

## PRAWO NIERUCHOMOŚCI

### **Kiedy nabywca nie chce płacić gotówką: przegląd planowanych zmian przepisów regulujących depozyty notarialne**

Dnia 12 lutego 2013 r. wpłynął do Sejmu posełski projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, przewidujący istotne zmiany w ustawowej konstrukcji depozytu notarialnego.

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, przyjęcie do depozytu papierów wartościowych bądź pieniędzy w związku z dokonywaną w kancelarii notarialnej czynnością jest uzależnione od woli notariusza. Przedmiotowy projekt zmierza natomiast do upowszechnienia instytucji depozytu notarialnego oraz wzmocnienia pewności i bezpieczeństwa obrotu prawnego w szczególności w zakresie transakcji dokonywanych na rynku nieruchomości.

Zgodnie z jego założeniami, na żądanie osoby dokonującej czynności, której przedmiotem jest przeniesienie prawa za zapłatą ceny, notariusz będzie zobowiązany przyjąć na przechowanie pieniądze w walucie polskiej lub obcej. Projekt precyzuje, iż przedmiot depozytu notariusz składa na rachunek bankowy będący rachunkiem powierniczym w rozumieniu Prawa bankowego. Rozwiązanie to korzystnie wpłynie na bezpieczeństwo zawieranych umów, gdyż wspomniany rachunek podlega wyłączeniu spod egzekucji, jak również kwoty tam zgromadzone nie wchodzi do masy upadłości. Ponadto, w wypadku zaprzestania prowadzenia kancelarii bądź nieodebrania przedmiotu depozytu, kwoty zgromadzone na rachunku powierniczym zostają przekazane do depozytu sądowego. Zgodnie z zapisami zawartymi w projekcie, notariusz ma zostać zobowiązany do wydania depozytu na warunkach określonych przez strony, osobie uprawnionej do odbioru lub jej następcy prawnemu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia podpisania aktu notarialnego.

Poprzez szersze udostępnienie instytucji depozytu notarialnego oraz nadanie mu bardziej precyzyjnej konstrukcji, przedmiotowy projekt ma skutkować istotnym zabezpieczeniem sprzedawcy przed niebezpieczeństwem utraty własności nieruchomości bez uzyskania należnej kwoty. Skorzystanie z depozytu notarialnego znacznie ułatwia natychmiastowe wyegzekwowanie należności z tytułu zawartej umowy, a więc i uniknięcie kłopotliwego dochodzenia zapłaty na drodze sądowej.

Obecnie projekt jest już po pierwszym czytaniu w komisjach, ponadto w przedmiotowej sprawie wpłynęło również stanowisko rządu. Niestety, na tym etapie trudno jest określić, kiedy i w jakim kształcie nowelizacja zostanie uchwalona. Biorąc pod uwagę rosnącą popularność depozytu notarialnego wśród przedsiębiorców, można jedynie mieć nadzieję, iż omawiane zmiany nastąpią wkrótce.

## PRAWO KORPORACYJNE

### Zaskarżanie uchwał organów spółek kapitałowych

W dniu 18 września 2013 Sąd Najwyższy (dalej „SN”) wydał uchwałę (sygn. akt III CZP 13/13; dalej „Uchwała”), w której rozstrzygnął istotne rozbieżności występujące w orzecznictwie polskich sądów w zakresie zaskarżania uchwał organów spółek kapitałowych.

Kodeks Spółek Handlowych (dalej „KSH”) umożliwia zaskarżanie sprzecznych z prawem uchwał wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz uchwał walnego zgromadzenia spółki akcyjnej w drodze powództwa o stwierdzenie ich nieważności. Zgodnie z opinią SN, wyrok wydany w rezultacie takiego powództwa należy uznać za konstytutywny. Oznacza to, że dopóki nie uprawomocni się wyrok stwierdzający nieważność takich uchwał, dopóty uchwały te wywołują skutki prawne. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawia ochrona bezpieczeństwa i pewności obrotu gospodarczego, jak również stabilność stosunków korporacyjnych.

Drugim z zagadnień rozstrzygniętych przez SN jest dopuszczalność zaskarżania uchwał zarządu i rady nadzorczej w spółkach kapitałowych, w tym komisji rewizyjnej w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością. Jakkolwiek KSH milczy w tym zakresie, praktyka obrotu wskazuje na pilną potrzebę dopuszczenia takiej możliwości. SN przyjął w Uchwale, iż zaskarżanie uchwał powyższych organów spółek kapitałowych należy uznać za dopuszczalne w drodze regulowanego w Kodeksie Postępowania Cywilnego (dalej „KPC”) powództwa o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa. Zgodnie z odpowiednimi przepisami KPC, uprawnionym do wniesienia przedmiotowego powództwa jest każdy, kto ma w tym interes prawny. Wspierając tego rodzaju rozwiązanie, SN dał wyraz potrzebie szerokiej ochrony osób, które mogą być dotknięte wadliwymi uchwałami organów spółek kapitałowych. Przyjęcie jednoznacznego stanowiska przez SN powinno zakończyć rozbieżności w orzecznictwie dotyczącym przedmiotowych uchwał, a tym samym pozytywnie wpłynąć na stabilność obrotu.

## **PRAWO PRACY**

### **Zakaz stosowania weksli w stosunku pracy**

Do Sejmu wpłynął poselski projekt ustawy zmieniającej Kodeks pracy. Proponowana zmiana dotyczy wprowadzenia zakazu żądania przez pracodawców od pracowników oraz kandydatów na pracowników weksli, oświadczeń o poddaniu się egzekucji lub uznaniu długu, jako zabezpieczenia ewentualnych roszczeń pracodawców wynikających z istniejącego lub potencjalnego stosunku pracy.

Niniejszy projekt aktualnie jest na etapie pierwszego czytania w Sejmie.

Zgodnie z proponowanym rozwiązaniem, wystawienie weksła, złożenie oświadczenia przez pracownika o poddaniu się egzekucji bądź uznania długu, które mają na celu zabezpieczenie przyszłych roszczeń pracodawcy ze stosunku pracy będą nieważne. W konsekwencji, każdorazowy posiadacz takiego weksła nie będzie mógł dochodzić zaspokojenia swego roszczenia od pracownika.

Jednocześnie, żądanie wystawienia weksła, bądź złożenia oświadczenia podlegać będzie karze grzywny od 1.000 do 30.000 złotych.

Proponowane zmiany są odpowiedzią na pisma kierowane przez Państwową Inspekcję Pracy do Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 roku (II PK 159/10), który w indywidualnej sprawie dotyczącej weksli pracowniczych, ocenił w sposób ogólny, że nieważna jest czynność prawna polegająca na wystawieniu weksła, jako środka zabezpieczającego roszczenia ze stosunku pracy, jak i sam weksel, w związku z czym nie można dochodzić zaspokojenia roszczenia wynikającego z takiego dokumentu.

## **PRAWO PODATKOWE**

### **Opodatkowanie spółek komandytowo – akcyjnych**

23 października 2013 r. została uchwalona ustawa o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku tonażowym. Jedną z podstawowych zmian jest objęcie podatkiem dochodowym od osób prawnych spółek komandytowo – akcyjnych od 1 stycznia 2014 r. Jednocześnie, wbrew wcześniejszym zapowiedziom, spółki komandytowe pozostaną opodatkowane na dotychczasowych zasadach.

Powyższa zmiana oznacza, że spółki komandytowo-akcyjne będą podlegały opodatkowaniu w taki sam sposób, jak spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne. Innymi słowy, opodatkowanie spółek będzie odbywać się na dwóch poziomach, po pierwsze, bieżący dochód spółki komandytowo – akcyjnej będzie opodatkowany 19% podatkiem dochodowym od osób prawnych. Następnie, co do zasady, wypłata dywidendy będzie opodatkowana ponownie 19% podatkiem od dywidend.

Zmiana dotknie także fundusze inwestycyjne (w szczególności, inwestujące nieruchomości). Do tej pory, bowiem fundusze inwestowały w nieruchomości często za pośrednictwem spółek komandytowo – akcyjnych. Struktura taka pozwalała na zwolnienie bieżących dochodów z opodatkowania. Obecnie istniejące struktury będą wymagały istotnej zmiany, aby zachować podobne preferencje w przyszłości.

## ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

### **Nowa regulacja podwykonawstwa w zamówieniach publicznych**

W dniu 28 lutego 2013 r. złożony został projekt nowelizacji ustawy Prawa zamówień publicznych (dalej „Projekt”).

Zamiarem autorów Projektu jest wzmocnienie bezpieczeństwa prawidłowej realizacji zamówień publicznych zarówno poprzez umożliwienie wykonawcy wyboru podwykonawców o odpowiednim potencjale, jak i zapewnienie poszanowania ich słusznych praw. Przede wszystkim, Projekt wprowadza ustawową definicję umowy o podwykonawstwo, której kluczowym elementem jest jej odpłatny charakter oraz objęcie swym zasięgiem również umów pomiędzy podwykonawcami, a dalszymi podwykonawcami. Zgodnie z założeniami Projektu, szczegółowe wymagania wobec podwykonawców mają być określone już na etapie sporządzania Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (dalej „SIWZ”). W tym zakresie, zamawiający ma mieć prawo nałożenia na wykonawcę obowiązku osobistego wykonania kluczowych części zamówienia na roboty budowlane. Dalsze zapisy Projektu kładą nacisk na konieczność zapewnienia terminowego oraz pełnego wypłacania wynagrodzeń podwykonawcom. Zamawiający wypłaci wykonawcy wynagrodzenie jedynie wówczas, gdy wykonawca przedstawi dowody rozliczenia się z wykonawcami i podwykonawcami.

Proponuje się także wprowadzenie obowiązku przedkładania do wglądu i akceptacji umów zawieranych z podwykonawcami pod kątem ich zgodności z SIWZ. Co więcej, istotnym zabezpieczeniem interesów podwykonawców w sytuacji, gdy wykonawca nie wywiązał się względem nich ze swoich obowiązków, jest zobowiązanie zamawiającego do wypłacenia bezpośrednio podwykonawcy zaległego wynagrodzenia.

Według ustawodawcy, wskazane powyżej zmiany mają przyczynić się do ustabilizowania relacji pomiędzy wykonawcami oraz podwykonawcami, a także wypełnić lukę legislacyjną dotyczącą podwykonawstwa w sektorze zamówień publicznych.

Obecnie Projekt znajduje się na etapie drugiego czytania po przyjęciu zgłoszonych poprawek.

**RYNKI KAPITAŁOWE****Uproszczony sposób podwyższenia kapitału zakładowego spółki z o.o.**

W dniu 17 stycznia 2013 r. Sąd Najwyższy podjął uchwałę (III CZP 57/12, dalej „Uchwała”) dotyczącą istotnych problemów związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego bez zmiany umowy spółki (dalej „Podwyższenie Uprozczone”).

Sąd Najwyższy, podejmując uchwałę, zdecydował się jednoznacznie wyjaśnić powstałe przez lata wątpliwości. Zgodnie z opinią Sądu Najwyższego, dopuszczalne jest przeprowadzenie Podwyższenia Uprozczonego w formie podwyższenia wartości nominalnej udziałów już istniejących. Co więcej, w spółkach, w których wspólnicy mogą posiadać tylko po jednym udziale, można podwyższyć ich wartość nominalną według ustaleń wspólników oraz bez konieczności zachowania dotychczasowych proporcji uczestnictwa w kapitale zakładowym spółki. W rezultacie, wartość udziałów poszczególnych wspólników może ulec zmianie w różnym zakresie, skutkując innym udziałem procentowym w kapitale zakładowym spółki danego wspólnika niż przed Podwyższeniem Uproszczonym. Sąd Najwyższy uściślił również, iż Podwyższenie Uprozczone w drodze ustanowienia nowych udziałów może mieć miejsce tylko bez wyłączenia prawa pierwszeństwa dotychczasowych wspólników do ich objęcia oraz jedynie, jeżeli wszyscy dotychczasowi wspólnicy obejmą nowe udziały w stosunku do już posiadanych udziałów. Obydwa zagadnienia były źródłem poważnych kontrowersji w doktrynie oraz rozbieżności w orzecznictwie, dlatego też podjęta Uchwała będzie miała szeroki wpływ na praktykę obrotu gospodarczego.

O ile dopuszczenie Podwyższenia Uprozczonego w formie podwyższenia wartości nominalnej istniejących udziałów zasługuje na aprobatę, tak opinia Sądu Najwyższego w zakresie drugiego z zagadnień może budzić wątpliwości. Opowiadając się za niedopuszczalnością ustanowienia nowych udziałów z wyłączeniem pierwszeństwa wspólników Sąd Najwyższy dążył do ochrony interesu dotychczasowych wspólników kosztem ograniczenia elastyczności w pozyskiwaniu przez spółkę nowego kapitału, w tym również przez zewnętrznych inwestorów, (co wydawało się pierwotnym celem umożliwienia podwyższenia kapitału zakładowego bez zmiany umowy spółki).

Powyzsza 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.

© 2013. 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

**NASI SPECJALIŚCI****NIERUCHOMOŚCI  
FUZJE I PRZEJĘCIA**

Adwokat, Partner Zarządzający  
**Pedro Saavedra**  
tel.: +48 22 540 61 22  
pedro.saavedra@garrigues.com

**NIERUCHOMOŚCI**

Adwokat  
**Adriana Andrzejewska**  
tel.: +48 22 540 61 15  
adriana.andrzejewska@garrigues.com

**PRAWO KORPORACYJNE  
PRAWO KONTRAKTÓW  
FUZJE I PRZEJĘCIA**

Adwokat  
**Maciej Gaca, LL.M**  
tel.: +48 22 540 61 20  
maciej.gaca@garrigues.com

**PRAWO PRACY  
SPORY SĄDOWE**

Adwokat  
**Justyna Dubielak**  
tel.: +48 22 540 61 23  
justyna.dubielak@garrigues.com

**PODATKI**

Doradca Podatkowy  
**Szymon Murawski**  
tel.: +48 22 540 61 07  
szymon.murawski@garrigues.com

**ZAMÓWIENIA PUBLICZNE**

Adwokat  
**David Jelicz**  
tel.: +48 22 540 61 11  
david.jelicz@garrigues.com

**RYNKI KAPITAŁOWE I  
FINANSOWE**

Adwokat  
**Szymon Renkiewicz**  
tel.: +48 22 540 61 24  
szymon.renkiewicz@garrigues.com

**PODATKI**

Doradca podatkowy  
**Agnieszka Kobak**  
tel.: +48 22 540 60 62  
agnieszka.kobak@garrigues.com

**PRAWO BANKOWE,  
RYNKI KAPITAŁOWE**

Radca Prawny  
**Mateusz Przygodzki**  
tel.: +48 22 540 61 25  
mateusz.przygodzki@garrigues.com