

Informator
Komisji Naukowej Izby Notarialnej w Łodzi
nr 1/2018

NOWE AKTY PRAWNE

**CENTRALNE REPOZYTORIUM ELEKTRONICZNYCH WYPISÓW AKTÓW
NOTARIALNYCH**

W Dzienniku Ustaw nr 398 opublikowano ustawę z 26.01.2018r. o zmianie ustawy o KRS oraz niektórych innych ustaw, art. 7 tej ustawy dotyczy zmian Prawa o notariacie, które wchodzi w życie: pkt 1) tak jak cała ustawa z dniem 15 marca 2018r pkt 2-4 z dniem 9 kwietnia 2018r. Szczegóły zaś określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 25 kwietnia 2018 roku w sprawie sposobu sporządzenia elektronicznego wypisu i wyciągu z aktu notarialnego (DzU z 7 maja 2018 r., poz. 833) wchodzące w życie 8.05.2018r.

Istotą zmian jest stworzenie Centralnego Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych prowadzonego przez KRN, w których będą przechowywane elektroniczne wyciągi i wypisy aktów, czyli dokument opatrzony przez notariusza kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Art. 7.

W [ustawie](#) z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2291) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w [art. 92](#) dodaje się § 11 w brzmieniu:

"§ 11. Jeżeli akt notarialny zawiera w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo podlega złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, notariusz poucza strony aktu o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych.";

2) po art. 92 dodaje się art. 92a w brzmieniu:

"Art. 92a. § 1. Krajowa Rada Notarialna prowadzi Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, zwane dalej "Repozytorium", w systemie teleinformatycznym, w którym przechowuje się elektroniczne wypisy i wyciągi z aktów notarialnych sporządzonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Krajowa Rada Notarialna w zakresie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych zapewni notariuszom, sądom oraz innym organom państwowym uprawnionym na podstawie tych przepisów dostęp do Repozytorium oraz bezpieczeństwo Repozytorium, w szczególności ochronę danych zgromadzonych w Repozytorium przed nieuprawnionym dostępem, przetwarzaniem, zmianą lub utratą.

§ 2. Niezwłocznie po sporządzeniu aktu notarialnego zawierającego w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo podlegającego złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego notariusz umieszcza jego elektroniczny wypis w Repozytorium. Notariusz opatruje wypis kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 3. Wypisy aktów notarialnych innych niż określone w § 2 umieszcza się w Repozytorium, jeżeli wynika to wprost z odrębnych przepisów oraz pozwalają na to warunki organizacyjno-techniczne systemu teleinformatycznego.

§ 4. Przepis § 2 stosuje się odpowiednio do protokołów, o których mowa w art. 80 § 4.

§ 5. Na żądanie strony aktu notariusz umieszcza w Repozytorium także elektroniczny wyciąg z aktu notarialnego, o którym mowa w § 2.

§ 6. Z chwilą umieszczenia wypisu lub wyciągu z aktu notarialnego w Repozytorium notariusz otrzymuje za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zawiadomienie, które zawiera numer dokumentu w Repozytorium, a także dzień, miesiąc i rok oraz godzinę i minutę jego umieszczenia w Repozytorium. Notariusz dołącza

zawiadomienie do oryginału aktu notarialnego oraz wydaje stronie aktu drugi egzemplarz zawiadomienia.

§ 7. Minister Sprawiedliwości w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw informatyzacji i po zasięgnięciu opinii Krajowej Rady Notarialnej określi, w drodze rozporządzenia, sposób sporządzenia elektronicznego wypisu i wyciągu z aktu notarialnego, warunki organizacyjno-techniczne ich umieszczania przez notariuszy w Repozytorium, ich przechowywania, a także tryb informowania Ministra Sprawiedliwości i podmiotów wymienionych w § 1 o ewentualnych przerwach w dostępie do Repozytorium, uwzględniając minimalne wymagania dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej, bezpieczeństwo danych, w tym ochronę przed nieuprawnionym ujawnieniem i dostępem.";

3) po art. 110 dodaje się art. 110a w brzmieniu:

"Art. 110a. § 1. W nagłówku elektronicznego wypisu aktu notarialnego zaznacza się, że wydany dokument jest wypisem. Elektroniczny wypis aktu notarialnego jest dosłownym powtórzeniem oryginału, jednak poprawek i przekreśleń znajdujących się w oryginale nie zamieszcza się w wypisie.

§ 2. Elektroniczny wypis aktu notarialnego notariusz opatruje kwalifikowanym podpisem elektronicznym i umieszcza w Repozytorium.

§ 3. Przepisy art. 109 i art. 109a stosuje się odpowiednio.";

4) w [art. 112](#) dodaje się § 3 w brzmieniu:

"§ 3. Przepis art. 110a stosuje się odpowiednio do elektronicznych wyciągów.".

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie sposobu sporządzenia elektronicznego wypisu i wyciągu z aktu notarialnego Na podstawie art. 92a § 7 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2291 oraz z 2018 r. poz. 398 i 723)

Elektroniczny wypis lub wyciąg z aktu notarialnego zgodnie z powołanym rozporządzeniem

- Sporządza się przez utworzenie dokumentu elektronicznego w formacie ASiC (format podpisu elektronicznego), zawierającego treść oryginału aktu notarialnego.

- Odbywa się przy użyciu dokumentu elektronicznego, który zawiera:
 - 1) treść aktu notarialnego, odpowiadającą treści oryginału tego dokumentu;
 - 2) elektroniczne kopie załączników do aktu notarialnego;
 - 3) oznaczenie notariusza wraz ze wskazaniem siedziby jego kancelarii, a w sytuacji gdy wypis lub wyciąg z aktu notarialnego sporządził zastępca notarialny, notariusz emerytowany lub aplikant notarialny wykonujący czynności notarialne również oznaczenie zastępcy notarialnego, notariusza emerytowanego lub aplikanta notarialnego;
 - 4) oznaczenie podmiotu uprawnionego, któremu wydano wypis lub wyciąg z aktu notarialnego;
 - 5) kwalifikowany podpis elektroniczny notariusza, zastępcy notarialnego, notariusza emerytowanego lub aplikanta notarialnego;
 - 6) numer repertorium A aktu notarialnego oraz numer repertorium A wypisu lub wyciągu z aktu notarialnego.
- Każdemu elektronicznemu wypisowi lub wyciągowi z aktu notarialnego z chwilą umieszczenia go w Repozytorium nadaje się automatycznie numer, zwany dalej „numerem Rep. N”, oraz odnotowuje się datę i czas umieszczenia go w Repozytorium.
- Wypisy i wyciągi z aktów notarialnych umieszczone w Repozytorium przechowuje się w warunkach zapewniających: niezmienność przechowywanych danych, odnotowanie każdej zmiany oddziałującej na treść oryginału aktu notarialnego lub elektronicznego wypisu lub wyciągu z aktu notarialnego przechowywanego w Repozytorium, opatrzenie ich zaawansowaną pieczęcią elektroniczną w momencie ich wydawania.
- Krajowa Rada Notarialna informuje o ewentualnych przerwach w dostępie do Repozytorium niezwłocznie za pomocą środków komunikacji elektronicznej Ministra Sprawiedliwości, notariuszy, sądy oraz inne organy państwowe uprawnione na podstawie przepisów szczególnych do dostępu do Repozytorium.
- Do dnia 29 lutego 2020 r. dopuszcza się opatrywanie elektronicznego wypisu lub wyciągu z aktu notarialnego pieczęcią elektroniczną.
- Krajowa Rada Notarialna publikuje w systemie teleinformatycznym, w którym jest prowadzone Repozytorium, dane do weryfikacji pieczęci elektronicznej.

RODO

Od dnia 25 maja 2018 r. na terenie całej Unii Europejskiej, a więc również w Polsce będzie stosowane Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 r. **w sprawie ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchyłające dyrektywę 95/46/WE (w skrócie RODO)**. Dotyczy każdego, kto przetwarza dane osobowe obywateli Unii Europejskiej w celach innych niż czysto osobiste lub domowe i stwarza jednolite zasady przetwarzania danych osobowych na terenie całej Unii Europejskiej.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 RODO, przedmiotowe Rozporządzenie ma zastosowanie w sytuacji przetwarzania danych:

- 1) **w sposób zautomatyzowany**, nawet wówczas, kiedy dane osobowe nie stanowią zbioru danych, posiadanie w firmie nawet jednej kamery, która rejestruje obraz, powoduje konieczność dostosowania się do postanowień RODO;
- 2) **w sposób częściowo zautomatyzowany**, nawet wówczas, kiedy dane osobowe nie stanowią zbioru danych - posiadanie na komputerze listy klientów składającej się z imienia, nazwiska i nazwy firmy – niezależnie od tego, czy dane te zostały zebrane w sposób zautomatyzowany, czy nie;
- 3) **w sposób niezautomatyzowany (manualny)**, kiedy dane osobowe stanowią część zbioru. Wynika z tego, że pracodawca posiadający ułożone alfabetycznie akta osobowe pracowników również będzie musiał zastosować się do obowiązków wynikających z RODO;
- 4) **w sposób niezautomatyzowany (manualny)**, kiedy dane osobowe tylko potencjalnie mogą stanowić zbiór danych. Przykładem takiej sytuacji jest już posiadanie danych osobowych, jeszcze nieułożonych, które jednak można potencjalnie pogrupować według jakiegoś kryterium.

- **przetwarzaniem jest zgodnie z art. 4 pkt 2 RODO** „każda operacja lub zestaw operacji wykonywanych na danych osobowych lub zestawach danych

osobowych w sposób zautomatyzowany lub niezautomatyzowany, taką jak zbieranie, utrwalanie, organizowanie, porządkowanie, przechowywanie, adaptowanie lub modyfikowanie, pobieranie, przeglądanie, wykorzystywanie, ujawnianie poprzez przesłanie, rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie, dopasowywanie lub łączenie, ograniczanie, usuwanie lub niszczenie”. **Można więc przyjąć, że niemal każda operacja dokonywana na danych osobowych będzie ich przetwarzaniem i co za tym idzie będzie implikowała dodatkowe zobowiązania administratora.**

ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

- jednoznaczna wyrażona w sposób niebudzący wątpliwości potwierdzająca wolę przetwarzania danych osobowych w konkretnym zakresie oraz celu, wyrażana w sposób wyraźny, nigdy dorozumiany. Przepisy RODO nie określają w jakiej formie ma być wyrażona zgoda. Wystarczające jest, aby administrator pozyskał ją w taki sposób, aby w dowolnym momencie możliwe było jej odtworzenie, może być w formie papierowej, elektronicznej, lub nawet ustnej, o ile rozmowa została nagrana. Klauzula dotycząca zgody na przetwarzanie danych osobowych musi być w każdej sytuacji odpowiednio wyodrębniona, wyeksponowana i nie powinna być powiązana z innymi klauzulami, w przypadku kontroli, fakt posiadania zgody na przetwarzanie danych i forma tej zgody będą zapewne sprawdzane w pierwszej kolejności.

ART. 30 OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA „REJESTRU CZYNNOŚCI PRZETWARZANIA”.

Zobowiązany do jego prowadzenia będzie administrator danych osobowych, jego przedstawiciel (jeżeli administrator nie będzie miał siedziby na terytorium UE), oraz podmiot przetwarzający dane osobowe wyłącznie w imieniu i na zlecenie Administratora (tak zwany **procesor**). Wymóg prowadzenie rejestru obejmuje także szereg wyspecjalizowanych spółek lub osób fizycznych, które do tej pory zajmowały się np. wyłącznie zabezpieczeniami baz danych.

W założeniach rejestr czynności przetwarzania miał być prowadzony wyłącznie w sytuacji przetwarzania danych osobowych na dużą skalę, w sposób masowy, często zautomatyzowany i mają go prowadzić, co do zasady podmioty zatrudniające więcej niż 250 osób poza wyjątkami to jest:

- przedsiębiorcy lub podmioty, które przetwarzają dane osobowe osób fizycznych, w taki sposób, że może to powodować ryzyko naruszenia praw lub wolności tych osób;
- przedsiębiorcy lub podmioty przetwarzające dane w sposób niesporadyczny;

- przedsiębiorcy lub podmioty przetwarzający dane szczególne - tak zwane dane wrażliwe dotyczące pochodzenia rasowego, etnicznego, światopoglądu, wyznania, zdrowia seksualności itp..

Rejestr czynności przetwarzania powinien określać:

- imię i nazwisko lub nazwę oraz dane kontaktowe administratora oraz wszelkich współadministratorów, a także przedstawiciela administratora oraz inspektora ochrony danych;
- cele przetwarzania danych;
- opis kategorii osób, których dane dotyczą, oraz kategorii danych osobowych;
- kategorie odbiorców, którym dane osobowe zostały lub zostaną ujawnione, w tym odbiorców w państwach trzecich lub w organizacjach międzynarodowych;
- informacje o przekazywaniu danych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
- jeżeli jest to możliwe, planowane terminy usunięcia poszczególnych kategorii danych;
- jeżeli jest to możliwe, ogólny opis technicznych i organizacyjnych środków bezpieczeństwa.

INSPEKTOR OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH

Kluczem do ustalenia, czy powoływać IODO czy nie, jest art. 37 ust. 1 lit. b) RODO. Aby powstał obowiązek powołania IODO główna działalność administratora lub podmiotu przetwarzającego, musi dodatkowo polegać na wykonywaniu operacji, które ze względu na swój charakter, zakres lub cele wymagają **regularnego i systematycznego monitorowania osób, których dane dotyczą, na dużą skalę**.

MONITOROWANIE - to wszelkie formy śledzenia i profilowania w sieci, w tym na potrzeby reklam behawioralnych", monitorowanie obejmuje każdą czynność śledzenia i profilowania prowadzoną zarówno w Internecie, ale również poza nim.

REGULARNE I SYSTEMATYCZNE MONITOROWANIE - przetwarzanie danych osób obserwowanych, następujące w regularnych odstępach czasu lub prowadzone w sposób ciągły w oparciu o jakiś system, plan i zgodnie z określoną metodologią. Działalność danego podmiotu będzie miała przymiot regularności, jeżeli polega na

wykonywaniu czynności stałych albo występujących w określonych odstępach czasu przez ustalony okres, cyklicznych albo powtarzających się w określonym czasie stale lub okresowo. Natomiast systematyczne monitorowanie to działania występujące zgodnie z określonym systemem

OPERACJE PRZETWARZANIA O DUŻEJ SKALI - służą one przetwarzaniu znacznej ilości danych osobowych na szczeblu regionalnym, krajowym lub ponadnarodowym i które mogą wpłynąć na dużą liczbę osób, których dane dotyczą, oraz które mogą powodować wysokie ryzyko.

Przetwarzanie danych osobowych nie powinno być uznawane za przetwarzanie na dużą skalę, jeżeli dotyczy danych osobowych klientów i jest dokonywane przez pojedynczego prawnika.

Dla oceny **dużej skali** znaczenie ma przetwarzanie przez dłuższy a także obszar, na którym będzie następować przetwarzanie danych – im większe terytorium, tym większa liczba danych będzie podstawą uznania, że przetwarzanie odbywa się na dużą skalę.

RODO przewiduje możliwość nakładania **kar pieniężnych** w wysokości nawet do 20 mln euro lub do 4% obrotu przedsiębiorstwa z roku poprzedniego, jednak kara ma być proporcjonalna oraz wylistowane są kryteria, jakimi organ nadzorczy ma się kierować, ustalając wysokość kary.

NOWA USTAWA O SĄDZIE NAJWYŻSZYM

- skarga nadzwyczajna na prawomocne wyroki,
- odrębna izba dyscyplinarna dla prawników,
- ławnicy w składach orzekających,
- odesłanie w stan spoczynku sędziów po 65 roku życia.

Ustawa wprowadza m.in. możliwość składania do SN skarg nadzwyczajnych na prawomocne wyroki polskich sądów, w tym z ostatnich 20 lat, zaskarżone orzeczenie sądu może być uchylone w całości i w części. Skargi nie można wnosić od orzeczeń sądów administracyjnych. Mogą je wnosić m.in.: prokurator generalny, RPO, prezes Prokuratury Generalnej RP, Rzecznicy praw dziecka oraz pacjenta, szef KNF, szef UOKiK i Rzecznik Finansowy sądów administracyjnych. Rozpatrywać je będzie nowa izba Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych. Ta sama izba zajmować się będzie także m.in. protestami wyborczymi.

Powstanie także Izba Dyscyplinarna, która będzie - z udziałem ławników - prowadziła postępowania dyscyplinarne wobec sędziów i przedstawicieli innych zawodów prawniczych. Ławników do SN będzie wybierać na czteroletnią kadencję Senat w głosowaniu tajnym. Kandydatów będą zgłaszać stowarzyszenia, organizacje społeczne i zawodowe (z wyłączeniem partii politycznych) oraz grupa 100 obywateli. Izba Dyscyplinarna będzie badać w I i II instancji sprawy dyscyplinarne sędziów SN i te "dyscyplinarki" sędziów sądów powszechnych i wojskowych - w których zarzucono by im przewinienie dyscyplinarne będące jednocześnie przestępstwem. Ma też ona badać odwołania od uchwał KRS. Izba ma też rozpatrywać odwołania od orzeczeń I instancji sędziowskich sądów dyscyplinarnych i sądów innych zawodów prawniczych. Izba ta będzie miała w Sądzie Najwyższym specjalny status. Nie będzie podlegała I prezesowi i obsługiwać ją będzie odrębna kancelaria, a pracujący w niej sędziowie będą otrzymywać wyższe (do 40 proc.) uposażenia.

Ustawa zlikwidowała Izbę Wojskową SN, której sprawy przejmie Izba Karna.

Ustawa przewiduje też przechodzenie sędziów SN w stan spoczynku po ukończeniu 65. roku życia. Możliwe będzie wydłużenie okresu orzekania, jeśli zainteresowany sędzia o to wystąpi, a Prezydent RP wyrazi na to zgodę. Ustawa stanowi, że I prezes SN jest powoływany będzie przez Prezydenta RP na sześcioletnią kadencję, spośród pięciu kandydatów wybranych przez Zgromadzenie Ogólne sędziów SN i może zostać ponownie powołany tylko raz. "Według nowej ustawy osoba powołana na stanowisko I Prezesa SN może zajmować to stanowisko tylko do czasu przejścia w stan spoczynku, przeniesienia w stan spoczynku albo wygaśnięcia stosunku służbowego sędziego SN. W ten sposób ustawa przerwała kadencję Pierwszej Prezes Sądu Najwyższego, która 65 lat ukończyła w jej trakcie. Według poprzedniej ustawy funkcję tę mogłaby pełnić do końca kadencji, a orzekać mogłaby do 70 roku życia.

ZMIANY W REJESTRACH SĄDOWYCH

Obowiązek składania przez przedsiębiorców wniosków do Krajowego Rejestru Sądowego i sprawozdań finansowych w formie elektronicznej, prowadzenia akt rejestrowych w formie elektronicznej, likwidacja instytucji kuratora rejestrowego - to część ze zmian zaproponowanych w rządowym projekcie nowelizacji ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym. Od 15 marca 2018 r. obowiązuje większość przepisów

ustawy z 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw.

Nowelizacja wprowadza obowiązek składania od 1 marca 2020 r. wszystkich wniosków do rejestru przedsiębiorców KRS z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego. Od 9 kwietnia 2018 r. działa stworzone przez Krajową Radę Notarialną Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, prowadzone w systemie teleinformatycznym, w którym przechowywane będą elektroniczne wypisy i wyciągi aktów notarialnych sporządzonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Na podstawie nowych przepisów również sprawozdania finansowe podmiotów podlegających wpisowi będą składane w postaci elektronicznej, opatrzone bezpiecznym podpisem lub podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP.

Ustawa wprowadziła też zmiany w postępowaniu przymuszającym. Sąd będzie mógł wezwać w terminie, w jakim uzna za stosowne, osoby uprawnione do reprezentacji do wskazania, że organ reprezentacji został powołany i że braki w jego składzie zostały uzupełnione. Sąd będzie mógł nałożyć grzywnę tylko na osoby, które zupełnie zlekceważą obowiązek. Sąd rejestrowy będzie mógł umorzyć postępowanie przymuszające, jeżeli okoliczności sprawy wskażą, że obowiązki zostaną dopełnione. Zgodnie z ustawą w sprawach rejestrowych wyłącznie właściwy jest sąd rejonowy (sąd gospodarczy) właściwy ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę podmiotu, którego wpis dotyczy.

USTAWA Z DNIA 1 MARCA 2018 R. O ZMIANIE USTAWY O OBRODIE INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW –

implementuje do krajowego porządku prawnego przepisy dyrektywy MiFID2, wprowadza zmiany dotyczące świadczenia usługi oferowania instrumentów finansowych, regulujące szerszą definicję oferowania oraz wprowadzenie usługi przyjmowania i przekazywania zleceń do tego procesu. Ustawa weszła w życie, co do zasady 21 kwietnia 2018 r.

USTAWA Z DNIA 1 MARCA 2018 R. O PRZECIWDZIAŁANIU PRANIU PIENIĘDZY ORAZ FINANSOWANIU TERRORYZMU –

mająca na celu wdrożenie do polskiego porządku prawnego dyrektywy AML IV (Anti-Money Laundering) z 2015 r. Ustawa z dnia 12 kwietnia 2018 r. Ustawa wejdzie w życie, co do zasady 13 lipca 2018 r.

NOWA USTAWA O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW

Prezydent podpisał ustawę o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Akt przewiduje wydłużenie, do dnia 31 grudnia 2019 r., okresu, w którym na gminie spoczywa obowiązek zapewnienia najemcom prawa do lokalu zamiennego i pokrycia kosztów przeprowadzki w związku z wypowiedzeniem umowy najmu z powodu konieczności remontu lub rozbiórki budynku gminnego. Zgodnie z dotychczasową regulacją, ww. obowiązek ciążył na gminie właściwej według miejsca położenia lokalu dotychczas zajmowanego jedynie do końca 2017 r. Warunkiem zapewnienia prawa do lokalu zamiennego i pokrycia kosztów przeprowadzki było opłacanie przez najemcę czynszu regulowanego z tytułu najmu lokalu w dniu 9 lipca 2001 r. (tj. w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Regulacja obowiązywać będzie do dnia 31 grudnia 2019 r. i odnosi się do sytuacji, w których wypowiedzenie najmu nastąpi przed tą datą. Ustawa weszła w życie 16 lutego 2018 roku, z mocą od dnia 1 stycznia 2018 r.

PROJEKTY AKTÓW PRAWNYCH

PROJEKT ZAŁOŻEŃ NOWELIZACJI USTAWY DEWELOPERSKIEJ

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów przygotował projekt założeń ustawy o zmianie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. UOKiK zamierza zlikwidować otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze bez zabezpieczeń, wpłaty klientów będą trafiać na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy lub otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy z gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. W przypadku upadłości dewelopera, kupujący będą mogli odzyskać całą wpłaconą kwotę. Ponadto, rachunek powierniczy będzie zakładany dla każdego zadania inwestycyjnego wydzielonego z przedsięwzięcia deweloperskiego, a nie dla całego przedsięwzięcia.

Zgodnie z planowanymi przepisami, wpłaty klientów mają być powiązane z postępami prac na budowie, zaś bank przed przekazaniem środków deweloperowi ma m.in. sprawdzać, czy posiada on prawo do terenu, czy pozwolenie na budowę jest ważne oraz czy wobec dewelopera nie toczy się postępowanie restrukturyzacyjne lub upadłościowe. Jeśli deweloper zaprzestanie budowy, bank obowiązkowo będzie musiał rozwiązać umowę o prowadzenie rachunku powierniczego i zwrócić nabywcy wszystkie zgromadzone na tym rachunku pieniądze.

Nowe przepisy mają uregulować także prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy. W takiej sytuacji deweloper będzie musiał jak najszybciej (w terminie 30 dni) zawrzeć umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem i poinformować o tym nabywcę. Jeśli tego nie zrobi, klient będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej.

Obowiązkowym załącznikiem do umowy deweloperskiej ma być zgoda wierzyciela hipotecznego, który zabezpieczył się na nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim, a więc najczęściej banku kredytującego dewelopera, na tzw. bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. W przypadku niedołączenia takiej zgody, UOKiK przewiduje sankcję nieważności umowy deweloperskiej.

UOKiK zamierza też uregulować umowy o rezerwację mieszkania zawierane np. na czas potrzebny do otrzymania kredytu – obecne przepisy nie określają jej treści, w tym wysokości opłat. Po nowelizacji opłata rezerwacyjna ma nie przekraczać 1% ceny.

W prospekcie informacyjnym deweloper ostrzega nabywcę o ryzyku utraty części pieniędzy (sumy przekraczającej 100 tys. euro).

Planowane jest rozszerzenie zastosowania przepisów także na gotowe lokale. Dzięki temu ich nabywcy zyskają ochronę wpłaconych pieniędzy do czasu przeniesienia na nich własności, będą mieli też takie same prawa związane z odbiorem mieszkania i zgłaszaniem wad jak ci, którzy wcześniej przystąpili do inwestycji.

Zgodnie z założeniami nowelizacji, ustawa deweloperska ma obejmować nie tylko zakup mieszkań, ale także związanych z nimi garaży, boksów na rowery czy udziałów w prawie własności osiedlowej uliczki.

NOWELIZACJA PRAWA O NOTARIACIE W ZAKRESIE ARCHIWIZACJI DOKUMENTACJI NOTARIALNEJ.

Zgodnie z projektem za archiwizację dokumentacji notarialnej ma odpowiadać Samorząd Notarialny. W projekcie resortu sprawiedliwości przewidziano, że dokumenty obejmujące dokonane czynności notarialne, księgi notarialne oraz inne księgi i wykazy notariusz – po 10 latach od ich sporządzenia lub w momencie zakończenia prowadzenia kancelarii – będzie przekazywać do archiwum prowadzonego przez izbę notarialną. Nadzór nad archiwami należeć ma do zadań Krajowej Rady Notarialnej.

Wypisy, wyciągi i odpisy dokumentów przekazanych do archiwum, będzie sporządzał i wydawał notariusz wyznaczony przez radę właściwej izby notarialnej.

Projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości^[1]

PROJEKT USTAWY O FIRMACH INWESTUJĄCYCH W NAJEM NIERUCHOMOŚCI,

Opracowany przez Ministerstwo Finansów projekt ma na celu zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem oraz zwiększenie zaangażowania instytucjonalnego oraz prywatnego kapitału krajowego. W polskim systemie prawnym nie występują podmioty ze szczególnym statusem podatkowym typu REIT (Real Estate Investment Trust). Wprowadzenie instytucji o podobnym charakterze umożliwi zwiększenie udziału inwestorów instytucjonalnych na krajowym rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem, jak również pozwoli na zaangażowanie na tym rynku tych inwestorów detalicznych. Rozwiązania te wyrównają również szanse wewnątrz Unii Europejskiej, gdzie w wielu państwach członkowskich funkcjonują zbliżone rozwiązania do uregulowań zaproponowanych w projekcie.

Projekt zakłada:

- wprowadzenie statusu firmy inwestującej w najem nieruchomości (F.I.N.N.), działającej w formie spółki akcyjnej,
- głównym przedmiotem działalności będzie wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych,
- status F.I.N.N. zapewni preferencje w podatku dochodowym od osób prawnych (podatku CIT) jak i w podatku dochodowym od osób fizycznych (podatku PIT),
- preferencje podatkowe dla firm inwestujących w najem oraz spółek od nich zależnych, jak i dla inwestorów (akcjonariuszy) F.I.N.N.
- preferencyjną 8,5% stawkę podatku CIT od dochodów F.I.N.N. z tytułu najmu nieruchomości mieszkalnych.
- że spółki zależne od F.I.N.N. będą korzystać ze zwolnienia przedmiotowego w podatku CIT z tytułu dochodów uzyskanych z najmu nieruchomości mieszkalnych oraz ze zbycia nieruchomości mieszkalnych, pod warunkiem wypłaty w określonym terminie dywidendy na rzecz F.I.N.N.
- zwolnienie z opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów osiągniętych z inwestycji kapitałowych w spółki typu F.I.N.N. Zwolnienie będzie miało zastosowanie zarówno w przypadku inwestorów będących podatnikami podatku CIT, jak i podatku PIT.

Przewiduje się, że projekt ustawy zostanie przyjęty przez Radę Ministrów w II kwartale 2018 r.

PROJEKT USTAWY O ZMIANIE USTAWY O PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USŁUG

Projekt wprowadza tzw. mechanizm podzielonej płatności (ang. *split payment*). Istota tego rozwiązania polega na tym, że płatność za nabyty towar lub usługę jest dokonywana w taki sposób, że zapłata odpowiadająca wartości sprzedaży netto jest płacona przez nabywcę na rachunek rozliczeniowy dostawcy lub jest rozliczana w inny sposób, natomiast pozostała zapłata odpowiadająca kwocie podatku od towarów i usług jest płacona na specjalny rachunek bankowych dostawcy – rachunek VAT.

Mechanizm podzielonej płatności znajdzie zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do transakcji dokonywanych na rzecz innych podatników, czyli do transakcji B2B.

Proponowane w projekcie rozwiązanie zakłada dobrowolność w stosowaniu mechanizmu podzielonej płatności. Inicjatywę w powyższym zakresie pozostawia się

nabywcy towarów lub usług, można ją stosować w sposób wybiórczy, czyli nie każda faktura musi być uregulowana z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.

W pakiecie zmian znajdują się stosowne przepisy, nakładające na banki i SKOK-i obowiązek założenia wszystkim podatnikom rachunków VAT (rachunek VAT do każdego rachunku rozliczeniowego).

Zarówno sam rachunek VAT, jak i środki zgromadzone na rachunku VAT będą cały czas środkami należącymi do podatnika od towarów i usług. Podatnik będzie miał możliwość dysponowania tymi środkami według swojego uznania, choć na ograniczone cele – zapłatę zobowiązania VAT do urzędu skarbowego lub zapłatę kwoty odpowiadającej kwocie VAT z faktury otrzymanej od swojego kontrahenta.

W sytuacji, gdy u podatników podatku od towarów i usług będzie dochodzić do odkładania się środków finansowych na rachunku VAT, co może nie być obojętne dla płynności finansowej niektórych podatników, Projekt SP przewiduje prawo podatnika do wystąpienia z wnioskiem o dokonanie przelewu środków zgromadzonych na jego rachunku VAT na rachunek bankowy tego podatnika prowadzony dla celów działalności gospodarczej.

Przepisy zawierają system zachęt dla tych podatników, którzy podejmą decyzję o dobrowolnym stosowaniu SP. W szczególności w przypadku podatników, którzy będą stosować metodę podzielonej płatności, nie będą miały zastosowania regulacje związane ze stosowaniem sankcji dot. zaniżonej kwoty zobowiązania podatkowego, zawyżonej kwoty zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego (naczelnik US nie będzie określał wysokości tych kwot w prawidłowej wysokości oraz ustalał dodatkowego zobowiązania podatkowego) oraz nie będą miały zastosowania przepisy o odpowiedzialności solidarnej.

KODEKS CYWILNY

Na kwietniowym posiedzeniu Sejm uchwalił nowelizację Kodeksu cywilnego, która ma na celu skrócenie podstawowych terminów przedawnienia:

- **termin przedawnienia roszczeń majątkowych ma wynosić 6 /sześć/ lat, a**
- **termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 3 /trzy/ trzy lata.**

Inny będzie sposób liczenia terminów. Otóż koniec terminu przedawnienia będzie przypadał na ostatni dzień roku kalendarzowego. Nie będzie to jednak dotyczyć terminów przedawnienia krótszych niż dwa lata.

Termin przedawnienia roszczeń stwierdzonych prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw danego rodzaju albo orzeczeniem sądu polubownego, jak również roszczenie stwierdzone ugodą zawartą przed sądem albo sądem polubownym albo ugodą zawartą przed mediatorem i zatwierdzoną przez sąd, również został skrócony do sześciu lat.

Ponadto nowelizacja wprowadza nowe rozwiązania w zakresie przedawnienia roszczeń przysługujących przeciwko konsumentom. Po upływie terminu przedawnienia nie będzie można domagać się zaspokojenia takiego roszczenia. Ustawodawca ustanowił w tym miejscu wyjątek, według którego w wyjątkowych okolicznościach sąd będzie mógł po rozważeniu interesów obu stron, nie uwzględnić upływu terminu przedawnienia roszczenia przysługującego przeciwko konsumentowi, jeżeli wymagają tego względy słuszności.

Korzystając z tego uprawnienia sąd powinien rozważyć w szczególności:

- długość terminu przedawnienia;
- długość okresu od upływu terminu przedawnienia do chwili dochodzenia roszczenia;
- charakter okoliczności, które spowodowały niedochodzenie roszczenia przez uprawnionego, w tym wpływ zachowania zobowiązanego na opóźnienie uprawnionego w dochodzeniu roszczenia.

Ponadto ustawa wprowadza m.in. zmiany do Kodeksu postępowania cywilnego. Obligatoryjnym elementem pozwu o zasądzenie roszczenia ma być oznaczenie daty jego wymagalności.

Ustawa została skierowana do Senatu, który ma się nią zająć na najbliższym posiedzeniu.

**USTAWA O ZMIANIE USTAWY – KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO,
USTAWY O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI ORAZ
USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE**

Według obowiązującego stanu prawnego, co do zasady, udzielone wierzycielowi zabezpieczenie roszczeń pieniężnych (w postaci hipoteki przymusowej, zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma księgi wieczystej, hipoteki morskiej, zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) upada po upływie dwóch miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia uwzględniającego roszczenie, które podlegało zabezpieczeniu, albo od uprawomocnienia się postanowienia o odrzuceniu apelacji lub innego środka zaskarżenia wniesionego przez obowiązane od orzeczenia uwzględniającego roszczenie, które podlegało zabezpieczeniu.

Upływ powyższego terminu nie jest uzależniony od czynności egzekucyjnych wierzyciela.

Nowelizacja w tym zakresie polega na uzależnieniu utrzymania zabezpieczenia roszczeń pieniężnych w określonym zakresie od wniesienia przez uprawnionego o dokonanie czynności egzekucyjnych. Ponadto ustawa wprowadza zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece mające stworzyć wierzycielom hipotecznym, na których rzecz dokonano wpisu hipoteki przymusowej, możliwość przekształcenia jej w hipotekę zwykłą, przy zachowaniu pierwszeństwa wynikającego z wpisu hipoteki przymusowej.

Ustawa została skierowana do Senatu

W określonych sytuacjach podatnicy będą mogli wnioskować o interpretację podatkową tylko na podstawie tzw. wniosku grupowego – wynika z projektu przygotowanego w resorcie finansów. Zmiany w Ordynacji podatkowej mają przynieść także dodatkowe ograniczenia, które dotyczyć będą podmiotów powiązanych.

INTERPRETACJE PODATKOWE NA PODSTAWIE WNIOSKU GRUPOWEGO

Ministerstwo Finansów chce wprowadzić obowiązek występowania o interpretację przepisów podatkowych na podstawie wniosku grupowego jeżeli stan faktyczny lub przyszłe zdarzenie wniosku obejmuje czynności dokonywane z udziałem podmiotów powiązanych lub z podmiotem, który w efekcie dokonania czynności opisanych we wniosku stanie się podmiotem powiązanym.

W projekcie zakłada się też, że w przypadku, kiedy wartość przedmiotu czynności (przedsiębiorstwa, jego zorganizowanej części albo prawa majątkowego) przekroczy ustawowy próg (10 mln zł), podmioty powiązane będą zobowiązane do wykazywania wartości przedmiotów tych transakcji albo innych czynności i wartości

głównych korzyści (w tym korzyści podatkowych). W takiej sytuacji trzeba będzie podać również okres, za który określono/oszacowano poszczególne wartości.

Wprowadzenie zmian przewiduje projekt ustawy (z 10 kwietnia 2018 r.) o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa. Nowelizacja ma wejść w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

USTAWA Z 22 MARCA 2018 R. O ZMIANIE USTAWY O USŁUGACH PŁATNICZYCH ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW

Projekt zakłada wdrożenie nowych procedur ułatwiających odzyskanie pieniędzy wtedy, gdy nie udało się ich odzyskać w wyniku działań banku czy spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej (SKOK) po przelaniu na błędne konto. Instytucja finansowa – po otrzymaniu odpowiedniej informacji – rozpocznie procedurę, w ramach której poinformuje odbiorcę kwoty o pomyłce i możliwości zwrotu pieniędzy na specjalny rachunek (tzw. rachunek zwrotu). Z takiego rachunku pieniądze zostaną następnie zwrócone płatnikowi.

Jeśli odbiorca błędnego przelewu nie zwróci danej kwoty, to instytucja finansowa zostanie zobowiązana do udzielenia płatnikowi danych identyfikacyjnych odbiorcy. W efekcie można będzie dochodzić kwoty pomyłkowej transakcji. Płatnik uzyska realną możliwość wystąpienia do sądu z roszczeniem (zgodnie z przepisami ws. bezpodstawnego wzbogacenia się). Procedury mają też minimalizować ryzyko wystąpienia skutku tzw. bezzwrotnej konsumpcji bezpodstawnego wzbogacenia.

ORZECZNICTWO, INTERPRETACJE, PYTANIA PRAWNE

Termin zawity do uchylecia się od skutków prawnych niezłożenia w terminie oświadczenia o odrzuceniu spadku jest zachowany, gdy przed jego upływem sąd odbierze to oświadczenie i oświadczenie o odrzuceniu spadku (art. 1019 § 2 k.c.). W wypadkach wyjątkowych, w szczególności, gdy za nieodebranie oświadczenia w terminie spadkobierca nie ponosi winy, sąd może nie uwzględnić upływu tego terminu przez wzgląd na zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2018 r. III CZP 110/17

Koszty egzekucji należne komornikowi sądowemu, ustalone prawomocnym postanowieniem, nie korzystają z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego w art. 1025 § 1 pkt 1 k.p.c. w innym postępowaniu egzekucyjnym.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2018 r. [III CZP 98/17](#)

Postanowienia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przyznające wynajmującemu, w razie opóźnienia najemcy z zapłatą czynszu, prawo do odebrania rzeczy wynajętej do czasu uregulowania zaległości z zachowaniem obowiązku najemcy zapłaty pełnego czynszu są sprzeczne z właściwością (naturą) tego stosunku prawnego.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2018 r. III CZP 90/17

Następcze stwierdzenie przez sąd rejestrowy niezgodności z przepisami prawa treści statutu spółdzielni, stanowiącego podstawę jej wcześniejszego zarejestrowania, nie uzasadnia wszczęcia postępowania przymuszającego na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (jedn. tekst Dz.U. z 2017 r., poz. 700 ze zm.).

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2018 r. III CZP 93/17

1. W sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami skład majątku wspólnego ustala się według chwili ustania wspólności majątkowej, a jego wartość według stanu tego majątku oraz cen w chwili dokonywania podziału.

2. Umowa małżonków o częściowym podziale majątku wspólnego, zawarta przed ustanowieniem przez sąd rozdzielności majątkowej z dniem poprzedzającym zawarcie tej umowy (art. 52 § 2 k.r.o.), jest ważna.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2018 r. II CZP 103/17

W razie stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej utrzymującej w mocy decyzję odmawiającą ustanowienia na rzecz byłego właściciela nieruchomości prawa użytkowania wieczystego na tej nieruchomości na podstawie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), źródłem poniesionej przez niego (następców prawnych) szkody nie jest decyzja wydana z naruszeniem prawa, zezwalająca na sprzedaż lokali w budynku położonym na tej nieruchomości.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2018 r. III CZP 46/17

Sąd może przyznać zadośćuczynienie za krzywdę osobom najbliższym poszkodowanego, który na skutek czynu niedozwolonego doznał ciężkiego i trwałego uszczerbku na zdrowiu.

Uchwała została podjęta przy jednym zdaniu odrębnym.

Uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2018 r. III CZP 60/17

Zmiana stanu prawnego jest zdarzeniem, o którym mowa w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., gdy spowodowała, że zobowiązanie stwierdzone tytułem wykonawczym w części lub całości wygasło albo nie może być egzekwowane

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2018 r. III CZP 107/17

Wyrok pozbawiający wykonalności tytuł wykonawczy (tytuł egzekucyjny) posesoryjny wydany przeciwko Skarbowi Państwa z powodu późniejszego uwzględnienia powództwa petytoryjnego stanowi podstawę do umorzenia - na wniosek dłużnika - postępowania egzekucyjnego o świadczenie niepieniężne prowadzonego zgodnie z art. 1060 § 3 k.p.c. (art. 825 pkt 2 k.p.c.);

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2018 r. III CZP 101/17

Przepis art. 79 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 300) dotyczy wyłącznie ugody sądowej oraz ugody zawartej przed mediatorem.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2018 r. III CZP 88/17

Zbycie przez przyjmującego zlecenie, wbrew umowie, osobie trzeciej rzeczy nabytej w imieniu własnym dla dającego zlecenie nie powoduje przejścia na tę osobę obowiązku przeniesienia rzeczy na dającego zlecenie (art. 740 zdanie drugie k.c.). Jeżeli zbycie takie nastąpiło w toku sprawy z powództwa dającego zlecenie o zobowiązanie przyjmującego zlecenie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu rzeczy na dającego zlecenie, art. 192 pkt 3 k.p.c. nie ma zastosowania.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2018 r. III CZP 104/17

Wytoczenie powództwa o wydanie nieruchomości przez osobę niebędącą jej właścicielem przeciwko posiadaczowi samoistnemu nie przerywa biegu zasiedzenia przez niego własności tej nieruchomości (art. 123 § 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c.).

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2018 roku [III CZP 100/17](#)