

Buju Stanciu & Asociații: În cazul Nordis, nu este nicio garanție cu privire la recuperarea prejudiciilor. Exista riscul ca și alte firme din grup sa ajunga la insolvența

În cazul Nordis, având în vedere cele 750 de litigii, chiar daca doar Nordis Management a intrat în insolvența, exista riscul ca și alte firme din grup sa urmeze acest parcurs. De asemenea, este important de subliniat ca nu exista nicio garanție cu privire la recuperarea prejudiciilor, la acest moment fiind imposibil de știut care sunt, de fapt, datoriile Nordis Management S.R.L., explica societatea de avocatura Buju Stanciu & Asociații. Chiar și în contextul în care toate proiecte ar fi reluate, este imposibil de determinat daca s-ar putea ajunge la finalizarea lucrarilor și predarea apartamentelor promise.

I. Capitolul „Ce a fost”

Scena pieței imobiliare din România se confrunta cu, poate, cel mai mare scandal al domeniului din ultimii 10 ani: Nordis Management S.R.L., principala societate din grupul Nordis a intrat în insolvența.

Fie ca este povestea unui dezvoltator erodat de dificultățile perioadei pe care am traversat-o, fie ca se adevăresc suspiciunile cu privire la acțiunile frauduloase ale acestora, repercursiunile pentru clienții care au doar o promisiune de vânzare la îndemâna sunt aceleași, aceștia trebuind sa acționeze în cadrul procedurii de insolvența.

Parcursul Nordis din ultima perioada a început printr-o cerere prin care se solicita inițierea procedurii de concordat preventiv, ce nu a fost admisa. Desigur, având în vedere ca până în acest moment cererile de deschidere a procedurii insolvenței cu privire la alte companii ale grupului au fost respinse, niciun client nu a avut certitudinea ca Nordis Management va intra în insolvența.

Cu toate acestea, în data de 7 octombrie 2024, Tribunalul București a decis deschiderea procedurii de insolvența stabilindu-se termenul limita pentru depunerea declarațiilor de creanța pe 21 noiembrie 2024, data până la care creditorii Nordis pot depune cereri pentru a se înscrie în lista creditorilor ce își vor recupera prejudiciile sau, cel puțin, o parte din acestea.

II. Capitolul „Ce este”

Din perspectiva procedurii insolvenței, pot aparea aparea urmatoarele situații:

- Se solicita, de catre promitentul-cumparator, executarea promisiunii de vânzare, daca este posibil acest lucru.

Se impune subliniat ca se poate cere administratorului judiciar executarea promisiunii de vânzare, printre altele, doar daca promisiunea este notata în cartea funciara.

- Se solicita restituirea avansului împreuna cu eventuale penalități, prevazute de catre promisiunea de vânzare.

Majoritatea persoanelor pagubite vor dori, cel mai probabil, sa fie puse în posesia imobilelor pentru care au achitat avansuri substanțiale. Totuși, aceasta opțiune nu este echivalenta cu lipsa înscrierii în tabelul creditorilor.

Pentru siguranța, este necesar ca orice promitent-cumparator sa se înscrie la masa credala a Nordis Management S.R.L. cu sumele reprezentând avansul plus penalitățile prevazute de catre contract.

Deși fara o declarație de rezoluțiune din partea promitentului-cumparator, Nordis nu este înca obligata sa restituie sumele menționate, creanța față de cumparator exista sub condiție suspensiva.

Atragem atenția ca orice cumparator Nordis care se va înscrie la masa credala cu o creanța sub condiție suspensiva nu va avea drept de vot în adunarea creditorilor. Mai mult, acestea nu sunt creanțe garantate în nicio modalitate, cumparatorii având calitatea de creditori chirografari. Astfel, în cazul în care activele Nordis Management S.R.L. nu vor fi îndestulatoare, fiecărui cumparator îi va fi restituita o suma proporționala cu solicitarea sa în raport cu ceilalți creditori.

- Se denunța de catre administratorul judiciar promisiunea de vânzare, în vederea maximizarea averii debitoarei. În aceasta situație, se poate formula contestație în instanța de catre promitentul-cumparator.
- Identificarea unor clauze abuzive în promisiunile încheiate între Nordis și promitenții-cumparatori. Clauzele abuzive ar putea include penalizari nejustificate, termene nesustenabile pentru livrare, sau condiții care avantajeaza excesiv dezvoltatorul.

Se pot formula acțiuni pentru anulara acestor clauze.

III. Capitolul „Ce va fi”

În contextul în care compania deja se confrunta cu aproximativ 750 de litigii, chiar daca doar Nordis Management a intrat în insolvența în acest moment, exista riscul ca și alte firme din grupul Nordis sa urmeze acest parcurs. Aceasta evoluție ar putea agrava puternic situația grupului Nordis caruia îi vor fi restrânse toate mijloacele prin care ar putea duce la bun sfârșit proiectele promise.

Totuși, trebuie subliniat ca nu exista nicio garanție cu privire la recuperarea prejudiciilor, la acest moment fiind imposibil de știut care sunt, de fapt, datoriile Nordis Management S.R.L. Chiar și în contextul în care toate proiecte ar fi reluate, este imposibil de determinat daca s-ar putea ajunge la finalizarea lucrarilor și predarea apartamentelor promise.

Așadar, indiferent daca exista intenția de a aștepta o revigorare a grupului Nordis cu speranța ca imobilele vor fi predate într-un final sau se dorește recuperarea avansului platit împreuna cu eventuale penalități, data de 21 noiembrie 2024 trebuie sa fie data la care toți clienții Nordis își exprima opțiunea.

