

GRUDZIEŃ 2019

Przegląd zmian w prawie
istotnych dla branży Nieruchomości

Spis treści

01	KARY UMOWNE – WAŻNA UCHWAŁA SĄDU NAJWYŻSZEGO	3
02	USPRAWNIENIE PRAC GEODEZYJNYCH	3
03	ZMIANY ZASAD PŁATNOŚCI W TRANSAKCJACH HANDLOWYCH	4
04	DEMATERIALIZACJA AKCJI	5
05	PRAWO BUDOWLANE – KOLEJNY ETAP PRAC	6

01

KARY UMOWNE – WAŻNA UCHWAŁA SĄDU NAJWYŻSZEGO

W uchwale z 20 listopada 2019 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że nie jest dopuszczalne zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy z powodu niewykonania zobowiązania o charakterze pieniężnym (III CZP 3/19). Tym samym Sąd Najwyższy uniemożliwił dochodzenie kary umownej wykonawcom odstępującym od umowy z powołaniem się na okoliczność, że druga strona nie płaci wynagrodzenia.

Powyższa sprawa budziła od lat wątpliwości zarówno doktryny jak i sądów. Niektóre sądy, w tym sam Sąd Najwyższy, uznawały, że zastrzeżenie kary umownej w powyższej sytuacji jest dopuszczalne, inne sądy uznawały, iż jedyną sankcją mogą być odsetki za zwłokę. W najnowszym orzeczeniu powiększonego składu sędziowskiego Sąd Najwyższy jednoznacznie opowiedział się za drugim rozwiązaniem.

Inwestor może zatem skutecznie zastrzec karę umowną na wypadek odstąpienia od umowy z powodu niewykonania zobowiązania niepieniężnego, zaś wykonawca nie może żądać kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy z powodu braku płatności lub nieterminowych płatności inwestora. Analogicznie, postanowienie umowy najmu zastrzegające karę umowną na rzecz wynajmującego w sytuacji wypowiedzenia przez niego od umowy z powodu braku płatności czynszu przez najemcę będzie bezwzględnie nieważne.

02

USPRAWNIENIE PRAC GEODEZYJNYCH

Do Sejmu został skierowany projekt ustawy o zmianie Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz innych ustaw. Głównym celem projektu jest usprawnienie prac geodezyjnych i kartograficznych oraz zmniejszenie obciążeń biurokratycznych w czasie ich prowadzenia. Zdaniem ministerstwa rozwoju, projektowane zmiany przyspieszą prace inwestycyjne, znacząco skracając czas prac geodezyjnych.

Projekt wprowadza możliwość rozpoczęcia prac geodezyjnych przed dokonaniem zgłoszenia zamiaru ich wykonania. Zgłoszenie prac będzie wymagane w terminie pięciu dni roboczych od daty ich rozpoczęcia. Możliwe będzie również ustalenie, na etapie zgłaszania prac, przez wykonawcę prac geodezyjnych i właściwy organ, harmonogramu oraz zakresu częściowego przekazywania wyników zgłoszonych prac. Wprowadzenie możliwości etapowania odbiorów prac ma usprawnić i przyspieszyć proces inwestycyjny dotyczący rozległych inwestycji.

Ustawa zmieniająca zakłada wprowadzenie maksymalnego terminu na weryfikację wyników prac geodezyjnych i kartograficznych na szczeblu powiatowym. Termin ten będzie wynosił od siedmiu do dwudziestu dni roboczych i będzie uzależniony od obszaru zgłoszonej pracy. Obecnie przepisy nakładają na organ obowiązek niezwłocznej weryfikacji prac, jednak bez wskazywania terminu maksymalnego, co prowadzi do wydłużenia procesu inwestycyjnego.

Kolejna propozycja zmiany dotyczy procesu aktualizacji danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Zmiany dotyczące informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków są aktualnie dokonywane m.in. na podstawie wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W proponowanym brzmieniu taka zmiana będzie następować nie jak dotychczas na wniosek podmiotu zainteresowanego, a z urzędu, na podstawie danych zawartych w dokumentacji geodezyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Dzięki tej zmianie ma nastąpić usprawnienie aktualizacji danych w ewidencji.

Ponadto, nowelizacja wprowadza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek prowadzenia, aktualizacji i udostępniania drogą cyfrową danych przestrzennych przez organy wydające akty planowania przestrzennego. Obowiązek ten obejmuje wszystkie rodzaje obecnie sporządzanych zbiorów danych przestrzennych, tworzonych m.in. dla planów miejscowych oraz miejscowych planów rewitalizacji.

03 ZMIANY ZASAD PŁATNOŚCI W TRANSAKCJACH HANDLOWYCH

1 stycznia 2020 r. wejdzie w życie ustawa mająca na celu ograniczenie zatorów płatniczych. Ustawa zmieni szereg przepisów w tym ustawę o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, której tytuł zmieni się na ustawę o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

Stopa odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych zostanie podwyższona i będzie równa sumie stopy referencyjnej NBP oraz 10 punktów procentowych, czyli 11,5% a nie jak dotychczas 9,5%.

W przypadku, gdy dłużnikiem będzie duży przedsiębiorca (podmiot, który zatrudnia co najmniej 250 pracowników a jego roczny obrót przekracza 50 mln EUR lub suma bilansowa przekracza 43 mln EUR) a wierzycielem będzie mikro, mały lub średni przedsiębiorca (transakcja asymetryczna), maksymalny termin zapłaty będzie mógł wynieść 60 dni. Gdy w umowie zastrzeżony będzie dłuższy termin, zostanie on skrócony z mocy prawa do 60 dni. Dłużnik będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia o byciu dużym przedsiębiorcą najpóźniej w dacie zawarcia umowy. W przypadku transakcji handlowych innych niż transakcje asymetryczne, została zachowana dotychczasowa możliwość określenia terminu zapłaty dłuższego niż 60 dni, o ile nie jest to rażąco nieuczciwe wobec wierzyciela.

Wysokość rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, przysługującej wierzycielowi w przypadku braku zapłaty, zostanie podniesiona i uzależniona od wysokości niezapłaconej wierzytelności. Roszczenie o rekompensatę nie będzie już zbywalne, co oznacza, że w przypadku sprzedaży wierzytelności z tytułu transakcji handlowych, podmiotowi trzeciemu, oprócz wierzytelności, będą przysługiwały jedynie odsetki od odzyskanej wierzytelności, bez możliwości dochodzenia rekompensaty za koszty jej odzyskiwania.

Przedsiębiorcy, których roczny obrót przekracza 50 mln EUR będą mieli obowiązek co roku do 31 stycznia składać ministrowi właściwemu do spraw gospodarki raport o swoich należnościach oraz zobowiązaniach, wskazując m.in. wartość świadczeń pieniężnych otrzymanych i spełnionych w terminie nieprzekraczającym 30 dni, 60 dni, 120 dni oraz przekraczających 120 dni, a także wartość świadczeń nieotrzymanych i niespełnionych. Pierwsze sprawozdanie ma być sporządzone za rok 2020. Jeśli ujawnione w nim dane będą budziły wątpliwości, minister będzie mógł zgłosić ten fakt do UOKiK w celu przeprowadzenia postępowania kontrolnego.

Prezes UOKiK będzie mógł prowadzić postępowanie w sprawie nadmiernego opóźnienia się ze spełnieniem świadczeń pieniężnych. Postępowanie będzie wszczynane z urzędu, na podstawie zawiadomienia ministra właściwego do spraw gospodarki lub na podstawie zawiadomień osób prywatnych. Nadmierne opóźnienie ze spełnieniem świadczenia będzie miało miejsce, gdy w okresie trzech kolejnych miesięcy suma wartości niespełnionych lub spełnionych po terminie przez dany podmiot wynosi co najmniej 5 mln PLN. W przypadku postępowań, które zostaną wszczęte od 1 stycznia 2022 r. próg ten ulegnie zmniejszeniu do 2 mln PLN. W trakcie postępowania kontrolowane będą płatności z dwóch lat poprzedzających wszczęcie postępowania.

W zakresie podatków PIT i CIT ustawa wprowadza możliwość pomniejszenia przez wierzyciela podstawy opodatkowania o kwotę wierzytelności, jeżeli nie została ona uregulowana w ciągu 90 dni od dnia upływu terminu płatności określonego w umowie lub na fakturze. Ulga ta nie będzie mogła być stosowana do transakcji handlowych pomiędzy podmiotami powiązаныmi. Ponadto ustawa nakłada na dłużnika obowiązek doliczenia do podstawy opodatkowania nieuregulowanego zobowiązania.

04 DEMATERIALIZACJA AKCJI

1 stycznia 2021 wszystkie akcje spółek akcyjnych i komandytowo-akcyjnych ulegną dematerializacji, a dokumenty akcji stracą moc obowiązującą z mocy prawa. Utrzymany zostanie podział na akcje imienne oraz na okaziciela, przy czym w praktyce rozróżnienie ich straci na znaczeniu, ponieważ wszystkie akcje będą miały charakter akcji rejestrowych, co do których obowiązywać będą te same zasady dotyczące obrotu.

Zdematerializowane akcje będą rejestrowane w elektronicznym rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez podmioty uprawnione do prowadzenia rachunków papierów wartościowych albo w depozycie papierów wartościowych. W zależności od wyboru podmiotu prowadzącego rejestr, do spółek niepublicznych zastosowanie będą miały różne reżimy w zakresie m.in. dematerializacji, przenoszenia praw z akcji i prowadzenia rejestru, wynikające z kodeksu spółek handlowych albo ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Ponadto, wszystkie spółki akcyjne i komandytowo-akcyjne będą zobowiązane:

- od **1 stycznia 2020** prowadzić własną stronę internetową i zamieszczać na niej wszystkie ogłoszenia wymagane prawem (obowiązek publikacji ogłoszeń w Monitorze Sądowym i Gospodarczym pozostaje aktualny);
- do **30 czerwca 2020** zawrzeć umowę o prowadzenie rejestru akcjonariuszy z podmiotem wybranym w drodze uchwały walnego zgromadzenia;
- do **30 czerwca 2020** dokonać pierwszego wezwania akcjonariuszy do złożenia w spółce dokumentów akcji; oraz
- do **30 października 2020** dokonać ostatniego z pięciu wezwań akcjonariuszy do złożenia w spółce dokumentów akcji.

Niespełnienie obowiązku zawarcia przez spółkę umowy o prowadzenie rejestru oraz obowiązku wezwania akcjonariuszy do złożenia akcji zagrożone są grzywną do 20.000 zł. Odpowiedzialność ta dotyczy każdego członka zarządu.

05

PRAWO BUDOWLANE – KOLEJNY ETAP PRAC

Projekt nowelizacji Prawa Budowlanego, którego główne zmiany przedstawiliśmy w lipcowym Przeglądzie zmian w prawie został przyjęty w listopadzie przez Radę Ministrów. W najbliższych tygodniach projekt zostanie skierowany do Sejmu.

Projekt przewiduje rozwiązanie problemu związanego z przeniesieniem pozwolenia na budowę na inny podmiot w przypadku sprzedaży nieruchomości objętej takim pozwoleniem. W takim przypadku, zgodnie z projektem, zgoda dotychczasowego inwestora na przeniesienie pozwolenia na budowę nie będzie już wymagana. Propozycja zmiany uzasadniona jest domniemaniem, że celem sprzedaży nieruchomości, na której była rozpoczęta budowa, jest nabycie nieruchomości wraz z budową i prawami do jej realizacji i nie istnieje wobec tego potrzeba, aby dotychczasowy inwestor wyrażał zgodę na przeniesienie pozwolenia na budowę.

Projekt nowelizacji zawiera również rozwiązania mające służyć poprawie pewności obrotu oraz zapewniające trwałość decyzji, poprzez wprowadzenie m.in. pięcioletniego terminu na stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Po tym czasie podważenie tych decyzji nie będzie możliwe.

Autorzy



Michał Matera
PARTNER

T: +48 608 470 401
E: Michal.Matera@AllenOvery.com



Piotr Przybylski
SENIOR ASSOCIATE

T: +48 22 820 62 33
E: Piotr.Przybylski@AllenOvery.com



Krystyna Fatyga
ASSOCIATE

T: + 48 22 820 61 53
E: krystyna.fatyga@allenoverly.com