

| LISTOPAD 2021



NEWSLETTER **BIZNES**

Sukces Kancelarii!

Uzyskanie przez Klienta Kancelarii prawomocnego orzeczenia sądu zasądającego na jego rzecz należności od członka wspólnoty, zmieniającego wyrok w drugiej instancji.

...strona 3

Czy wspólnota mieszkaniowa może powstać w drodze orzeczenia sądu? W jaki sposób? - artykuł Julii Beliny.

...strona 3

Ruszył portal z e-licytacjami komorniczymi nieruchomości! Jak ocenić nowe rozwiązania prowadzące do większej informatyzacji egzekucji komorniczych? - komentarz apl. adw. Radosława Rogalskiego.

...strona 5

Aktualności z branży nieruchomości, prawa budowlanego, a także związane z funkcjonowaniem wspólnot oraz spółdzielni mieszkaniowych.

...strona 4





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.

W listopadzie uzyskaliśmy dla naszego klienta prawomocne orzeczenie sądu zasądające na jego rzecz należności od członka wspólnoty! Wspólnota mieszkaniowa zwróciła się do Kancelarii o reprezentowanie jej po wyroku sądu I instancji, w którym oddalono w całości jej żądanie zapłaty od jednego z jej członków.

Jak powstają wspólnoty mieszkaniowe? Zapraszamy do zapoznania się z artykułem, w którym wyjaśniamy, w jaki sposób wspólnota mieszkaniowa może powstać w drodze orzeczenia sądu.

Ruszył portal z e-licytacjami komorniczymi nieruchomości! Od 6 listopada można licytować elektronicznie nieruchomości na portalu, który znajduje się pod domeną e-licytacje.komornik.pl. Jak ocenić nowe rozwiązania prowadzące do większej informatyzacji egzekucji komorniczych? Serdecznie zapraszamy do zapoznania się z komentarzem naszego prawnika.

 [Czupajło & Ciskowski](#)

 [Czupajło & Ciskowski](#)

 www.ccka.pl

 kancelaria@ccka.pl

DZIAŁALNOŚĆ KANCELARII

Uzyskanie przez Klienta Kancelarii prawomocnego orzeczenia sądu zasądzającego na jego rzecz należności od członka wspólnoty!

Wspólnota mieszkaniowa zwróciła się do Kancelarii o reprezentowanie jej po wyroku sądu I instancji, w którym oddalono w całości jej żądanie zapłaty od jednego z jej członków.

Pozwany w całości negował obowiązek zapłaty, przywołując argumenty formalne po stronie powodowej wspólnoty, w tym brak legitymacji procesowej. W szczególności podnosił on, że wspólnota nie ukonstytuowała się skutecznie, przez co nie była uprawniona do jakichkolwiek roszczeń wobec niego oraz wytoczenia powództwa. W sprawie pojawiło się zagadnienie prawne będące przedmiotem rozbieżności w doktrynie, ogniskujące się wokół daty zawiązania wspólnoty na mocy orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność, na skutek którego wyodrębniono samodzielne lokale. Prezentowane w literaturze poglądy różniły się co do tego, czy dla powstania wspólnoty konstytutywny charakter ma wpis do księgi wieczystej czy prawomocne orzeczenie znoszące współwłasność.

Podjęta przez Kancelarię strategia procesowa na etapie postępowania apelacyjnego pozwoliła na zwalczenie kluczowych argumentów drugiej strony i zmianę wyroku sądu I instancji. Sąd okręgowy tym samym mocą prawomocnego orzeczenia zasądził na rzecz Klienta Kancelarii należność, uznając za datę ukonstytuowania się wspólnoty dzień złożenia wniosku do ksiąg wieczystych dotyczącego odrębnej własności lokalu, a więc niejako z datą „wsteczną”.

Sprawę prowadzili partner Kancelarii, adw. Łukasz Ciskowski oraz koordynator zespołu prawa nieruchomości, r. pr. Eliza Kaczorowska.



Łukasz Ciskowski
Adwokat / Partner



Eliza Kaczorowska
Radca prawny

NASZE PUBLIKACJE



Julia Belina
Asystent prawny

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej w drodze orzeczenia sądu

Ustawa o własności lokali definiuje wspólnotę mieszkaniową jako ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Dla powstania wspólnoty mieszkaniowej wystarczy pierwsze ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz innego podmiotu niż właściciel nieruchomości. Od tej chwili nowo powstała wspólnota mieszkaniowa może skutecznie nabywać prawa i zaciągać obowiązki.

W aktualnym stanie prawnym istnieją trzy sposoby wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na określony podmiot, jednym z nich jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

<https://ccka.pl/aktualnosci/powstanie-wspolnoty-mieszkaniowej-w-drodze-orzeczenia-sadu>

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

AKTUALNOŚCI

Trwają prace nad uregulowaniem własności warstwowej! W Ministerstwie Sprawiedliwości rozpoczęto prace analityczno-koncepcyjne nad przepisami, które umożliwiłyby zakup działki abstrakcyjnej, obejmującej wyłącznie przestrzeń nad lub pod ziemią. Zmiany uregulowałyby sytuację prawną min. podziemnych parkingów, galerii handlowych, czy tuneli metra, które nie zawsze należą do właściciela gruntu. Regulacje znacznie ułatwiłyby umowy między przedsiębiorcami i deweloperami, szczególnie w dużych miastach. Obecnie trwają badania rynku, które mają ustalić, czy zmiany wprowadzić w formie nowego rodzaju prawa, czy szczególnego rodzaju ograniczonego prawa rzeczowego.

<https://pap-mediaroom.pl/polityka-i-spoleczenstwo/prawopl-trwaja-prace-nad-uregulowaniem-wlasnosci-warstwowej>

Ustawa o zarządzie sukcesyjnym – blisko 30 tys. wyznaczonych zarządców sukcesyjnych! Od 3 lat przedsiębiorcy wpisani do CEIDG i ich spadkobiercy mogą powołać zarządcę sukcesyjnego, aby zapewnić ciągłość działania swojej firmy i płynnie ją kontynuować. Procedura jest prosta i nie wymaga wielu formalności. Dotychczas wyznaczono 29,2 tys. zarządców sukcesyjnych, z czego obecnie 3,6 tys. prowadzi przedsiębiorstwa w spadku. Zarządcę sukcesyjnego może ustanowić każdy przedsiębiorca zarejestrowany w CEIDG. W tym celu musisz złożyć na piśmie stosowne oświadczenie o powołaniu zarządcy sukcesyjnego i uzyskać jego pisemną zgodę na pełnienie funkcji. Następnie musisz złożyć wniosek o wpis zarządcy sukcesyjnego do CEIDG. Zmiany w CEIDG możesz dokonać bezpłatnie i bez zbędnych formalności. Wystarczy, że wypełnisz formularz, wpiszesz dane zarządcy sukcesyjnego, a następnie wyślesz wniosek. Zarządcę sukcesyjnego mogą też powołać spadkobiercy zmarłego przedsiębiorcy w terminie dwóch miesięcy od jego śmierci. Potrzeba do tego jednak zgody spadkobierców, którzy posiadają 85 proc. udziałów w spadku. W takim przypadku zarządcę sukcesyjnego powołuje się przed notariuszem, który następnie zgłasza go do CEIDG.

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/ustawa-o-zarzadzcie-sukcesyjnym--blisko-30-tys-wyznaczonych-zarzadcow-sukcesyjnych>

Firmy będą miały 6 tygodni więcej na rozliczenie nadwyżki z Tarczy Finansowej 2.0! Został wydłużony termin, w jakim przedsiębiorcy, którzy odczuli negatywne skutki pandemii Covid-19, będą mogli rozliczyć nadwyżkę z pomocy z Tarczy Finansowej PFR 2.0. Dzięki temu firmy zyskają dodatkowy czas na ustabilizowanie swojej sytuacji finansowej oraz zabezpieczenie środków wymaganych na spłatę i bieżące funkcjonowanie. Rada Ministrów przyjęła uchwałę w tej sprawie. Zgodnie z tą uchwałą beneficjent programu powinien zwrócić różnicę pomiędzy kwotą subwencji finansowej, jaką otrzymał w oparciu o prognozowaną wysokość spadku przychodów oraz kosztów stałych, a kwotą subwencji finansowej, którą otrzymałby bazując na rzeczywistych danych finansowych. Ma na to czas do 15 marca 2022 r.

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/firmy-beda-mialy-6-tygodni-wiecej-na-rozliczenie-nadwyzki-z-tarczy-finansowej-20>

Prezes UOKiK ostrzega konsumentów przed ryzykiem inwestycji w nieruchomości na wynajem! Polacy postrzegają inwestycję w nieruchomości jako taką, na której nie można stracić – tymczasem, przy nieruchomościach komercyjnych ryzyko straty jest jednak istotne. Rzeczywiste zyski z najmu, po uwzględnieniu wszystkich kosztów, mogą być niezbyt imponujące. Dodatkowo, w razie pojawienia się zawirowań na rynku, może pojawić się także problem z bezstratną odsprzedażą lokalu. Osiągnięcie zysku jest uzależnione od wielu różnych czynników (biznesowych, rynkowych, koniunkturalnych itp.), na które nabywca nieruchomości nie ma wpływu, a które mogą ulegać niekorzystnym zmianom. Dotyczy to zwłaszcza obiektów turystycznych, które cechują się koniunkturalnością i sezonowością, a także podatnością na szoki popytowe i podaży. Ponadto, występują stałe koszty związane z zarządkiem i utrzymaniem lokalu, ewentualną obsługą zadłużenia czy podatkami, które zazwyczaj obciążają właściciela. Wszystkie te czynniki mogą w znacznym stopniu obniżyć zyskowność inwestycji nawet jeśli obiekt jest prawidłowo zarządzany.

https://www.uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=17838

Nowe mieszkania stają się towarem deficytowym - wykupują je hurtowo od deweloperów fundusze mieszkaniowe z kapitałem zagranicznym oraz rodzimi spekulanci. Fundusze mieszkaniowe z kapitałem zagranicznym wykupiły już 7 tys. mieszkań w Polsce, przede wszystkim w dużych miastach. Około 20% nowych mieszkań nabywają spekulanci, którzy odsprzedają je z zyskiem, podwyższając dodatkowo ceny nieruchomości. Ministerstwo Rozwoju i Technologii zastanawia się nad wprowadzeniem przepisów ograniczających zakupy pakietowe. Obecnie przeprowadzane są badania dotyczące rynku deweloperskiego w Polsce. Nie planuje się jeszcze ograniczać zakupu lokali, ale mowa jest o innych sposobach zabezpieczenia rynku mieszkaniowego przed działaniami deweloperów i spekulantów oraz rozwiązania problemu tzw. pustostanów, mieszkań zakupionych w celu gromadzenia kapitału.

https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-mieszkania-fundusze-i-spekulanci-winduja-ceny.nld.5610751#utm_source=paste&utm_medium=paste&utm_campaign=firefox

Ruszył portal z e-licytacjami komorniczymi nieruchomości!

Od 6 listopada można licytować elektronicznie nieruchomości na portalu e-licytacje. Portal znajduje się pod domeną e-licytacje.komornik.pl. Został wykonany przez Krajową Radę Komorniczą i jest w pełni funkcjonalny. Elektroniczna licytacja nieruchomości - jak zapewnia resort sprawiedliwości - ma zabezpieczać interesy dłużnika i zaspokajać roszczenia wierzyciela w większym stopniu. Ma też zapewnić większą transparentność całego postępowania, zapobiegać znikom cenowym, umożliwić osobom zainteresowanym - również tym zamieszkającym w znacznej odległości od kancelarii komornika - udział w kilku licytacjach jednocześnie.

Licytacje komornicze od wielu lat stanowią okazję do nabycia nieruchomości i ruchomości po cenach niższych od rynkowych. Serwis internetowy gromadzący je w jednym miejscu stanowi szansę, by bez wychodzenia z domu wylicytować pożądany dom, mieszkanie czy samochód.

<https://www.bankier.pl/wiadomosc/E-licytacje-komornicze-nieruchomosci-Ruszy-portal-8231974.html>

Komentarz

Nowe rozwiązania prowadzące do większej informatyzacji egzekucji komorniczych niewątpliwie uznać należy za słuszne działania ze strony ustawodawcy. Oprócz zwiększenia dostępności do licytacji osobom zainteresowanym działania te wpłyną również liczbę osób zainteresowanych licytacjami i tym samym zwiększą kwoty uzyskiwane z poszczególnych licytacji. Bardzo często rezygnacja z udziału w licytacji mogła nastąpić z przyczyn logistycznych, co dzięki informatyzacji tego procesu nie będzie już miało miejsca. Również dzięki nowym możliwościom prawdopodobnie bardzo rzadko będzie można nabyć coś od komornika po zaniżonej cenie. Z jednej strony będzie to cios dla tzw. "łowców okazji", z drugiej natomiast, wierzyciele dzięki uzyskiwaniu większych kwot pieniężnych ze sprzedaży majątku dłużnika będą zaspokajani w większym zakresie.

Trzeba przy tym pamiętać, że w dużej mierze w najbliższym czasie i tak nie będzie możliwości przetestowania nowych rozwiązań. Aktualne ograniczenia wynikające z przepisów postępowania cywilnego stanowią, że licytacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, nie przeprowadza się w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii oraz 90 dni po jego zakończeniu.



Radosław Rogalski
Aplikant adwokacki