

| STYCZEŃ 2022



NEWSLETTER **BIZNES**

Działalność Kancelarii:

pomyślne zakończenie 4 spraw naszych Klientów,
które dotyczyły różnych dziedzin prawa!

...strona 3



Wspólnota nie może zakazać
najmu krótkoterminowego -
wyrok Sądu Najwyższego
z dnia 12 stycznia 2021 r.,
sygn. akt IV CSKP 20/21

...strona 6

Opłata przekształceniowa z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności -
sytuacja osób fizycznych i przedsiębiorców

...strona 4

Nowelizacja Kodeksu cywilnego, czyli zmiany w możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu czynszu
najmu i opłat dodatkowych

...strona 5

Aktualności

...strona 7





CZUPAJŁO & CISKOWSKI

Słowo wstępne



Bartosz Czupajło
Adwokat / Partner



Łukasz Ciskowski
Adwokat / Partner

Mamy przyjemność przekazać w Państwa ręce kolejny newsletter Kancelarii Adwokackiej Czupajło & Ciskowski. Serdecznie zapraszamy do zapoznania się z publikacjami naszych prawników oraz aktualnościami z branży nieruchomości, prawa budowlanego, jak również aktualnościami związanymi z funkcjonowaniem wspólnot oraz spółdzielni mieszkaniowych.

Miło nam poinformować, że początek Nowego Roku obfitował w kolejne wygrane klientów naszej Kancelarii! W tym miesiącu pomyślnie zakończyliśmy 4 sprawy naszych Klientów, które dotyczyły różnych dziedzin prawa.

Zapraszamy do lektury komentarzy naszych prawników na temat nowelizacji Kodeksu cywilnego wprowadzającej zmiany w możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2021 r., sygn. akt IV CSKP 20/21, w którym uznał, że wspólnota nie może zakazać najmu krótkoterminowego.

Serdecznie zapraszamy również do zapoznania się z artykułem r. pr. Elizy Kaczorowskiej na temat opłaty przekształceniowej z tytułu przekształcenia użytkownictwa wieczystego w prawo własności - sytuacja osób fizycznych i przedsiębiorców, który ukazał się na naszym blogu.

 [Czupajło & Ciskowski](#)

 [Czupajło & Ciskowski](#)

 www.ccka.pl

 kancelaria@ccka.pl

DZIAŁALNOŚĆ KANCELARII

Pomyślne zakończenie 4 spraw naszych Klientów, które dotyczyły różnych dziedzin prawa!

Jedna ze spraw dotyczyła wielowątkowego działu spadku. W skład masy spadkowej wchodziły liczne nieruchomości, a kwestią wymagającą szczególnego rozważenia było rozliczenie nakładów czynionych przez poszczególnych uczestników postępowania na elementy majątku spadkowego, a także rozliczenie pożytków uzyskiwanych z nieruchomości przez niektórych ze spadkobierców z wyłączeniem pozostałych. Sąd dokonując działu spadku uwzględnił przedstawiane przez nas stanowisko, co przede wszystkim pozwoliło na uniknięcie obciążania naszego Klienta kosztami korzystania z nieruchomości w okresie, gdy jego zdolności do zarabkowania były ograniczone. Postępowanie prowadzili partner Kancelarii, adw. Bartosz Czupajło oraz apl. adw. Paweł Milewski.

Po raz kolejny uzyskaliśmy postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia dowodu, które chroni interesy naszego Klienta. Postanowienie umożliwia formalne udokumentowanie szkód występujących na terenie nieruchomości, w związku z zamontowanymi przez dewelopera urządzeniami powodującymi nadmierny hałas uniemożliwiający normalne korzystanie z lokali. Postępowanie prowadzi partner Kancelarii, adw. Łukasz Ciskowski oraz apl. adw. Paweł Milewski.

Wyrokiem z 25 października 2021 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu skargi Klienta na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie uchylił zaskarżoną decyzję oraz utrzymaną nią w mocy decyzję Prezydenta m. st. Warszawy. Sprawa dotyczyła nałożenia na Klienta kary pieniężnej za zajęcie pasa drogowego poprzez umieszczenie na nim kontenerów na odpady. Sąd uznał, że kara pieniężna została nałożona bezpodstawnie, z uwagi na brak podstaw do przypisania Klientowi odpowiedzialności. Sprawa wymagała rzetelnej analizy przepisów oraz orzecznictwa sądów administracyjnych. Sąd podzielił argumenty strony skarżącej oraz wskazał, że organ niewłaściwie przeprowadził postępowanie dowodowe, przez co naruszył swoje obowiązki procesowe, dotyczące dokładnego zbadania sprawy i rzetelnego ustalenia stanu faktycznego oraz odzwierciedlenia wyводу faktycznego oraz prawnego w uzasadnieniu decyzji. Sąd tym samym zobowiązał organ pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia sprawy i wydania decyzji. Ponadto, Sąd zasądził od Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie na rzecz Klienta zwrot kosztów postępowania sądowo-administracyjnego. Postępowanie prowadzili partner Kancelarii, adw. Łukasz Ciskowski oraz adw. Marta Sochaczewska.

Wygraliśmy sprawę, w której reprezentowaliśmy dewelopera, będącego pozwanym w postępowaniu o zwrot zadatku w związku z niewykonaniem przez kupującego umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Powód będący konsumentem w toku postępowania podnosił brak swojej winy w niewykonaniu zobowiązania, nieskuteczne odstąpienie od umowy przez naszego Klienta, a także rzekomą nieprawidłową reprezentację spółki. W sprawie sąd jednak przychylił się do naszego stanowiska, co skutkowało oddaleniem powództwa w całości. Postępowanie prowadzili partner Kancelarii, adw. Łukasz Ciskowski oraz apl. adw. Karolina Kwiatkowska.



Łukasz Ciskowski
Adwokat / Partner



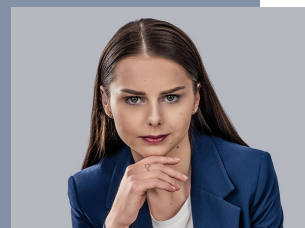
Bartosz Czupajło
Adwokat / Partner



Paweł Milewski
Aplikant adwokacki



Marta Sochaczewska
Adwokat



Karolina Kwiatkowska
Aplikant adwokacki

NASZE PUBLIKACJE

Oплата przekształceniowa z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności - sytuacja osób fizycznych i przedsiębiorców



Eliza Kaczorowska
Radca prawny

W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (dalej: Ustawa) od 1 stycznia 2019 roku z mocy prawa (a więc formalnie bez dodatkowych warunków czy orzeczeń) grunty pod budynkami mieszkalnymi, oddane dotychczas w użytkowanie wieczyste, stały się przedmiotem własności dotychczasowych użytkowników.

Ustawa objęła swym zakresem zarówno grunty pod domami jednorodzinnymi, jak i wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, oraz grunty pod budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych. Jeżeli na gruncie zlokalizowanych jest więcej niż jeden budynek, to dla zastosowania Ustawy istotne jest, by budynki niemieszkalne nie przekraczały 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie. W innych przypadkach Ustawa nie ma zastosowania (a zatem wyklucza przekształcenie gruntów pod budynkami komercyjnymi, wykorzystywanymi np. na biura, zakłady produkcyjne itp.).

Faktyczne wygaśnięcie użytkowania wieczystego pociągnęło za sobą „likwidację” opłaty za użytkowanie wieczyste, wnoszonej dotychczas przez użytkowników wieczystych na rzecz właściciela: Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego.

Decyzja ustawodawcy o przekształceniu miała zatem wymiar formalny (zmiana tytułu prawnego do gruntu z prawa ograniczonego czasowo i „szczuplejszego” wobec prawa własności w prawo najszersze, czyli własność), jak i ekonomiczny – z jednej strony uszczupliło dochody właściciela (brak poboru rocznej opłaty), a z drugiej – odciążyło dotychczasowych użytkowników z kolejnej „quasi daniny” publicznej (traktowanej jak kolejny podatek, mimo formalnie cywilistycznego i wzajemnego charakteru).

Jednakże, w celu zmitigowania skutków budżetowych, Ustawa przewiduje obowiązek wniesienia tzw. opłaty przekształceniowej przez „nowego” właściciela. Ustawodawca przewidział dwa rodzaje opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego we własność: roczną opłatę przekształceniową lub opłatę jednorazową.

<https://ccka.pl/aktualnosci/oplata-przekształceniowa-z-tytułu-przekształcenia-użytkowania-wieczystego-w-prawo-własności-sytuacja-osób-fizycznych-i-przedsiębiorców>

Serdecznie zapraszamy do lektury publikacji naszych prawników, które znajdują się na naszym blogu:

NASZE KOMENTARZE

Nowelizacja Kodeksu cywilnego, czyli zmiany w możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych

Zgodnie z nowelizacją Kodeksu cywilnego, od 30 czerwca 2022 roku zmianie ulega treść art. 688 [1] § 1 KC, która dotychczas brzmiała:

§ 1. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Nowe brzmienie natomiast wprowadza istotną zmianę w zakresie odpowiedzialności osób współzamieszkujących z najemcą:

§ 1. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie.

Dodana treść zatem wyłącza możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych solidarnie wobec najemcy oraz jego (przede wszystkim) dzieci lub wnuków, które – mimo osiągnięcia pełnoletniości – pozostają na utrzymaniu rodziców/najemców i nie są w stanie się utrzymać. Dotyczyć to może również osób niepełnosprawnych.

Przede wszystkim dotyczyć to może studentów (ale w zasadzie tylko studiów dziennych), mieszkających wraz z rodzicami/dziadkami w wynajmowanym mieszkaniu.

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210002459/T/D20212459L.pdf>

Komentarz

W ocenie projektodawców dotychczasowe przepisy i zakres podmiotowy odpowiedzialności za zapłatę należności czynszowych jest zbyt szeroki, ponieważ nie uwzględnia szczególnych relacji rodzinnych łączących najemcę z pełnoletnimi dziećmi. Nadto, zaproponowane nowe rozwiązanie ma korespondować z obowiązującym przepisem art. 4 ust. 61 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465, ze zm.), w myśl którego z solidarnej odpowiedzialności są zwolnieni pełnoletni zstępni pozostający na utrzymaniu osoby, której to prawo przysługuje. Zasadne jest zatem ujednolicenie sytuacji prawnej wszystkich pełnoletnich osób mieszkających i pozostających jeszcze na utrzymaniu swoich wstępnych.

Mimo powyższych argumentów, zmianę tę należy ocenić jako kolejną osłabiającą pozycję wynajmującego, która nawet przed nowelizacją (a szczególnie w okresie zakazu eksmisji w związku z pandemią koronawirusa) doznawała ograniczeń. Dotychczas praktyka pozwalała na to, by skierować pozew również przeciwko pełnoletnim lokatorom bez ograniczeń i – po uzyskaniu tytułu wykonawczego – nawet po jakimś czasie próbować wyegzekwować należność, np. w sytuacji podjęcia pracy przez taką osobę. Od czerwca natomiast wynajmujący muszą liczyć się z kolejnym ryzykiem, jakie wiąże się z oddaniem nieruchomości innej osobie do używania i uszczupleniem możliwości dochodzenia swoich roszczeń. Remedium dla wynajmujących w takiej sytuacji po 30 czerwca br. mogłoby być włączanie pełnoletnich współzamieszkujących do umowy najmu jako kolejnego najemców, jednak można sobie wyobrazić sytuację, że najemca nie powiadomi o kolejnym lokatorze.



Eliza Kaczorowska
Radca prawny

NASZE KOMENTARZE

Wspólnota nie może zakazać najmu krótkoterminowego - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2021 r., sygn. akt IV CSKP 20/21

W wyroku z dnia 12 stycznia 2021 r., wydanym w sprawie o sygn. akt IV CSKP 20/21, Sąd Najwyższy uznał, że zakaz przeznaczania przez właścicieli lokali mieszkalnych na cele najmu krótkoterminowego wykracza poza zakres kompetencji wspólnoty mieszkaniowej. Orzeczenie ma niebagatelne znaczenie dla wielu tysięcy osób, gdyż coraz więcej grup mieszkańców stara się walczyć z działalnością polegającą na krótkoterminowym wynajmie mieszkań.

Sprawa miała początek w 2016 r., gdy wspólnota mieszkaniowa, mieszcząca się w często odwiedzanym przez turystów mieście, podjęła uchwałę, w której wyłączyła możliwość wykorzystywania lokali znajdujących się w budynku wspólnoty na cele pensjonatowe, jak również wynajmu krótkoterminowego, z uwagi na niekorzystny wpływ takiej działalności na części wspólne budynku oraz uciążliwości w korzystaniu z innych lokali. Jeden z właścicieli postanowił zaskarżyć uchwałę do sądu jako wykraczającą poza zakres spraw, które może regulować wspólnota. Mieszkaniec argumentował, że inne osoby postanowiły ograniczyć korzystanie z własności. Sądy obu instancji przyznały mu rację. W orzeczeniu Sądu Najwyższego wskazano, że problem wykorzystywania lokali mieszkalnych na cele związane z działalnością turystyczną, wobec jej znaczącej uciążliwości dla stałych mieszkańców, nie może być skutecznie rozstrzygnięty przez uchwałę wspólnoty. Zareagować powinien ustawodawca. Wspólnota wniosła jednak skargę kasacyjną, która została oddalona przez Sąd Najwyższy.

<https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/orzeczenia-sadow/iv-cskp-20-21-ustanowienie-przez-wspolnote-mieszkaniowa-523208368>

Komentarz



Albert Szewiec
Aplikant adwokacki

Nieustanne konflikty pomiędzy członkami wspólnot mieszkaniowych wraz z ich intensyfikacją, bardzo często znajdują swój finał przed Sądem Najwyższym. Kolejnym z konfliktów, który rozstrzygnąć musiał Sąd Najwyższy, był spór pomiędzy właścicielami lokali mieszkalnych, którzy wykorzystywali je w celach inwestycyjnych – wynajmując je w ramach tzw. „najmu krótkoterminowego” – a właścicielami korzystającymi ze swoich lokali na cele mieszkaniowe.

Tłem tego konfliktu jest zyskujący od lat na popularności najem krótkoterminowy - wynajmowanie lokalu na krótkie okresy, zazwyczaj kilku bądź kilkunastu dni, często zmieniającym się najemcom. Dochód, jaki można w ten sposób uzyskać, jest częstokroć większy niż w przypadku tradycyjnego najmu. Praktyka taka nie podoba się wielu mieszkańcom, którzy wskazują, że najemcy krótkoterminowi korzystają z części wspólnych, jednak najczęściej nie dbają o nie, w szczególności nie respektują zasad w zakresie organizacji parkingów, segregacji śmieci, a także nie przestrzegają porządku, zwłaszcza w porze nocnej.

Sądy I i II instancji i konsekwentnie Sąd Najwyższy wskazały, że w obecnym stanie prawnym, zakaz tego rodzaju działalności leży daleko poza zakresem kompetencji wspólnot. Uznając, iż w istocie tego typu problemy występują, to jednak do ich rozwiązania potrzebna będzie ingerencja ustawodawcy, a nie sądu czy wspólnoty mieszkaniowej.

Wyrok Sądu Najwyższego ocenić należy pozytywnie. Daje on jasną i precyzyjną odpowiedź na bardzo kontrowersyjne zagadnienie. Do momentu uregulowania tej kwestii wprost przez ustawodawcę, wspólnota mieszkaniowa nie posiada kompetencji do zakazania tzw. najmu krótkookresowego w świetle obecnego stanu prawnego.

AKTUALNOŚCI

Czy czeka nas podatek od tzw. „pustostanów”? Rząd nie rezygnuje z wprowadzenia nowego podatku od pustostanów, który ma być opracowany wspólnie przez resorty finansów i rozwoju. W zamyśle podatek ma być skierowany przede wszystkim wobec dużych funduszy inwestycyjnych, które ostatnimi czasy ruszyły z ekspansją na polski rynek, jednakże powstaje obawa także ze strony mniejszych przedsiębiorców. Podatek ma objąć pustostany nabywane dla celów inwestycyjnych. Może więc zostać nałożony na fundusze inwestycyjne, które coraz bardziej interesują się polskim rynkiem i mogą przyczynić się do wzrostu cen (na przykład w czerwcu 2021 r. jeden z zagranicznych funduszy kupił 1000 mieszkań w Warszawie). Na celowniku są też tzw. flipperzy, czyli osoby, które okazynie wyszukują tanie nieruchomości, np. do remontu, by szybko sprzedać je z zyskiem. Nie wiadomo jeszcze, co w przypadku, gdy ktoś nabył kilka czy kilkanaście mieszkań, traktując zakup jako lokatę kapitału. Przedstawiciele rządu zapewniają natomiast, że nowym podatkiem nie zostaną objęte osoby, które np. odziedziczyły nieruchomość.

<https://www.rp.pl/podatki/art19241651-rzad-szykuje-podatek-od-pustych-mieszkani-i-domow>

Z początkiem 2022 r. weszły w życie przepisy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiające budowę domów jednorodzinnych do 70 m kw. bez uzyskania pozwolenia na budowę, ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy. Budowa będzie możliwa w uproszczonej procedurze tzw. zgłoszenia z projektem budowlanym. Obszar domów musi się mieścić w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa ich ma być prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora. Ponadto, budowa domu o powierzchni zabudowy do 70 m kw. w uproszczonym trybie musi być zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według zapowiedzi resortu rozwoju pod koniec stycznia będą ogłoszone wyniki konkursu na najlepsze projekty domu do 70 m kw. W II kwartale przyszłego roku projekty budowlane przeznaczone do wielokrotnego zastosowania zostaną za darmo udostępnione w specjalnie utworzonym serwisie na stronach www.gov.pl.

<https://forsal.pl/nieruchomosci/aktualnosci/artykuly/8326030,od-dzis-mozna-budowac-dom-do-70-m-kw-bez- pozwolenia.html>

W ostatnim czasie obserwujemy rekordowo wysokie odczyty inflacyjne. Jak podał Główny Urząd Statystyczny, ceny towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 2021 r. wzrosły o 8,6 proc. rdr, a w porównaniu z poprzednim miesiącem ceny wzrosły o 0,9 proc. W celu walki z inflacją, w dniu 4 stycznia Rada Polityki Pieniężnej podjęła kolejną już decyzję o podwyżce stóp procentowych. Ekonomiści przewidują, że to nie koniec podwyżek i w lutym możemy spodziewać się kolejnych.

<https://www.money.pl/banki/niespodzianka-w-danych-kolejny-wzrost-stop-procentowych-jest-nieunikniony-6723820479908832a.html>

Prezes UOKiK uznał za niedozwolone postanowienia w umowach deweloperskich. Chodziło o zapisy, które: (i) zakładały, że wynikająca z obmiaru powykonawczego zmiana powierzchni użytkowej lokalu w granicach do plus-minus 2 proc., nie wpływa na stan rozliczeń między stronami; (ii) ograniczały do 5 proc. ceny brutto łączną wysokość kar umownych za zwłokę dewelopera w dotrzymaniu terminu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia na nabywcę prawa własności lub zwłokę w dotrzymaniu terminu wydania lokalu w posiadanie nabywcy, która powstanie z przyczyn zależnych od dewelopera; (iii) udzielały deweloperowi pełnomocnictwa do dokonywania w imieniu nabywcy wszelkiego rodzaju czynności prawnych i faktycznych, a także składania w jego imieniu oświadczeń woli i wiedzy z prawem do składania pism, podań, wniosków i oświadczeń oraz uzyskiwania wszelkich dokumentów; (iv) zawierały oświadczenia, że postanowienia umowy zostały uzgodnione indywidualnie z nabywcą i potwierdza on, że są one dla niego zrozumiałe i jednoznaczne.

<https://www.prawo.pl/biznes/wzorzec-umowy-nie-ograniczy-odpowiedzialnosci-dewelopera,512666.html>