

NIERUCHOMOŚCI

Wybierz sobie sąsiada, czyli jak utrudnić cudzoziemcom nabywanie Nieruchomości w Polsce

1 stycznia 2016 roku wchodzi w życie nowa Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Ustawa wprowadza istotne modyfikacje dotyczące nabywania gruntów rolnych, w tym również, z perspektywy cudzoziemców. Interpretacja ustawy nie jest jednoznaczna i może rodzić poważne problemy praktyczne.

W myśl przepisów Kodeksu cywilnego, nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Z tego zbioru wyłączone są jednak nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Ze względu na fakt, iż plany zagospodarowania przestrzennego są nadal rzadkością, nowo wprowadzone przepisy będą miały zastosowanie do licznych polskich nieruchomości.

Zgodnie z obecnie obowiązującą Ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia ministra spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem m. in. nabycia nieruchomości rolnych i leśnych przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. W konsekwencji, od 1 maja 2016 roku, w związku z zakończeniem okresu przejściowego po akcesji Polski do Unii Europejskiej, cudzoziemcy będą mogli kupować polską ziemię rolną bez konieczności uzyskiwania pozwolenia ministra spraw wewnętrznych.

W praktyce, powyższe ograniczenie zostało jednak zastąpione nowymi regulacjami ustanawiającymi, między innymi, prawo pierwokupu gruntu rolnego. Dotychczas obrót gruntami rolnymi ograniczało prawo pierwokupu przysługujące jego dzierżawcy i w pewnych wypadkach Agencji Nieruchomości Rolnych. Od 1 stycznia 2016 roku w przypadku braku dzierżawcy lub nieskorzystania przez dzierżawcę z prawa pierwokupu, prawo to będzie przysługiwało z mocy ustawy również rolnikowi indywidualnemu, będącemu właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, a jeżeli ten warunek spełni więcej niż jeden właściciel, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności będzie mógł wykonać ten, którego wskaże sprzedający nieruchomość rolną.

Powyższa regulacja, jako zupełne novum, będzie musiała rodzić trudności praktyczne i interpretacyjne. Już na obecnym etapie, wątpliwości doktryny budzi zgodność przepisów z normami prawa Unii Europejskiej ustanawiającymi zakaz pośrednich form dyskryminacji ze względu na przynależność państwową.

W konsekwencji, zarówno dla podmiotów krajowych jak i zagranicznych, uzasadnione będzie rozważenie, czy planowane transakcje dotyczące gruntów rolnych nie powinny zostać sfinalizowane przed wejściem w życie nowych regulacji, tj. przed 1 stycznia 2016 roku.

ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

Ważny wyrok Sądu Najwyższego w sprawie wspólnego prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia przez zamawiających o niejednorodnym statusie prawnym

W dniu 28 lutego 2014 r. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych (dalej „Prezes UZP”) wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 28 czerwca 2013 r. dotyczącego wspólnego udzielania zamówienia przez tzw. podmioty o niejednorodnym statusie prawnym. W zaskarżonym wyroku Sąd Okręgowy stwierdził, że ustawa z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (dalej „Ustawa”) nie dopuszcza możliwości prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przez podmioty o niejednorodnym statusie, tj. przez podmioty posiadające status zamawiającego w rozumieniu przepisów Ustawy (tj. głównie jednostki sektora finansów publicznych) i przez podmioty takiego statusu nieposiadające np. spółki kapitałowe nienależące do sektora finansów publicznych.

W skardze kasacyjnej Prezes UZP zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów Ustawy poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż przepisy te nie dopuszczają wspólnego prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przez podmioty posiadające i nieposiadające statusu zamawiającego w rozumieniu przepisów Ustawy. Prezes UZP wskazał także, iż przez wydanie zaskarżonego wyroku doszło do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, tj. zasady swobody umów wyrażonej w art. 353¹ Kodeksu cywilnego, należącej do naczelných zasad prawa cywilnego.

Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2015 r. (sygn. akt I CSK 207/14) Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego i orzekł, iż przepisy Ustawy nie zakazują wspólnego prowadzenia postępowania o udzielanie zamówienia przez podmioty posiadające status zamawiającego w rozumieniu Ustawy oraz podmioty, które takiego statusu nie posiadają. Sąd Najwyższy wskazał także, że na gruncie przepisów Ustawy brak jest podstaw do pozbawienia zamawiających, o niejednorodnym statusie, możliwości przeprowadzenia postępowania i udzielenia zamówienia publicznego, zwłaszcza, że potrzeba taka może wynikać z przyczyn o charakterze ekonomicznym, jak również organizacyjnym.

Komentowany wyrok Sądu Najwyższego może stanowić istotną wskazówkę dla zamawiających działających w grupach kapitałowych o zróżnicowanej strukturze podmiotowej, szczególnie dla tzw. zamawiających sektorowych.

FUZJE I PRZEJĘCIA

Nowe zasady kontroli strategicznych inwestycji

W dniu 10 lipca Polski parlament uchwalił ustawę o kontroli niektórych inwestycji (Dz. U. poz. 1272). Zgodnie z nowymi przepisami inwestorzy, którzy zamierzają przejąć kontrolę firm działających między innymi w sektorach energetyki i telekomunikacji, są zobowiązani do uzyskania zgody Ministra Skarbu Państwa.

Inwestor powinien uzyskać zgodę przed zawarciem umowy zmierzającej do przejęcia kontroli nad firmą.

Zgoda jest również wymagana w przypadku, w którym inwestor przejmuje znaczącą część udziałów w spółce, dającą mu istotne w niej uczestnictwo. Istotne uczestnictwo w spółce zostało zdefiniowane jako sytuacja, w której inwestor posiada co najmniej 20 procent głosów w organach stanowiących podmiotu.

Państwo może odmówić wyrażenia zgody w sytuacji, w której porządek publiczny lub bezpieczeństwo publiczne mogłyby zostać zaburzone. Państwo powinno wydać decyzję w terminie 90 dni od otrzymania zgłoszenia. Decyzja może być przedmiotem zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Umowa, której skutkiem jest zmiana kontroli w spółce, zawarta bez uprzedniej zgody jest nieważna. W przypadku, w którym osiągnięty został próg istotnego udziału w spółce bez zawiadomienia właściwych organów, inwestor nie jest uprawniony do wykonywania prawa głosu z nabytych akcji.

Złamanie nowych przepisów może skutkować poważnymi konsekwencjami wobec osób, które powinny były uzyskać stosowną zgodę. Złamanie tego przepisu jest zagrożone karą do 5 lat pozbawienia wolności oraz karą pieniężną w wysokości do 100 milionów złotych.

Lista spółek objętych zakresem regulacji zostanie opublikowana przez Ministra Skarbu Państwa. Może ona zawierać wszelkie publiczne lub prywatne spółki działające w sektorach wymienionych w ustawie.

Po zakończeniu postępowania parlamentarnego nowa ustawa zostanie podpisana przez prezydenta i opublikowana przed jej wejściem w życie. Ustawa wejdzie w życie 30 dni po jej opublikowaniu.

PRAWO CYWILNE

Zmiany w prawie spadkowym

18 października 2015 roku weszły w życie nowe przepisy z zakresu prawa spadkowego. Zmieniona została zasada dotycząca przyjęcia spadku w razie milczenia spadkobierców. Dotychczasowe przepisy stanowiły, że w przypadku niezłożenia przez spadkobiorcę oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku w określonym terminie, przyjmował on spadek z nieograniczoną odpowiedzialnością za długi spadkowe. Nowelizacja przewiduje, że podstawowym sposobem dziedziczenia - w razie gdy nie zostanie przez spadkobiercę złożone oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu spadku - będzie przyjęcie spadku z tzw. dobrodziejstwem inwentarza. Powyższe oznacza, że odpowiedzialność spadkobiercy za długi spadkowe zostanie ograniczona jedynie do wartości stanu czynnego spadku.

Zmniejszenie odpowiedzialności za długi spadkowe jest z pewnością korzystne dla wszystkich spadkobierców, może jednak pogorszyć sytuację instytucji finansowych. Ich ryzyko, w szczególności przy udzielaniu kredytów i pożyczek udzielanych osobom starszym, może się znacząco zwiększyć.

PRAWO PODATKOWE

Ważne zmiany w podatku od nieruchomości

Od 11 września 2015 obowiązują nowe przepisy Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wprowadzające nową daninę publiczną – opłatę reklamową. Dają one gminom prawo podjęcia uchwały o pobieraniu tzw. opłaty reklamowej od umieszczonych tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych. Opłata reklamowa będzie mogła być pobierana jedynie na obszarach, dla których obowiązują zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

Opłatę reklamową pobiera się od:

- właścicieli nieruchomości lub obiektów budowlanych, z wyłączeniem nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste,
- użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych,
- niektórych posiadaczy nieruchomości lub obiektów budowlanych,

– jeżeli na tych nieruchomościach lub obiektach budowlanych znajdują się tablice reklamowe lub urządzenia reklamowe, niezależnie od tego, czy na tablicy reklamowej lub urządzeniu reklamowym eksponowana jest reklama.

Definiując reklamę, tablicę reklamową, urządzenie reklamowe i szyld, nowe przepisy odsyłają do przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opłata reklamowa składa się z części stałej i zmiennej. Część stała ma zryczałtowaną wysokość ustaloną przez gminę (maksymalnie 2,50 zł dziennie za obiekt). Część zmienna będzie zależeć od wielkości pola powierzchni tablicy lub urządzenia reklamowego służących ekspozycji reklamy (do 20 groszy dziennie za każdy metr kwadratowy). Co należy podkreślić, **kwotę zapłaconego podatku od nieruchomości od tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, zalicza się na poczet opłaty reklamowej należnej od tej reklamy.**

Opłaty reklamowej nie pobiera się jeżeli reklama nie jest widoczna z przestrzeni dostępnych publicznie lub stanowi szyld (o ile jest on zgodny z zasadami i warunkami sytuowania tego typu obiektów) lub wynika ona z obowiązku nałożonego przepisami prawa. Opłaty reklamowej nie pobiera się również jeżeli reklama służy wyłącznie do upowszechniania informacji trwale upamiętniającej osoby, instytucje lub wydarzenia o charakterze religijnym, związanym z działalnością kościołów lub innych związków wyznaniowych, pod warunkiem, że usytuowana jest w granicach terenów użytkowanych jako miejsca kultu i działalności religijnej oraz cmentarzy.

Nasi specjaliści:

**NIERUCHOMOŚCI
FUZJE I PRZEJĘCIA**



Adwokat, Partner Zarządzający

Pedro Saavedra

T +48 22 540 61 22

pedro.saavedra@garrigues.com

NIERUCHOMOŚCI



Adwokat

Adriana Andrzejewska

T +48 22 540 61 15

adriana.andrzejewska@garrigues.com

**PRAWO KORPORACYJNE
PRAWO KONTRAKTÓW
FUZJE I PRZEJĘCIA**



Adwokat

Marcin Łolik

T +48 22 540 60 62

marcin.lolik@garrigues.com

**PRAWO PRACY
SPORY SĄDOWE**



Adwokat

Eliza Głuszko

T +48 22 540 61 16

eliza.głuszko@garrigues.com

PODATKI



Doradca podatkowy

Tomasz Oździński

T +48 22 540 61 07

tomasz.ozdzinski@garrigues.com

**ZAMÓWIENIA
PUBLICZNE**



Adwokat

David Jelicz

T +48 22 540 61 11

david.jelicz@garrigues.com

**PRAWO BANKOWE
RYNKI KAPITAŁOWE**



Radca prawny

Mateusz Przygodzki

T +48 22 540 61 25

mateusz.przygodzki@garrigues.com

Śledź nas na:



GARRIGUES

www.garrigues.com

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