**Upadłość konsumencka - co będzie z mieszkaniem?**

**Coraz więcej osób interesuje się awaryjnym rozwiązaniem, jakim jest upadłość konsumencka. Wyjaśniamy w jaki sposób dotyczy ona nieruchomości mieszkaniowych.**

**Nagłe pogorszenie koniunktury gospodarczej prawdopodobnie skutkowało wzrostem liczby osób, które interesuje upadłość konsumencka. Pełen wpływ tej sytuacji na statystyki będzie widoczny za pewien czas. Aktualnie dostępne dane statystyczne wskazują natomiast, że liczba upadłości konsumenckich wyraźnie wzrosła w drugiej połowie minionego roku. Tylko w grudniu 2020 r. upadłość konsumencką ogłosiło niewiele mniej osób niż przez cały 2015 rok. Można oczekiwać, że w bieżącym roku padnie kolejny rekord dotyczący liczby nowych upadłości konsumenckich. Dlatego postanowiliśmy wyjaśnić, w jaki sposób upadłość konsumencka wiąże się z nieruchomościami mieszkaniowymi (lokalami i domami). Wiedza na ten temat może przydać się nie tylko osobom, które na skutek koronawirusa wpadły w finansowe kłopoty.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Wzrost liczby upadłości konsumenckich w 2020 r. wiązał się m.in. ze zmianą przepisów korzystną dla dłużników.***

l ***Nieruchomość mieszkaniowa lub gruntowa podlega likwidacji (sprzedaży) w celu pokrycia długów osoby objętej upadłością konsumencką.***

l ***Po sprzedaży domu lub lokalu mieszkalnego, dłużnik otrzyma kwotę pozwalającą mu na wynajęcie lokum w tej samej okolicy przez 1 rok - 2 lata.***

***Poniżej przedstawiamy więcej informacji o tym, dlaczego upadłość konsumencka jest coraz częstsza. Wyjaśniamy również, jakie zasady dotyczą nieruchomości w czasie trwania tej procedury.***

**Zmiany prawne z 2020 roku ułatwiły sytuację dłużników**

Najpierw warto przytoczyć dane Centralnego Ośrodka Informacji Gospodarczej (COIG), które dobrze pokazują, jak popularna ostatnio stała się upadłość konsumencka. Według COIG, liczba konsumentów, którzy ogłosili upadłość z roku na rok rosła następująco:

l 2015 r. - 2112

l 2016 r. - 4434

l 2017 r. - 5535

l 2018 r. - 6570

l 2019 r. - 7944

l 2020 r. - 13 084

Warto pamiętać, że zmiany obowiązujących przepisów wywarły spory wpływ na powyższe wyniki. Ze względu na restrykcyjne regulacje, przed 2015 rokiem upadłość konsumencka była zupełną rzadkością. Pierwsza zmiana liberalizująca zasady upadłości konsumenckiej miała miejsce na początku 2015 r. „*Jednym z jej celów było umożliwienie ogłoszenia upadłości przez osoby posiadające tylko jednego wierzyciela i usunięcie kłopotliwych barier finansowych (m.in. dzięki możliwości tymczasowego sfinansowania kosztów postępowania przez Skarb Państwa)*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W 2020 r. ustawodawca wprowadził kolejne zmiany prawne, które są bardziej kontrowersyjne. Nowe przepisy (obowiązujące od 24 marca 2020 r.) skutkują tym, że upadłość konsumencką może ogłosić również osoba, która doprowadziła do swojego bankructwa umyślnie lub na skutek rażącego niedbalstwa. „*Taki dłużnik będzie jednak musiał dłużej regulować zobowiązania w ramach ewentualnego planu spłaty (przez 3 lata - 7 lat zamiast do 3 lat)*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nieruchomość odgrywa kluczową rolę podczas upadłości**

Jeżeli natomiast chodzi o znaczenie nieruchomości podczas złożonej procedury, jaką jest upadłość konsumencka, to warto nadmienić, że już we wniosku upadłościowym dłużnik musi podać wykaz majątku (również nieruchomego) wraz z szacunkową wyceną. Po wydaniu przez sąd postanowienia o ogłoszeniu upadłości, syndyk będzie decydował co do sposobu likwidacji masy upadłościowej, w której skład zwykle wchodzą także nieruchomości. W zawiadomieniu dotyczącym sposobu likwidacji nieruchomości, syndyk informuje wierzycieli oraz sąd m.in. o minimalnej cenie sprzedaży domu, lokalu lub gruntu. „*Na czynności syndyka można złożyć skargę na przykład wtedy, gdy wskazana przez niego minimalna cena sprzedaży nieruchomości wydaje się zbyt mała*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Po sprzedaży nieruchomości oraz innych składników majątku dłużnika, syndyk zwykle przedstawia sądowi projekt planu spłaty wierzycieli zakładającego częściowe umorzenie długów. Ustalenie planu spłaty będzie niemożliwe, jeśli dłużnik jest w ogóle niezdolny do regulowania zobowiązań (np. na skutek ciężkiej choroby). W takiej sytuacji może dojść nawet do całkowitego oddłużenia. Co do zasady, plan spłaty będzie niemożliwy także wtedy, gdy zadłużenie jest efektem celowego działania albo dłużnik skorzystał z upadłości konsumenckiej w ciągu ostatnich 10 lat. W tych dwóch ostatnich przypadkach, sąd kierując się względami humanitarnymi lub względami słuszności może jednak podjąć decyzję o:

l ustaleniu planu spłaty wierzycieli przewidującego częściowe oddłużenie

l umorzeniu zobowiązań upadłego dłużnika bez ustalenia planu spłaty wierzycieli

l warunkowym umorzeniu długów bez ustalenia planu spłaty wierzycieli

„*Obecne przepisy przewidują także możliwość osiągnięcia porozumienia między dłużnikiem nieprowadzącym działalności gospodarczej oraz jego wierzycielami na drodze układu*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Dłużnik na pewno nie pozostanie bez dachu nad głową …**

W ramach podsumowania, warto wspomnieć o ważnej kwestii, która wiąże się z potrzebami mieszkaniowymi dłużnika. Wiele osób, które interesuje upadłość konsumencka jako sposób wyjścia z kłopotów, niestety może obawiać się, że po sprzedaży nieruchomości przez syndyka stracą dach nad głową. Trzeba zatem nadmienić, że przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 nr 60 poz. 535) przewidują wypłatę na rzecz dłużnika kwoty odpowiadającej przeciętnemu kosztowi wynajmu lokalu mieszkalnego w tej samej lub sąsiedniej miejscowości przez okres od 12 do 24 miesięcy. „*Na taką wypłatę dokonywaną ze środków uzyskanych po sprzedaży domu lub lokalu mieszkalnego mogą liczyć dłużnicy, którzy w inny sposób nie dadzą rady zaspokoić potrzeb mieszkaniowych swoich i osób pozostających na ich utrzymaniu*” - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)