

W numerze:

1. Wybrane ostatnie orzeczenia Sądu.
2. Prezydent podpisał ustawę o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
3. Od 1 lipca wchodzi w życie ważne zmiany ustawy o obligacjach.
4. Pracownicze Plany Kapitałowe a nowe obowiązki pracodawców.
5. Trwają pre-konsultacje w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które mogą znacznie utrudnić inwestycje budowlane.

Ze świata ...

---

## WYBRANE ORZECZENIA SĄDU:

### PRAWO CYWILNE

#### **Wybudowanie urządzeń przesyłowych bez zachowania formy aktu notarialnego za zgodą właściciela nieruchomości**

III CZP 110/18 – uchwała SN – Izba Cywilna z dnia 16 maja 2019 r.

Wybudowanie urządzeń przesyłowych na gruncie osoby trzeciej za jej zgodą wyrażoną bez zachowania formy aktu notarialnego świadczy o złej wierze posiadacza służebności.

#### **Brak przedawnienia roszczenia właściciela działki, na której wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przewyższającej wartość działki**

III CZP 109/18 - uchwała SN - Izba Cywilna z dnia 16 maja 2019 r.

Roszczenie właściciela gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, o nabycie przez posiadacza własności działki za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 231 § 2 KC) nie ulega przedawnieniu.

#### **Skutki prawne wyburzenia lokalu na udział w nieruchomości wspólnej**

III CZP 1/19 - uchwała SN - Izba Cywilna z dnia 16 maja 2019 r.

Wygaśnięcie odrębnej własności lokalu na skutek jego zburzenia powoduje ustanie odrębnej własności drugiego lokalu, natomiast udziały w nieruchomości wspólnej, związane dotychczas z własnością dwóch lokali, przekształcają się w udziały we współwłasności gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym jego część składową i obejmującym jeden lokal.

## PODATKI

### **Zadatek otrzymany przy umowie przedwstępnej sprzedaży a zwolnienie z PIT**

II FSK 1837/17 – wyrok NSA z dnia 28 maja 2019 r.

Otrzymany przy umowie przedwstępnej sprzedaży zadatek wydany na cele mieszkaniowe przed zawarciem finalnej umowy sprzedaży daje zwolnienie PIT.

### **Good will wchodząca w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa nie jest prawem majątkowym i nie podlega PCC**

II FSK 1393/17 - wyrok NSA z dnia 23 maja 2019 r.

Goodwill, czyli wartość firmy, choć ma wymiar finansowy, to nie jest prawem majątkowym i nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnej.

### **Zycie lokalu w celu zwolnienia się z długu stanowi dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości**

II FSK 3330/18 – wyrok NSA z dnia 16 maja 2019 r.

Przeniesienie własności mieszkania w celu uwolnienia się od długu daje dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości.

### **Decyzja o zwrocie nieruchomości spadkobiercy właściciela a podatek dochodowy od osób fizycznych**

II FSK 1420/17 - wyrok NSA z dnia 4 kwietnia 2019 r.

Decyzja o zwrocie nieruchomości pełni funkcję restytucyjną, powoduje ona przejście prawa własności na dotychczasowego właściciela lub jego spadkobierców, jednak nie kreuje tego prawa. Przywraca jedynie wcześniej panujące stosunki prawno-rzeczowe po stronie podmiotowej. W konsekwencji stwierdzić należy, że jeżeli nieruchomość została zwrócona spadkobiercy właściciela decyzją o jej zwrocie i w chwili otwarcia spadku nie wchodziła do spadku po tym właścicielu, to tym samym nie było to nabycie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy z 26.7.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1509 ze zm.) prowadzące do powstania obowiązku podatkowego w przypadku jej sprzedaży przed upływem 5 lat od dnia otwarcia spadku.

### **Niemożność uznania za niezabudowaną działki, na której znajdują się budynki przeznaczone do rozbiórki**

II FSK 820/17 - wyrok NSA z dnia 28 marca 2019 r.

Działka nie może zostać uznana za niezabudowaną, jeśli na jej terenie znajdują się budynki, co do których została wydana decyzja o rozbiórce, ale w chwili dokonania sprzedaży prace rozbiórkowe nie zostały rozpoczęte.

---

## **PREZYDENT PODPISAŁ USTAWĘ O ZMIANIE USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO.**

**Prezydent podpisał ustawę o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Większość zmian wejdzie w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.**

W ustawie pozostawiono dotychczasową definicję nieruchomości rolnej.

Zmiany dotyczyć będą m.in. zwiększenia powierzchni nieruchomości rolnej do „mniejszej niż 1ha” z dotychczasowej „mniejszej niż 3000 mkw”, którą będzie można nabyć nie będąc rolnikiem indywidualnym i bez zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Przy czym w przypadku zbycia nieruchomości rolnej o powierzchni wynoszącej 3000 mkw lub więcej, KOWR będzie nadal przysługiwać, co do zasady, w przypadku zbycia w drodze umowy sprzedaży – ustawowe prawo pierwokupu, a w przypadku zbycia w drodze innej niż sprzedaż czynności prawnej, zdarzenia prawnego – prawo nabycia.

Rozszerzono definicję osoby bliskiej w rozumieniu ustawy o rodzeństwo rodziców i pasierbów zbywcy.

Ponadto zmiany zezwalają na nabycie nieruchomości rolnej w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym, nabycie nieruchomości rolnej w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku oraz w wyniku czynności restrukturyzacyjnych dotyczących spółek prawa handlowego, takich jak podział, przekształcenie, połączenie, na rzecz dowolnego podmiotu, w tym niespełniającego kryteriów uznania za rolnika indywidualnego, bez zgody KOWR.

W wyniku nowelizacji skrócono okres przez jaki nabywca nieruchomości rolnej zobowiązany będzie prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście, z 10 na 5 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej.

Uchwalone zmiany ukur wpłyną także na czynności mające za przedmiot zbycie udziałów/akcji spółek handlowych oraz dotyczące zmian podmiotowych w handlowych spółkach osobowych. Wejście w życie zmiany ustawy zniesie uprawnienie KOWR w zakresie prawa pierwokupu udziałów i akcji w spółce handlowej, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, w przypadku umowy sprzedaży akcji/udziałów spółki, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 5ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni mniejszej niż 5ha. Podobnie nowelizacja ustawy znosi uprawnienie KOWR nabycia nieruchomości w przypadku zmiany współnika lub przystąpienia nowego współnika do spółki osobowej oraz w przypadku nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, w drodze innej czynności prawnej niż sprzedaż, jeśli spółki handlowe, których dotyczyć będą powyższe rozporządzenia, będą właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 5ha lub kilku nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni mniejszej niż 5ha.

Zmiana ustawy wprowadza uprawnienie w postaci prawa nabycia nieruchomości rolnej przez KOWR, w przypadku powzięcia przez walne zgromadzenie spółki akcyjnej uchwały walnego zgromadzenia w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji objętych prospektem emisyjnym do obrotu na rynku regulowanym, gdy taka spółka akcyjna będzie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5ha albo

nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5ha. Spółka taka zobowiązana będzie powiadomić KOWR o tak powziętej uchwale w terminie jednego miesiąca od dnia jej powzięcia.

Po więcej informacji na temat zmiany ustawy zapraszamy na stronę [tutaj](#).

---

## **OD 1 LIPCA WCHODZĄ W ŻYCIE WAŻNE ZMIANY USTAWY O OBLIGACJACH.**

Od 1 lipca wchodzi w życie zmiany ustawy o obligacjach oraz ustawy o obrocie instrumentami finansowymi wprowadzone ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem nadzoru nad rynkiem finansowym oraz ochrony inwestorów na tym rynku („Ustawa o wzmocnieniu nadzoru”). Należy wskazać, iż sama Ustawa o wzmocnieniu nadzoru także dokonuje zmian w zakresie statusu emitentów obligacji, m.in. nakładając na emitentów obligacji wyemitowanych przed dniem 1 lipca 2019 r., określone obowiązki informacyjne.

Wśród najistotniejszych zmian należy wymienić:

1. obowiązek dematerializacji obligacji emitowanych od dnia 1 lipca 2019 r. (tj. obligacje te nie będą mogły posiadać formy dokumentu) oraz ich rejestracji w depozycie papierów wartościowych, prowadzonym zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Powyższy obowiązek dematerializacji będzie dotyczył wszystkich nowo emitowanych obligacji, bez względu na to czy emisja oparta będzie o ofertę prywatną czy też ofertę publiczną, oraz bez względu na to czy emisja kierowana będzie do inwestorów zewnętrznych, czy też będzie powiązana z finansowaniem wewnątrzgrupowym.

Do powstawania oraz przenoszenia praw z wszystkich nowo emitowanych obligacji będzie stosowało się przepisy ustawy o obrocie instrumentami finansowymi dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych.;

2. niepubliczna emisja obligacji – obowiązek ustanowienia agenta emisji.

Od dnia 1 lipca 2019 r. w przypadku obligacji, które nie są emitowane w drodze oferty publicznej i w odniesieniu do których emitent nie zamierza ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzenie do ASO, emitent zobowiązany będzie do zawarcia umowy o wykonywanie funkcji agenta emisji tych obligacji, z firmą inwestycyjną uprawnioną do prowadzenia rachunków papierów wartościowych albo z bankiem powierniczym („Agent Emisji”). Umowa o wykonywanie funkcji agenta emisji będzie musiała być zawarta przed rozpoczęciem „proponowania nabycia” obligacji.

Agentem Emisji będzie mogła być jedynie firma inwestycyjna uprawniona do prowadzenia rachunku papierów wartościowych lub bank powierniczy.

Od chwili zarejestrowania w depozycie papierów wartościowych, obligacji, które nie są emitowane w drodze oferty publicznej i w odniesieniu do których emitent nie zamierza ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzenie do ASO - zapisy w ewidencji osób uprawnionych z tych obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji wywołują skutki prawne związane z zapisem na rachunkach papierów wartościowych.;

3. obowiązek gromadzenia i udostępniania przez KDPW do publicznej wiadomości informacji o nieumorzonych obligacjach.

Od dnia 1 lipca 2019 r. KDPW będzie zobowiązany do gromadzenia i udostępniania do publicznej wiadomości informacji o nieumorzonych obligacjach wyemitowanych przez poszczególnych emitentów posiadających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także informacji dotyczących wielkości ich zobowiązań z tytułu tych obligacji, a także

informacje pozwalające ustalić zakres i terminowość wykonywania przez nich tych zobowiązań.;

4. obowiązki wynikające z rejestracji obligacji w innym systemie rejestracji niż depozyt papierów wartościowych.

W przypadku obligacji, które nie są emitowane w drodze oferty publicznej i w odniesieniu, do których emitent nie zamierza ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzenie do ASO, a jednocześnie, zgodnie z treścią rozporządzenia 909/2014, emitent zamierza zarejestrować te obligacje w innym systemie rejestracji - ich dematerializacja następuje z chwilą zarejestrowania w tym systemie, jeżeli podmiot prowadzący ten system spełnił warunki, o których mowa w art. 23 rozporządzenia 909/2014. W takim przypadku emitent ww. obligacji jest obowiązany przekazać KDPW, w terminie 15 dni od dnia dokonania ich emisji, następujące informacje dotyczące ww. obligacji:

- 1) oznaczenie ich emisji,
- 2) liczbę obligacji wyemitowanych w ramach tej emisji,
- 3) jednostkową wartość nominalną obligacji i walutę, w której wartość ta została wyrażona,
- 4) wysokość oprocentowania obligacji w stosunku rocznym,
- 5) łączną wartość i walutę świadczenia, które powinno zostać spełnione przez Emitenta z tytułu wykupu obligacji,
- 6) terminy, w których emitent powinien wykonywać świadczenia z tych obligacji.

Ponadto, emitent ten będzie obowiązany przekazywać KDPW, w terminie 15 dni po zakończeniu każdego kolejnego miesiąca, informacje o wartości świadczeń wynikających z ww. obligacji, które w okresie tego miesiąca stały się wymagalne, ze wskazaniem, czy i w jakim zakresie świadczenia te zostały spełnione, a także aktualizować informacje, opisane w pkt 1) - 6) w przypadku, gdy przestały one odpowiadać stanowi rzeczywistości.

W powyższych informacjach emitent zobowiązany będzie również do podawania identyfikującego go kodu LEI.;

5. obowiązki związane z obligacjami wyemitowanymi przed dniem 1 lipca 2019 roku:

- emitent obligacji wyemitowanych przed dniem 1 lipca 2019 roku, które nie zostaną umorzone przed dniem 1 lipca 2019 r. oraz podmiot prowadzący ewidencję będą zobowiązani do przekazania do KDPW, w terminie do dnia 31 marca 2020 r., informacji o wyemitowanych obligacjach wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.

- zarówno emitent, jaki i podmiot prowadzący ewidencję na dotychczasowych zasadach, będą zobowiązani do uzyskania kodu LEI.

Ustawodawca przewidział możliwość fakultatywnego zarejestrowania dotychczas wyemitowanych obligacji w depozycie papierów wartościowych. W takim przypadku, z chwilą zawarcia stosownej umowy o zarejestrowanie papierów wartościowych (obligacji) w depozycie papierów wartościowych, ustanie obowiązków wykonywania ww. obowiązków informacyjnych.;

6. ustawa o wzmocnieniu nadzoru wprowadza także wiele przepisów karnych dotyczących naruszania jej postanowień, a także naruszania postanowień ustaw przez nią modyfikowanych.

Obowiązki emitentów papierów wartościowych będą podlegały dalszym modyfikacjom (także w zakresie tzw. emisji prywatnych), które będą wynikały z bezpośredniego stosowania - od dnia **21 lipca 2019 roku** – kluczowych przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem

ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie 2017/1129”), a także wynikały one będą z planowanych zmian w polskich przepisach prawa (w tym zmian w Ustawie o ofercie), dostosowujących przedmiotowe regulacje do treści ww. Rozporządzenia 2017/1129. **O zakresie tych zmian będziemy Państwa informować w kolejnych numerach Newslettera.**

---

## **PRACOWNICZE PLANY KAPITAŁOWE A NOWE OBOWIĄZKI PRACODAWCÓW.**

**Pracownicze Plany Kapitałowe (PPK), czyli nowy system oszczędzania na emeryturę, to powszechny program oszczędnościowy, którego powstanie uregulowano ustawą z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych. Program utworzony został w celu systematycznego gromadzenia oszczędności przez pracownika-uczestnika PPK z przeznaczeniem na wypłatę po osiągnięciu przez niego 60-tego roku życia.**

Obowiązek wdrożenia programu mają wszystkie podmioty zatrudniające co najmniej jedną osobę podlegającą obowiązkowo ubezpieczeniu emerytalnemu i rentowemu, za wyjątkiem mikroprzedsiębiorców, u których wszyscy pracownicy zrezygnują z dokonywania wpłat do PPK oraz podmiotów, które prowadzą pracownicze programy emerytalne na warunkach określonych w ustawie.

Wdrażanie PPK odbywać się będzie etapami, a kolejność wdrażania zależeć będzie od wielkości pracodawcy. Już od 1 lipca 2019 r. do Pracowniczych Planów Kapitałowych będą mieli obowiązek przystąpić przedsiębiorcy zatrudniający powyżej 250 pracowników. Co 6 miesięcy do PPK włączane będą kolejne grupy podmiotów. Na końcu – od stycznia 2021 r. – firmy zatrudniające poniżej 20 osób.

Obowiązkiem pracodawcy w ramach wdrażania programu będzie przede wszystkim wybór instytucji finansowej, z którą pracodawca zawrze umowę o zarządzanie PPK oraz umowę o prowadzenie PPK w imieniu i na rzecz osób zatrudnionych, a także dostosowanie systemu kadrowo-płacowego do PPK oraz terminowe obliczanie i przekazywanie wpłat. Uprawnienie do obsługi PPK przysługiwać będzie m.in. towarzystwom funduszy inwestycyjnych, które posiadają przynajmniej trzyletni okres doświadczenia w zarządzaniu funduszami.

Środki w ramach PPK gromadzone będą przez pracownika, pracodawcę, a w szczególnych przypadkach – także przez państwo. Na specjalne konto pracownika, zarówno pracodawca, jak i pracownik, będą wpłacali dwa rodzaje składek: obowiązkową składkę podstawową oraz fakultatywną składkę dodatkową. W większości przypadków automatycznie na koncie pracownika gromadzona będzie kwota równa 2% wynagrodzenia brutto pracownika (wpłata podstawowa). Dodatkowo pracownik będzie miał możliwość odprowadzania składki dobrowolnej wynoszącej do 2% wynagrodzenia brutto (wpłata dodatkowa). Pracodawca z kolei obowiązkowo przekazywał będzie kwotę stanowiącą 1,5% wynagrodzenia brutto pracownika, a dobrowolnie – do 2,5%.

Pomimo tego, że zgodnie z ustawą, środki gromadzone w PPK stanowią prywatną własność uczestnika PPK, ich bezkosztowa wypłata możliwa będzie, co do zasady, dopiero po osiągnięciu przez pracownika 60-tego roku życia.

Za niedokonywanie wpłat na PPK pracodawcy grozi kara grzywny w wysokości od 1.000 zł do 1.000.000 złotych.

---

## TRWAJĄ PRE-KONSULTACJE W SPRAWIE ZMIANY USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, KTÓRE MOGĄ ZNACZNIE UTRUDNIĆ INWESTYCJE BUDOWLANE.

Trwają pre-konsultacje nad projektem nowej ustawy Prawo o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ma ona zastąpić m.in. obecnie obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz „specustawę mieszkaniową”.

Projekt zakłada m.in., iż gminy będą uchwalać dwa rodzaje planów: przeznaczenia oraz zabudowy oraz tzw. standardy urbanistyczne. Nie będzie studium oraz warunków zabudowy, a te ostatnie zastąpią decyzje lokalizacyjne.

Plan przeznaczenia będzie miał charakter ogólny, będzie obejmował obszar całej gminy i zastąpi studium.

Plan zabudowy doprecyzuje ustalenia planu przeznaczenia i zastąpi obecne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany byłby on dla terenu przeznaczonego w planie przeznaczenia do rozwoju zabudowy i na jego podstawie wydawane byłoby pozwolenia na budowę.

Minister Inwestycji i Rozwoju wprowadzi w drodze rozporządzenia Krajowe Standardy Urbanistyczne, a nadto gminy będą mogły uchwalać gminne standardy dotycząc np. obiektów małej architektury, tablic reklamowych, ogrodzeń, sztyków.

Najważniejsze zmiany miałyby jednak dotyczyć obecnych decyzji o warunkach zabudowy, tzw. WZ. Zastąpione miałyby one być decyzjami lokalizacyjnymi, tzw. DL. Wydawane byłby one dla terenów nie objętych planem zabudowy, na podstawie Krajowych Standardów Urbanistycznych. DL określałyby m.in. warunki usytuowania, budowy budynków, wjazdów i wyjazdów, gromadzenia wód, wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, odległości od dróg. Dotychczasowe WZ wydane przed wejściem w życie nowych przepisów, obowiązywały by do czasu uchwalenia planu przeznaczenia, ale nie dłużej niż 3 lata. Po tym czasie wygasną. Decyzja lokalizacyjna będzie mogła zostać wydana tylko wtedy, gdy na bezpośrednio sąsiadującej nieruchomości budowlanej, w odległości nie większej niż 50 metrów od linii zabudowy, istnieje co najmniej jeden budynek o tym samym sposobie użytkowania. Jeśli ustawodawca pozostanie przy takich wymogach, uzyskanie DL może okazać się trudne, a wręcz niemożliwe, chociażby w sytuacji, gdy bezpośrednio sąsiadująca działka będzie niezabudowana, a kolejna zabudowana jest budynkiem oddalonym 60 m od linii zabudowy, która dotyczy planowanej do zabudowy działki.

Jakie zmiany i czy w ogóle, ostatecznie zostaną uchwalone, czas pokaże. Będziemy o nich na bieżąco odnosić się w kolejnych numerach Newslettera.

---

Ze świata ... - władze Barcelony wydały dokumenty legalizujące budowę słynnego Kościoła w Barcelonie – Sagrada Família, prowadzoną od ponad 137 lat bez pozwolenia na budowę.

---

*Newsletter przygotowany jest przez zespół Kancelarii Grabowski i Wspólnicy Kancelaria Radców Prawnych sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Bagno 2 lok. 71, 00-112 Warszawa. Firma wpisana jest do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000467341, REGON: 146768660, NIP: 5252558402 i nie stanowi oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego, informacji handlowej ani doradztwa prawnego. Jeżeli nie chcesz otrzymywać Newslettera [możesz się wypisać](#).*