu od innych najemców, obok czynszu najmu i kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu wpłacił on bowiem na rzecz wynajmującego kwotę partycypacji. Jak już zasygnalizowano, kwota partycypacji wynosi co najmniej kilkadziesiąt tysięcy złotych. Jakkolwiek po zakończeniu najmu podlega ona zwrotowi; w przypadku upadłości SIM zwrot ten może nastąpić po upływie kilku lat lub wcale, jeśli fundusze masy upadłości wcześniej się wyczerpią.

Jeśli partycypantem jest najemca będący osobą fizyczną, czyli spełniający wymogi z art. 30 ust. 1 u.p.b.m., a zatem z założenia podmiot niezamożny, pozbawienie go środków wpłaconych tytułem kwoty partycypacji z pewnością bardzo negatywnie odbije się na jego kondycji finansowej. Upadłość wynajmującego będzie dla niego odczuwalna dużo silniej niż dla podmiotów, które tracą jedynie kaucję czy możliwość wynajmowania lokalu mieszkalnego za przystępny czynsz. Niemniej pośród reguł kształtujących porządek zaspakajania w postępowaniu upadłościowym nie ma takich, które przyznawałyby wyższy priorytet wierzytelnościom dochodzonym przez podmioty znajdujące się w gorszej sytuacji majątkowej.

Jest jednak pewna grupa najemców, która korzysta z lepszego poziomu ochrony niż pozostali. Są to najemcy z umowami najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o których to umowach stanowi art. 19k ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>25</sup> (dalej: „u.o.p.l.”). Zgodnie z art. 19r ust. 1 u.o.p.l. do roszczeń najemcy z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności nie stosuje się art. 91 p.u., czyli zobowiązanie upadłego do przeniesienia własności lokalu na najemcę nie przekształca się w zobowiązanie pieniężne. Tym samym najemca może w dalszym ciągu żądać przeniesienia własności lokalu<sup>26</sup>. Z kolei w art. 19r ust. 2 u.o.p.l. wzglę-

<sup>25</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 172.

<sup>26</sup> Por. K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka, *Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy*. Komentarz, LEX 2021, komentarz do art. 19r u.o.p.l.



dem sprzedaży w postępowaniu upadłościowym lokalu mieszkalnego objętego umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności wyłączono skutek egzekucyjny, o którym mowa w art. 313 p.u. Jak wyjaśniają K. Krzekotowska i M. Malinowska-Wójcicka: *Syndyk będzie miał prawo sprzedać w toku postępowania upadłościowego lokal wynajmowany na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, chyba że zaktualizowało się roszczenie o przeniesienie na niego prawa własności tego lokalu mieszkalnego. Jeśli roszczenie się zaktualizowało, syndyk, za zgodą sędziego komisarza, powinien przenieść własność lokalu mieszkalnego na dotychczasowego najemcę. Jeżeli zaś umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności nadal obowiązuje, syndyk sprzedaje nieruchomość, a nowy nabywca wstępuje w stosunek najmu. Roszczenie najemcy o przeniesienie na niego własności lokalu istnieje nadal i jest skuteczne wobec każdego nabywcy lokalu. Jednocześnie nabywca nie ma prawa do wypowiedzenia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności*<sup>27</sup>.

Jednakże nawet umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności nie jest odporna na uprawnienia syndyka w zakresie zakańczania stosunków zobowiązaniowych wiążących upadłego. *Jako że umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności – eksplikuje J. Zawadzka – zawiera w sobie elementy umowy najmu i umowy sprzedaży nieruchomości, najbardziej uzasadnione wydaje się stanowisko, zgodnie z którym do umowy tej mogą znajdować zastosowanie zarówno przepisy o umowie najmu (art. 107, 109 PrUpad), jak i przepisy o uprawnieniach syndyka dotyczących umów wzajemnych (art. 98–99 PrUpad), ale każda z tych dwóch grup przepisów powinna dotyczyć innych elementów stosunku prawnego wykreowanego umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności*<sup>28</sup>. Potrzeba zastosowania dwóch różnych podstaw prawnych bierze się stąd, że umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności cechuje szereg istotnych odmienności względem zwykłej umowy najmu. Przede wszystkim jej koniecznym elementem jest zobowiązanie wynajmującego do przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego. Ponadto wymagana jest dla niej forma aktu notarialnego. Wynikające z takiej umowy roszczenie najemcy jest ujawniane w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przypomina zatem w części umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, której nie dotyczy art. 109 ust. 1 p.u. Dlatego należy sięgnąć do art. 98 ust. 1 p.u., pozwalającego syndykowi – za zgodą sędziego-komisarza – odstąpić od umowy wzajemnej.

Dla porządku warto nadmienić, że w art. 33dk u.p.b.m. przewidziano uprawnienie partycypanta do wystąpienia z wnioskiem do SIM o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji. Uprawnienie do wystąpienia z powyższym wnioskiem przysługuje jednak wyłącznie tym partycypantom, którzy wnieśli odpowiednio wysoką kwotę partycypacji. Ustawa wskazuje, że w zależności od lokalizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego kwota partycypacji nie powinna być niższa niż 20% lub 25% kosztów budowy lokalu. Statut SIM może jednak przewidywać niższą wysokość wymaganej partycypacji.

<sup>27</sup> K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka, *Ochrona...* komentarz do art. 19r u.o.p.l.

<sup>28</sup> J. Zawadzka, *Najem instytucjonalny z dojściem do własności (cz. III)*, „Monitor Prawniczy” 2019, nr 14, s. 761.

## 6. Wnioski de lege ferenda

STOSUNEK NAJMU. Analiza prawna sytuacji najemców nie prowadzi do wniosków, które wskazywałyby na potrzebę wzmocnienia ich ochrony w przepisach prawa upadłościowego. Stosunek najmu w polskim systemie prawa cywilnego jest stosunkiem tymczasowym, niezależnie od czasu, na jaki zawarto umowę, ulega ona rozwiązaniu w toku procesu upadłościowego lub też nabywca nieruchomości uzyskuje uprawnienie do jego rozwiązania po nabyciu nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal (analogicznie do egzekucji singularnej, w wyniku której dochodzi do zmiany osoby właściciela lokalu). Najemcy nie przysługują żadne specjalne uprawnienia z tego tytułu i biorąc pod uwagę naturę tego stosunku, przysługiwać nie powinny.

KWOTA PARTYCYPACJI. Podczas analizy sytuacji najemców i partycypanatów, którzy zawarli umowy z SIM, wobec której ogłoszono upadłość, na pierwszy plan wysuwa się problem utraty przez partycypanatów wpłaconej kwoty partycypanacji. Choć w przypadku zakończenia umowy najmu kwota partycypanacji podlega zwrotowi, realia postępowania upadłościowego sprawiają, że do zwrotu dojdzie po latach i to najczęściej nie w pełnej wysokości, a często zwrot nie nastąpi wcale, z powodu wyczerpania się funduszy masy upadłości. Kwota partycypanacji znacznie przewyższa standardowe roszczenia przysługujące najemcom wobec upadłego wynajmującego. Może też być uznana za kwotę bardzo istotną z punktu widzenia życia partycypananta-najemcy. Roszczenie o zwrot kaucji w przypadku najmu lokali mieszkalnych to najczęściej kilka tysięcy złotych, podczas gdy kwota partycypanacji może przekraczać 100 000 zł. Skoro SIM mają być narzędziem wspierającym budownictwo mieszkaniowe i dostarczać lokali mieszkalnych dostępnych osobom niezamożnym, pożądanym byłoby wprowadzenie rozwiązań, które chroniłyby partycypanatów przed negatywnymi skutkami upadłości SIM. Ochrona taka mogłaby być ograniczona do partycypanatów będących osobami fizycznymi. Pracodawcy, jednostki samorządu terytorialnego, organizacje pożytku publicznego oraz fundusze inwestycyjne zamknięte uczestniczyliby w postępowaniu upadłościowym na dotychczasowych zasadach.

ROZWIĄZANIA. Wariant 1. ROSZCZENIE O ZWROT KWOTY PARTYCYPACJI JAKO ROSZCZENIE PODLEGAJĄCE ZASPOKOJENIU Z SUM UZYSKANYCH ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI. Poszukując rozwiązań polepszających pozycję partycypanatów w postępowaniu upadłościowym SIM, można podążyć w dwóch kierunkach. Pierwszy zakłada nadanie

wierzytelności o zwrot kwoty partycypacji wyższego priorytetu w kolejności zaspakajania. Mogłoby to polegać na przyporządkowaniu jej do pierwszej kategorii zaspokojenia. W ramach pierwszej kategorii zaspokojenia wierzytelność partycypanta miałaby większe szanse na znalezienie pokrycia w funduszach masy upadłości. Nadal jednak ustępowałyby miejsca wierzytelnościom stanowiącym koszty postępowania lub inne zobowiązania masy upadłości. Nie rozwiązywałoby to również problemu długiego czasu oczekiwania na otrzymanie środków. Dlatego lepszym rozwiązaniem byłoby potraktowanie wierzytelności o zwrot kwoty partycypacji w sposób określony w art. 345 ust. 1 p.u. Stanowi on, że wierzytelności zabezpieczone rzeczowo na nieruchomości, a także prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu, pomniejszonej o koszty likwidacji tego przedmiotu oraz inne koszty postępowania upadłościowego w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części sumy uzyskanej z likwidacji, nie więcej jednak niż o taką część kosztów postępowania upadłościowego, która wynika ze stosunku wartości obciążonego przedmiotu do wartości całej masy upadłości. W ten sposób partycypanci byłiby zaspakajani z sum uzyskanych z likwidacji nieruchomości, w której kosztach budowy partycypowali.

**ROZWIĄZANIA. Wariant 2. WPROWADZENIE ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU NA PARTYCYPANTA, SKUTECZNEGO W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM.** Drugi kierunek potencjalnych zmian legislacyjnych kładzie nacisk na dążenie do uzyskania przez partycypanta własności lokalu. Ustawa mogłaby przewidywać, że w razie ogłoszenia upadłości SIM partycypant może zgłosić syndykowi żądanie zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego za cenę odpowiadającą jego wartości rynkowej, ustalonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>29</sup>, zaś na poczet tej ceny zalicza się wpłaconą kwotę partycypacji. Dla ochrony pozostałych wierzycieli należałoby poddać głębszej analizie, czy zasadne byłoby w tym wypadku stosowanie warunków określonych w art. 33f ust. 1a–1c u.p.b.m.

**WNIOSKI KOŃCOWE.** Najpełniejszą odpowiedzią na potrzeby partycypantów w razie upadłości SIM byłoby połączenie obu opisanych kierunków rozwiązań. Nie każdego partycypanta będzie stać na uiszczenie pozostałej części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, w szczególności gdy umowa o partycypację została zawarta całkiem niedawno w stosunku do dnia ogłoszenia upadłości SIM. W takim przypadku partycypant będzie zainteresowany jak najszybszym odzyskaniem kwoty partycypacji i wtedy wchodziłoby w grę jej uprzywilejowanie rzeczowe, z kolejnością zaspokojenia zależną od daty wpisu do księgi wieczystej (analogicznie do umowy deweloperskiej-przedwstępnej nabycia nieruchomości). Natomiast dla partycypantów dysponujących odpowiednią zdolnością finansową, a w szczególności partycypantów z kilkuletnim stażem, opcja wiążącej syndyka oferty

<sup>29</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899.



nabycia lokalu mieszkalnego, którego dotyczy partycypacja, najpełniej realizowałyby ich potrzeby. Wybór sposobu ochrony powinien zależeć wyłącznie od partycypanta i powinien być podejmowany w trybie odpowiedzi na wezwanie syndyka do złożenia w określonym ustawowo terminie (w mojej ocenie minimum 30 dni) oświadczenia o odstąpieniu od umowy partycypacji lub o żądaniu wykonania związanego z tą umową prawa do żądania sprzedaży lokalu na rzecz partycypanta. Od strony formalnej wprowadzenie tych mechanizmów wymagałoby zawierania umowy o partycypację w formie aktu notarialnego. Nadmiernemu zwiększeniu kosztu zawarcia umowy mogłoby przeciwdziałać ustalenie taksy notarialnej na odpowiednim poziomie.

## Bibliografia

- Adamus R., *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Legalis 2021.
- Borys A., *Umowa najmu i dzierżawy w kontekście upadłości*, „Monitor Prawa Handlowego” 2019, nr 2.
- Chrapoński D., [w:] A.J. Witosz (red.), *Prawo upadłościowe. Komentarz*, LEX 2021.
- Doliwa A., *Komentarz do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Legalis 2021.
- Fuchs B., [w:] M. Frasz, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny, t. 3, Zobowiązania. Część ogólna (art. 353–534)*, LEX 2018.
- Góral Z., [w:] K.W. Baran (red.), *Kodeks pracy. Komentarz, t. 1, Art. 1–113*, LEX 2020.
- Gurgul S., *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Legalis 2020.
- Hrycaj A., Sierakowski B., *Zagadnienie kosztów postępowania upadłościowego i innych zobowiązań masy upadłości*, „Doradca Restrukturyzacyjny” 2016, nr 3.
- Karaszewski G., [w:] J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, LEX 2021.
- Krzekotowska K., Malinowska-Wójcicka M., *Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz*, LEX 2021.
- Witosz A., [w:] A. Hrycaj, A. Jakubecki, A. Witosz (red.), *System Prawa Handlowego, t. 6, Prawo restrukturyzacyjne i upadłościowe*, Legalis 2020.
- Zawadzka J., *Najem instytucjonalny z dojściem do własności (cz. III)*, „Monitor Prawniczy” 2019, nr 14.
- Zimmerman P., *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Legalis 2022.