

### NIERUCHOMOŚCI

#### Wpływ wad lokalu na możliwość wypowiedzenia umowy najmu przed upływem terminu, na jaki została zawarta

Dynamiczny rozwój budownictwa biurowego i magazynowego, a miejscami nadpodaż dostępnych powierzchni, wpływa na obniżenie czynszów i wzrost konkurencji między wynajmującymi. Większa dostępność lokali skłania najemców do renegocjowania umów najmu i poszukiwania nowych lokalizacji. Sytuację najemców komplikuje jednak fakt, że komercyjne umowy najmu zawierane są na czas określony, co utrudnia ich przedterminowe wypowiedzenie, jeżeli do umowy nie wprowadzono odpowiednich zapisów.

Brak możliwości skorzystania z prawa wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony jest coraz częściej powodem sięgania przez najemców po artykuł 682 Kodeksu cywilnego (dalej KC), który stanowi, że jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Warto bliżej przyjrzeć się tej regulacji oraz praktyce jej stosowania w świetle aktualnego orzecznictwa, przepis ten ma bowiem charakter bezwzględnie obowiązujący, nie jest zatem możliwe jego uchylenie ani modyfikacja.

Literalnie odczytany, art. 682 KC daje najemcom szerokie uprawnienia. Na jego podstawie możliwe jest wypowiedzenie umowy w wypadku występowania w lokalu wad, które realnie zagrażają osobom zatrudnionym przez najemcę. Nie jest konieczne wystąpienie po stronie najemcy żadnych skutków, wystarczające będzie jedynie istnienie realnego zagrożenia. Co więcej, bez znaczenia będzie to, kiedy wady powstały i czy były znane najemcy w momencie zawierania umowy najmu. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy z powodu wyżej wymienionych wad przysługuje, nawet jeżeli w momencie zawierania umowy najemca wiedział o wadach. Wprowadzenie do umowy najmu zapisu potwierdzającego zły stan przedmiotu najmu nie uniemożliwi zatem powołania się na art. 682 KC.

Ponadto, przepis przewiduje, że wady występujące w lokalu nie muszą mieć charakteru obiektywnego. Wystarczająca będzie taka wada, która np. powoduje alergię u jednego z pracowników, nie mając jednocześnie wpływu na pozostałych. Co więcej, przepis nie wskazuje stopnia zagrożenia, który jest wystarczający do wypowiedzenia umowy. Wady mogą dotyczyć części budynku, w którym usytuowany jest lokal i nie mieć żadnego wpływu na pozostałych najemców. Orzecznictwo wskazuje, że wadami zagrażającymi zdrowiu będą w szczególności zawilgocenie, zagrzybienie, nadmierny hałas, wibracje, pojawienie się wycieków gazu lub cieczy, nieodpowiednia temperatura, niebezpieczeństwo zawalenia się lub użycie przez wykonawcę materiałów emitujących substancje toksyczne. W razie ewentualnego sporu, każda z powyższych okoliczności będzie musiała zostać należycie udowodniona. W takim wypadku, konieczne będzie złożenie wniosku o powołanie biegłego sądowego. Prywatna opinia eksperta opracowania na zlecenie najemcy zostanie bowiem potraktowana jak stanowisko strony w sprawie, a nie obiektywna analiza.

Powyższa analiza wymaga jednak uzupełnienia o stanowisko orzecznictwa. Sąd Najwyższy w wyroku wydanym w sprawie V CSK 467/12 podkreślił, że ogólna dyrektywa zawarta w art. 354 § 2 KC nakazuje stronom współdziałać w wykonywaniu zobowiązania, co oznacza, w razie stwierdzenia wad lokalu najemca powinien poinformować o wadzie wynajmującego i wezwać go do jej usunięcia. W dalszej części wyroku Sąd Najwyższy łagodzi powyższy wymóg wskazując, że zawiadomienie może przybrać dowolną formę, w tym konkludentną (określonego zachowania się). Opisane wyżej

stanowisko jest w praktyce stosowane przez Sądy, które art. 682 KC rozpatrują w kontekście wcześniejszych relacji między stronami i ogółu okoliczności konkretnej sprawy. Taka interpretacja wydaje się uwzględniać wagę przyznanego najemcom uprawnienia i jego konsekwencje dla wynajmujących. Nie jest ona jednak podzielana przez całość doktryny – można spotkać się z opinią, że do skutecznego wypowiedzenia najmu nie jest konieczne uprzednie zawiadomienie wynajmującego o występowaniu wad i wezwanie go do ich usunięcia (J. Górecki i G. Matusik w Komentarzu do KC pod red. K. Osajdy). Również w orzecznictwie można z łatwością odnaleźć przykłady wyroków wydanych przed opisanym wyżej orzeczeniem Sądu Najwyższego, prezentujących odmienne rozumienie omawianego przepisu. W wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 22 kwietnia 2013 r. sygn. akt. II Ca 1609/12 stwierdzono kategorycznie, że: „Uregulowanie art. 682 KC odnosi się do wad lokalu bez względu na moment ich powstania i usuwalność, a najemca nie ma obowiązku wcześniejszego wezwania wynajmującego do usunięcia wady”.

Powyższe kontrowersje nie występują, jeżeli wada ma charakter nieusuwalny. W takim wypadku jest jasne, że wypowiedzenie umowy najmu jest możliwe nawet bez uprzedniego zawiadomienia wynajmującego i wezwania go do usunięcia wad. Tytułem uzupełnienia należy wskazać, że możliwość skorzystania z art. 682 KC należy rozpatrywać w kontekście art. 681 KC, który nakłada na najemcę obowiązek ponoszenia drobnych nakładów na przedmiot najmu. Najemca będzie uprawniony do wypowiedzenia najmu jedynie w razie wcześniejszej realizacji swojego obowiązku ustanowionego w art. 681 KC.

Podsumowując, choć przepis art. 682 KC daje najemcy szerokie możliwości powoływania się na wady lokalu w celu uzasadnienia wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu, każdy przypadek musi być oceniony w świetle ogółu okoliczności sprawy, w tym w szczególności wzajemnych stosunków stron. Aktualne orzecznictwo nie pozostawia wynajmujących bez możliwości obrony przed możliwym nadużyciem przyznanego najemcom uprawnienia.

## ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

### Weszła w życie specustawa przesyłowa

15 września 2015 r. weszła w życie ustawa z 22 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (dalej „**Ustawa**”).

Ze względu na fakt, że Ustawa reguluje kwestie o istotnym znaczeniu ze względu na bezpieczeństwo energetyczne kraju, ustawodawca postanowił zastosować szczególne rozwiązania prawne upraszczające procedury związane z procesem inwestycyjnym przez co zyskała ona miano tzw. „specustawy”.

Celem wprowadzenia zaproponowanych w Ustawie rozwiązań jest zapewnienie stabilnych ram prawnych obejmujących całokształt procesu inwestycyjnego w zakresie przedsięwzięć związanych ze strategicznymi inwestycjami w zakresie sieci przesyłowych, w tym z wykorzystaniem środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej.

Przyznanie przez UE dofinansowania do realizacji projektów w zakresie elektroenergetycznych sieci przesyłowych, związane jest z koniecznością spełnienia przez Polskę wymogów wynikających z wytycznych zawartych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 347/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (dalej „**Rozporządzenie**”) dotyczących transeuropejskiej infrastruktury energetycznej. Celem Rozporządzenia było m.in. przyspieszenie procesu budowy sieci energetycznych o strategicznym znaczeniu oraz umożliwienie zastosowania przyspieszonej ścieżki pozyskiwania decyzji i zezwoleń niezbędnych do realizacji tych przedsięwzięć.

Wśród strategicznych inwestycji przesyłowych wyróżnia się m.in.:

- inwestycje strategiczne dotyczące budowy połączenia elektroenergetycznego Polska - Litwa
- inwestycje strategiczne niezbędne dla zwiększenia zdolności wymiany mocy pomiędzy systemami elektroenergetycznymi Polski i krajów sąsiednich;
- inwestycje strategiczne w wewnętrzne sieci przesyłowe elektroenergetyczne kraju, niezbędne dla wyprowadzenia mocy z odnawialnych źródeł energii, przyjętych w planie rozwoju krajowej sieci przesyłowej.

W związku z powyższym, Ustawa wprowadza mechanizmy mające na celu przyspieszenie procesu budowy strategicznych inwestycji m.in. poprzez daleko idące ułatwienia w nabywaniu nieruchomości na te cele.

Ustawa przewiduje m.in. możliwość wyłączenia nieruchomości pod sieci energetyczne za odszkodowaniem. Wysokość odszkodowania będzie negocjowana pomiędzy inwestorem a właścicielem nieruchomości na podstawie wyceny rzeczoznawcy. Jeśli nie dojdą oni do porozumienia, cenę ustali wojewoda. Co istotne, jeśli właściciel nie zgodzi się na zaproponowaną cenę może dochodzić swoich praw przed sądem, jednak nie będzie to miało wpływu na prowadzone prace. Decyzje wydawane w procesie inwestycyjnym będą natychmiast wykonalne, a wniesienie odwołania od takiej decyzji przez jakikolwiek podmiot nie wstrzyma wykonywania decyzji przez inwestora.

Podobne rozwiązania zostały przyjęte również w innych specustawach, m.in. drogowej czy kolejowej.

Obecnie zgodnie z decyzją Rady Europejskiej w sprawie budżetu unijnego na lata 2014-2020, z budżetu polityki spójności na lata 2014-2020 zostało przyznane Polsce dofinansowanie w wysokości 82,5 mld euro, w tym na inwestycje infrastrukturalne.

W związku z powyższym, do roku 2025 przewiduje się zrealizowanie szeregu projektów w zakresie inwestycji w elektroenergetyczną infrastrukturę przesyłową. Przewiduje się realizację 30 projektów w zakresie inwestycji w infrastrukturę przesyłową elektroenergetyczną, o łącznej wartości ok. 4,5 mld zł.

## PRAWO PODATKOWE

### Rewolucyjne zmiany w przepisach o cenach transferowych

W ostatnim tygodniu października Prezydent podpisał ustawę z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz niektórych innych ustaw ("**Ustawa**"), która wprowadza istotne zmiany dotyczące cen transferowych oraz klauzulę przeciwko wykorzystywaniu preferencji w opodatkowaniu dywidend (tzw. „mała klauzula obejścia prawa podatkowego”).

Zgodnie z Ustawą liczba podatników zobowiązanych do posiadania dokumentacji będzie niższa niż obecnie. Jednakże podmioty zobowiązane do posiadania dokumentacji zostaną obarczone nowymi, istotnymi obowiązkami, w tym obowiązkiem posiadania i aktualizowania analiz porównawczych (tzw. benchmarków) oraz obowiązkiem składania do urzędu uproszczonej wersji dokumentacji, a w niektórych wypadkach również sprawozdania o dochodzie spółek zależnych (zagranicznych zakładów – tzw. „contry-by-country reporting”).

Po zmianach transakcje realizowane wewnątrz podatkowej grupy kapitałowej nadal nie będą objęte przepisami w zakresie cen transferowych. Szczegóły zmian przekazujemy poniżej:

### ***Kto będzie objęty nowymi regulacjami?***

- Co do zasady obowiązek sporządzenia dokumentacji obejmie podatników o przychodach lub kosztach powyżej 2 mln euro rocznie.
- Zmieniła się definicja podmiotów powiązanych kapitałowo tj. wzrósł stopień udziału w kapitale takiej spółki powodujący „powiązanie” z 5% do 25% (pozostałe kryteria, tj. m. in. kontrola/ zarządzanie nie zostały zmienione).
- Wprowadzono nowe, uzależnione od wielkości podatnika, limity dla transakcji, które powinny być udokumentowane (podstawowy limit wynosi 50 000 euro).
- Lista zdarzeń, które powinny zostać udokumentowane została powiększona: zmiany objęły transakcje, które dotyczą dochodów (straty) osiągniętych przez podatnika, np.: umowy joint venture czy umowy cash pooling.

### ***Co powinno znajdować się w dokumentacji?***

- Zmienia się funkcja dokumentacji – nie powinna ona jedynie opisywać transakcji, ale dowodzić ich rynkowego charakteru.
- Podatnicy o przychodach/kosztach w przedziale 2-10 mln euro będą przygotowywać opis transakcji z podmiotami powiązanymi zawierający m.in. opis funkcji, kapitału oraz wszelkich ryzyk związanych z transakcją, algorytm kalkulacji rozliczeń, opis danych finansowych, realizowanej strategii gospodarczej, czy przeniesień funkcji, aktywów lub ryzyk.
- Podatnicy o przychodach/kosztach w przedziale powyżej 10 mln euro będą dodatkowo przygotowywać „analizę danych porównawczych” (tzw. benchmark study) tj. analizę danych porównawczych, w pierwszej kolejności pochodzących z polskiego rynku.
- Podatnicy o przychodach/kosztach powyżej 20 mln euro będą dodatkowo przygotowywać informację o całej grupie (tzw. master file);
- Bez względu na poziom obrotów podatnicy, posiadający spółki zagranicą, będące jednostkami dominującymi/konsolidującymi lub posiadający tzw. zakłady oraz podatnicy o skonsolidowanych przychodach powyżej 750 mln euro będą przekazywać do urzędu skarbowego sprawozdanie o wysokości dochodów spółek zależnych (zakładów) (tzw. raportowanie „country-by-country”)
- Podatnicy o przychodach / kosztach powyżej 10 mln euro będą dołączać do zeznania podatkowego skrócone sprawozdanie z transakcji z podmiotami powiązanymi.
- Wprowadzono termin na przygotowanie znacznej części dokumentacji – podatnicy będą zobowiązani do składania oświadczeń o przygotowaniu dokumentacji za dany rok do dnia złożenia zeznania podatkowego.

### ***Ewentualne zmiany dodatkowe***

- Osobny projekt zmian przepisów m.in. w obszarze cen transferowych przygotowało Prawo i Sprawiedliwość. W przypadku, gdyby przygotowane zmiany weszły w życie, podatnicy byłiby zobowiązani m.in. do przedstawienia zbiorczej informacji o transakcjach z podmiotami powiązanymi do 25 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczą transakcje.

**Zmiany w CIT - „Klauzula obejścia prawa” w zakresie dywidend**

- Projekt zawiera również możliwość odmowy przez władze podatkowe zwolnienia podatkowego w zakresie wypłacanych lub otrzymywanych dywidend w przypadku, gdy brak jest uzasadnionych przyczyn ekonomicznych dla przeniesienia własności udziałów spółki, która następnie wypłaca dywidendę lub inny przychód objęty zwolnieniem.

**Potrzebne działania**

Większość ze zmian dotyczących cen transferowych wejdzie w życie od 1 stycznia 2017 r, jednakże niektóre z obowiązków notyfikacyjnych wejdą w życie w 2016. Wprowadzone zmiany, w zależności od konkretnej sytuacji, mogą wymagać od podatników m.in.:

- przeglądu obecnego stanu dokumentowania transakcji wewnątrzgrupowych oraz określenia działań w celu przystosowania się do zmian;
- przygotowania analiz porównawczych tj. benchmark studies oraz ewentualnie modyfikacji i korekt w warunkach finansowych transakcji;
- przygotowania nowej dokumentacji cen transferowych;

Klauzula obejścia prawa w zakresie wypłaty dywidend zacznie obowiązywać już od 1 stycznia 2016 r i może wymagać modyfikacji struktur własnościowych służących optymalizacji podatkowej.

Nasi specjaliści:

**NIERUCHOMOŚCI  
FUZJE I PRZEJĘCIA**



Adwokat, Partner Zarządzający

**Pedro Saavedra**

T +48 22 540 61 22

[pedro.saavedra@garrigues.com](mailto:pedro.saavedra@garrigues.com)

**PRAWO KORPORACYJNE  
PRAWO KONTRAKTÓW  
FUZJE I PRZEJĘCIA**



Adwokat

**Marcin Łolik**

T +48 22 540 60 62

[marcin.lolik@garrigues.com](mailto:marcin.lolik@garrigues.com)

**PRAWO PRACY  
SPORY SĄDOWE**



Adwokat

**Eliza Głuszko**

T +48 22 540 61 16

[eliza.głuszko@garrigues.com](mailto:eliza.głuszko@garrigues.com)

**ZAMÓWIENIA  
PUBLICZNE**



Adwokat

**David Jelicz**

T +48 22 540 61 11

[david.jelicz@garrigues.com](mailto:david.jelicz@garrigues.com)

**PRAWO BANKOWE  
RYNKI KAPITAŁOWE**



Radca prawny

**Mateusz Przygodzki**

T +48 22 540 61 25

[mateusz.przygodzki@garrigues.com](mailto:mateusz.przygodzki@garrigues.com)

GARRIGUES

[www.garrigues.com](http://www.garrigues.com)

Śledź nas na:



Powyższa informacja nie stanowi opinii prawnej. Garrigues oraz jego pracownicy i współpracownicy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek zdarzenia podjęte na podstawie niniejszej informacji, chyba że została ona potwierdzona formalną opinią prawną.

© Garrigues Polska i Pablo Olábarri Gortázar sp.k., wszelkie prawa zastrzeżone. Zamieszczone informacje nie mogą być używane, powielane, rozpowszechniane, publicznie przekazywane, w całości bądź w części, bez pisemnej zgody Garrigues Polska i Pablo Olábarri Gortázar sp.k

Warsaw Financial Center - Emilii Plater, 53- 00-113 Warszawa (Polska)  
T +48 22 540 6100 - F +48 22 540 6101