



I. Ustawa Deweloperska

Dnia 21 lutego 2013 r. obradowała sejmowa Komisja Infrastruktury. W posiedzeniu wzięli udział, oprócz członków komisji oraz innych zaproszonych gości, Jarosław Król – wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów a także przedstawiciele: Polskiego Związku Firm Deweloperskich, Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego oraz Konfederacji Budownictwa i Nieruchomości. Posiedzenie dotyczyło rozpatrzenia informacji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie funkcjonowania Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Ustawa Deweloperska). Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przypomniał przyczyny uchwalenia Ustawy Deweloperskiej. Podkreślił fakt, iż konieczność wprowadzenia nowych rozwiązań prawnych, które zapewniałyby większą ochronę praw nabywców lokali, wskazał Trybunał Konstytucyjny, w postanowieniu sygnalizacyjnym datowanym na dzień 2 sierpnia 2010 r. Jednocześnie wskazał, iż w Ustawie Deweloperskiej, w art. 40, została przewidziana kontrola skutków rozwiązań wprowadzonych na mocy przedmiotowej ustawy, w terminie 2 lat od dnia jej wejścia w życie. Podkreślił tym samym, iż w jego ocenie, aktualnie dokonanie kompleksowej oceny skutków Ustawy nie jest możliwe, ponieważ nie minął jeszcze okres, w którym oddziaływanie przepisów Ustawy byłoby widoczne, natomiast w dalszej części swojej wypowiedzi stwierdził, iż Ustawa Deweloperska ogólnie jest „udanym” aktem i że wyszła naprzeciw oczekiwaniom i problemom wskazanym przez Trybunał Konstytucyjny, środowisko deweloperskie oraz samych nabywców lokali. Obecni na spotkaniu przedstawiciele środowiska deweloperskiego wskazali, między innymi, na następujące problemy związane ze stosowaniem przepisów Ustawy Deweloperskiej i z samym jej brzmieniem: (i) problemy odnoszące się do prospektu informacyjnego – szczególnie w zakresie jego zawartości, wymogu zapewnienia, by był on nieprzerwanie aktualny, (ii) problemy dotyczące stosowania umowy rezerwacyjnej – brak regulacji ustawowej, dyskusyjna kwestia formy wymaganej do zawarcia tego rodzaju umowy (iii) problemy dotyczące powierniczych rachunków bankowych – kwestia ich dostępności, złożoność procedur, uprawnień banku w stosunku do dewelopera, (iv) w wielu fragmentach przepisy Ustawy Deweloperskiej są niejasne, co wpływa na to, iż wiele czynności wymaganych na podstawie omawianej ustawy musi być wykonywanych w sposób intuicyjny, co skutkuje ryzykiem, iż dany przepis zostanie zastosowany w zbyt szerokim lub w zbyt wąskim zakresie. Mając na względzie potencjalne sankcje za niewykonanie lub błędne wykonanie przepisów Ustawy, sytuacja taka jest w ocenie środowiska deweloperskiego nieakceptowalna. Wspomniane wyżej osoby, które zabrały głos w imieniu szerokokorozumianego środowiska deweloperskiego, złożyły na ręce Przewodniczącego Komisji Infrastruktury projekt przygotowanej przez siebie nowelizacji, który w swojej treści przewiduje konstrukcje prawne mające stanowić remedium na problemy związane ze stosowaniem Ustawy. Przewodniczący, po uzyskaniu opinii członków Komisji Infrastruktury, zdecydował się na przekazanie projektu przygotowanego przez Polski Związek Firm Deweloperskich oraz Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego do Sejmowej Podkomisji do



spraw Budownictwa, w celu przeanalizowania proponowanych zmian oraz podjęcia ewentualnej inicjatywy ustawodawczej.

II. NOWELIZACJA KPC

21 Maja 2013 r. Komisja Sprawiedliwości i Praw Człowieka przedstawiła zmienioną wersję projektu ustawy o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego („KPC”) i wniosła o uchwalenie ustawy. Zmiany zaproponowane w projekcie ustawy o zmianie KPC mają na celu usunięcie sprzeczności między art. 18 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej („Traktat”), który zakazuje dyskryminacji ze względu na przynależność państwową a treścią art. 165 § 2 kpc zrównującego skutki oddania pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej operatora ze skutkami wniesienia pisma do sądu oraz treścią art. 1135⁵ kpc zobowiązującego stronę do ustanowienia pełnomocnika do doręczeń w Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku gdy strona ma miejsce zamieszkania, zwykłego pobytu albo siedzibę za granicą i nie ustanowiła pełnomocnika do prowadzenia sprawy, zamieszkałego w Rzeczypospolitej Polskiej. Proponowane zmiany art. 165 § 2 kpc mają na celu zrównanie skutków złożenia pisma procesowego w placówce pocztowej operatora w Polsce i placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej. W obu przypadkach oddanie pisma w placówce pocztowej będzie równoznaczne z wniesieniem go do sądu. Nowe regulacje służą wyeliminowaniu powstałych sprzeczności, przewidują również ograniczenie zakresu zastosowania art. 1135⁵ Ustawy (nakazującego wskazanie pełnomocnika dla doręczeń w Polsce) do sytuacji, w której strona ma miejsce zamieszkania, zwykłego pobytu lub siedzibę w państwie, które nie jest członkiem Unii Europejskiej. Komisja Europejska wszczęła przeciwko Polsce postępowanie o naruszenie na podstawie art. 258 Traktatu. W październiku 2012 r. Komisja Europejska wydała uzasadnioną opinię i wezwała do usunięcia naruszenia. Ponadto, Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził w wyroku z dnia 19 grudnia 2012 r., wydanym w sprawie prejudycjalnej Alder et Alder (C-325/11), sprzeczność art. 1135⁵ kpc z rozporządzeniem nr 1393/2007 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 13 listopada 2007 r. dotyczącego doręczania w państwach członkowskich dokumentów sądowych i pozasądowych w sprawach cywilnych i handlowych oraz uchylającego rozporządzenie Rady (WE) nr 1348/2000. Proponowane zmiany mogą utrudnić procedowanie sądu i stron w postępowaniu cywilnym, w szczególności w zakresie stwierdzenia prawomocności orzeczeń sądu.

III. ZMIANY W USTAWIE O OBLIGACJACH

Rada Ministrów przyjęła założenia do projektu ustawy o zmianie ustawy o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 r. („Ustawa”) oraz ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez



Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne z dnia 8 maja 1997 r., przedłożone przez Ministra Finansów. Nowelizacja Ustawy będzie miała na celu wsparcie rozwoju rynku długoterminowych nieskarbowych papierów dłużnych, uregulowanie systemu Catalyst (system autoryzacji i obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi), powołanie instytucji zgromadzenia obligatariuszy oraz rozszerzenie zakresu emisji instrumentów dostępnych emitentom. Zgodnie z wydanym przez Centrum Informacyjne Rządu komunikatem, celem zaproponowanych rozwiązań jest *„wsparcie rozwoju rynku długoterminowych nieskarbowych papierów dłużnych (obligacje emitowane przede wszystkim przez banki, przedsiębiorstwa niefinansowe oraz samorządy). Chodzi o doprowadzenie do sytuacji, w której ich emisja będzie pełnić istotną i uzupełniającą, w stosunku do kredytów bankowych, rolę źródła pozyskania kapitału.”* W przepisach projektu starano się uregulować system Catalyst, powstały w 2009 r., będący systemem autoryzacji i obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi, prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA oraz BondSpot SA. Jak wskazano w założeniach do projektu Ustawy, utworzenie systemu Catalyst *„pozytywnie oddziałuje na płynność nieskarbowych papierów dłużnych na rynku wtórnym, a przestrzeganie obowiązków informacyjnych przez emitentów i stała wycena rynkowa dodatkowo sprzyjają stabilności i pewności obrotu”*. Ze względu na niezadawalający rozwój rynku długoterminowych nieskarbowych papierów dłużnych, zwiększenie czytelności i jednoznaczności przepisów ma na celu zachęcenie inwestorów do uczestnictwa w emisjach nieskarbowych papierów dłużnych a przez to wpłynie na poprawę rozwoju i płynności rynku. Założenia do projektu nowelizacji Ustawy zakładają powołanie instytucji zgromadzenia obligatariuszy, jako reprezentanta ogółu uprawnionych z obligacji z danej serii wobec emitenta. Katalog podmiotów uprawnionych do emisji obligacji został zawarty w art. 2 Ustawy. Zgodnie z założeniami do projektu nowelizacji możliwe będzie ustanowienie w warunkach emisji uprawnienia do powoływania zgromadzenia obligatariuszami, które będzie przysługiwać każdemu z podmiotów legitymujących się ogólną zdolnością emisyjną. Powołanie instytucji zgromadzenia obligatariuszy, ułatwi komunikację pomiędzy obligatariuszami i emitentem, co pozwoli na elastyczne kształtowanie treści stosunku zobowiązaniowego wynikającego z obligacji. W założeniach do projektu nowelizacji ustawy o obligacjach, projektodawca proponuje również rozszerzenie zakresu instrumentów dostępnych emitentom poprzez umożliwienie emisji obligacji wieczystych oraz obligacji podporządkowanych. Emisja obligacji wieczystych jest obecnie w Polsce niedopuszczalna. Ustawa o obligacjach nie zezwala na emisję obligacji bez określenia warunków jej wykupu, a więc i terminu wykupu. Projektodawca proponuje wprowadzenie obligacji wieczystych, które nie podlegają wykupowi, w przypadku których świadczenie emitenta względem obligatariuszy będzie polegać na zapłacie wyłącznie odsetek w formie renty wieczystej. Kolejnym proponowanym nowym rodzajem obligacji są obligacje podporządkowane. Są to obligacje, z których roszczenia, w przypadku niewypłacalności emitenta, podporządkowane są innym wierzytelnościom. W przypadku upadłości lub likwidacji emitenta zaspokojenie roszczeń wynikających z obligacji podporządkowanych następować będzie w kolejności wskazanej w warunkach emisji z zastrzeżeniem przepisów prawa.



IV. Ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych

W dniu 28 kwietnia 2013 r. weszła w życie ustawa z 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 403) (dalej: „**nowa ustawa**”). Ustawa uchyla dotychczasową ustawę o terminach zapłaty w transakcjach handlowych z 12 czerwca 2003 r. Nowa ustawa wdraża postanowienia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/7/UE z dnia 16 lutego 2011 r. w sprawie zwalczania opóźnień w płatnościach w transakcjach handlowych. Przepisy ustawy mają zastosowanie do transakcji handlowych zawieranych wyłącznie pomiędzy podmiotami wskazanymi w ustawie, w tym m.in. przedsiębiorcami i podmiotami publicznymi. Transakcjami handlowymi są umowy, których przedmiotem jest odpłatna dostawa towaru lub odpłatne świadczenie usługi, jeżeli są one związane z wykonywaniem działalności gospodarczej przez strony. Ustawa reguluje m.in. kwestię terminu zapłaty oraz naliczania odsetek ustawowych (obecnie w wysokości 13 %) bądź odsetek za zwłokę określonych na podstawie art. 56 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (obecnie w wysokości 10,50 %) (dalej: „**odsetki od zaległości podatkowych**”).

1) Termin zapłaty określony w umowie, wymagalność odsetek ustawowych

Jeżeli strony transakcji handlowej (z wyłączeniem podmiotu publicznego będącego podmiotem leczniczym w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej, dalej: „**podmiot leczniczy**”), przewidziały w umowie termin zapłaty dłuższy niż 30 dni, wierzyciel może żądać odsetek ustawowych po upływie 30 dni, liczonych od dnia spełnienia swojego świadczenia i doręczenia dłużnikowi faktury lub rachunku, potwierdzających dostawę towaru lub wykonanie usługi, do dnia zapłaty, ale nie dłużej niż do dnia wymagalności świadczenia pieniężnego, ponieważ po terminie wymagalności będą naliczane już odsetki od zaległości podatkowych, chyba że strony ustaliły wyższe odsetki.

2) Termin zapłaty, który nie został określony w umowie, wymagalność odsetek ustawowych

W przypadku gdy termin zapłaty nie został określony w umowie, wierzycielowi bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe po upływie 30 dni liczonych od dnia spełnienia swojego świadczenia do dnia zapłaty, ale nie dłużej niż do dnia wymagalności świadczenia pieniężnego. Za dzień wymagalności świadczenia pieniężnego, uważa się dzień określony w pisemnym wezwaniu dłużnika do zapłaty, w szczególności w doręczonej dłużnikowi fakturze lub rachunku, potwierdzających dostawę towaru lub wykonanie usługi, ale nie wcześniejszy niż dzień doręczenia wezwania lub dzień określony w wezwaniu dłużnika do zapłaty dokonany w postaci elektronicznej, o ile strony przewidziały w umowie taki sposób składania oświadczeń woli.



3) Termin zapłaty w transakcjach handlowych, z wyłączeniem transakcji handlowych w których dłużnikiem jest podmiot publiczny

W transakcjach handlowych (z wyłączeniem transakcji z podmiotem publicznym), termin zapłaty za dostarczone towary lub wykonane usługi nie może zasadniczo przekraczać 60 dni od daty doręczenia dłużnikowi faktury lub rachunku. Powyższa zasada nie ma zastosowania, w przypadku gdy strony ustalą dłuższy termin zapłaty, a ustalenie to nie jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym celem umowy i zasadami współżycia społecznego oraz jest obiektywnie uzasadnione, biorąc pod uwagę właściwość towaru lub usługi. W takich transakcjach handlowych, wierzycielowi, bez wezwania, przysługują odsetki od zaległości podatkowych, chyba że strony ustaliły wyższe odsetki, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki:

- a) wierzyciel spełnił swoje świadczenie,
- b) wierzyciel nie otrzymał zapłaty w terminie określonym w umowie albo wezwaniu dłużnika.

Jeżeli ustalony w umowie termin zapłaty jest dłuższy niż 60 dni, liczonych od dnia doręczenia dłużnikowi faktury lub rachunku, potwierdzających dostawę towaru lub wykonanie usługi, wierzycielowi, który spełnił swoje świadczenie, po upływie 60 dni przysługują odsetki od zaległości podatkowych, chyba że strony ustaliły wyższe odsetki.

4) Termin zapłaty w transakcjach handlowych, w których dłużnikiem jest podmiot publiczny

W transakcjach handlowych, w których podmiot publiczny występuje w charakterze dłużnika, termin zapłaty za dostarczone towary lub wykonane usługi nie może zasadniczo przekraczać 30 dni. Postanowienia wymienione w punkcie 3 powyżej mają zastosowanie także do takiej transakcji, lecz podmiotowi publicznemu już po upływie 30 dni przysługują odsetki od zaległości podatkowych a termin zapłaty w takiej transakcji nie może przekroczyć 60 dni. Dodatkowo ustawodawca wprowadził postanowienie, że jeżeli dłużnikiem jest podmiot leczniczy, wówczas termin nie może przekraczać 60 dni.

Ustawodawca wprowadził również zasadę, że jeżeli strony przewidziały w umowie procedurę badania towaru lub usługi w celu potwierdzenia zgodności z umową, termin tego badania nie może przekraczać 30 dni od otrzymania przez dłużnika przedmiotowego towaru lub usługi. Czas trwania takiego badania powinien być obiektywnie uzasadniony właściwościami towaru lub usługi. Nowa ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych wprowadza również przysługujące wierzycielowi z mocy prawa, prawo do rekompensaty poniesionych przez niego kosztów dochodzenia zaległej należności w kwocie stanowiącej równowartość 40 Euro.



Dnia 26 maja 2013 r. weszła w życie ustawa z dnia 8 marca 2013r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r., poz. 503 dalej: „**Ustawa**”). Ustawa wprowadziła zmiany w zakresie związanym z postępowaniem w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych oraz leśnych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przed wejściem w życie Ustawy dokonanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne warunkowane było uzyskaniem zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Uzyskanie uprzedniej zgody w celu zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych dotyczyło jednak jedynie tych gruntów, których zwarty obszar przekraczał 0,5 ha, dlatego w praktyce niektórzy właściciele nieruchomości o powierzchni przekraczającej 0,5 ha dokonywali podziału nieruchomości na mniejsze działki. Dokonanie podziału nieruchomości skutkujące powstaniem działki o powierzchni do 0,5 ha w celu zmiany jej przeznaczenia z gruntów rolnych i leśnych, np. na cele budowlane, relatywnie szybko skutkowało wzrostem rynkowej wartości działki. Nowelizacja ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wprowadziła przepis, który zobowiązuje do uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w przypadku zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III, niezależnie od powierzchni danego gruntu. Wprowadzona zmiana może okazać się niekorzystana dla potencjalnych inwestorów. Należy zauważyć, że przed wejściem w życie Ustawy, w przypadku dokonywania zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnych i leśnych, których zwarty obszar nie przekraczał 0,5, przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wskazywały, kto jej stroną tego postępowania. W związku z brakiem przepisu regulującego katalog stron postępowania, w przypadku dokonywania zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnych i leśnych, których zwarty obszar nie przekraczał 0,5 ha powstały liczne wątpliwości interpretacyjne, np. co do tego, komu przysługuje interes prawny do uzyskania statusu strony postępowania. W celu usunięcia rozbieżności interpretacyjnych, Ustawa wprowadziła przepis, który wskazuje, iż stroną postępowania w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III jest wójt lub odpowiednio burmistrz albo prezydent miasta.