



USA CANADA CHINA MEXICO POLAND

[www.millercanfield.pl](http://www.millercanfield.pl)

# **POLISH LAW REVIEW**

NUMER 1 / 2009

*Przegląd Prawa Polskiego*

- Zmiany w prawie pracy
- Inwestycje budowlane na gruntach rolnych w miastach
- Partnerstwo publiczno-prywatne
- Zmiany w prawie budowlanym
- Zmiany w zakresie zasad wywłaszczenia właścicieli nieruchomości
- Elektroniczne postępowanie cywilne
- Umowa najmu na czas określony
- Zmiany w opodatkowaniu podatkiem VAT dostawy budynków, budowli lub ich części
- Zmiany w ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych
- Recent Changes in Labor Code
- Development of "Rural" Property within City Limits
- Public-Private Partnership
- Changes to the Construction Law
- Real Property Expropriation Amendments
- Electronic Civil Court Proceedings
- Fixed Term Lease Agreements
- Assessment of VAT on the Sale of Building Structures
- Amendment of Civil Transaction Taxes

## **ZMIANY W PRAWIE PRACY**

Z początkiem stycznia weszły w życie (1 stycznia oraz 18 stycznia 2009 roku) istotne nowelizacje kodeksu pracy, które wprowadzają liczne zmiany w przepisach związanych z uprawnieniami pracowniczymi związanymi z rodzicielstwem, zakazem dyskryminacji oraz obowiązkami pracodawcy w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

Jedną z ważniejszych zmian dotyczy urlopów macierzyńskich. Dotychczas, pracownicy przysługiwało 18 tygodni urlopu macierzyńskiego przy pierwszym porodzie, zaś 20 tygodni przy każdym następnym porodzie, przy czym urlop macierzyński ulegał wydłużeniu do 28 tygodni w przypadku urodzenia więcej niż jednego dziecka przy jednym porodzie. Na podstawie nowelizacji uległa zmianie powyższa zasada

## **RECENT CHANGES TO THE LABOR CODE**

At the beginning of this year two landmark amendments to the Labor Code took effect (as of 1<sup>st</sup> and 18<sup>th</sup> January) that significantly alter the regulations regarding maternity leave, non-discrimination and occupational health and safety.

Foremost is the amendment to the maternity leave regulations. Previously a female employee was entitled to 18 weeks of paid maternity leave for the birth of her first child and 20 weeks of paid leave for each subsequent child birth. The amount of paid maternity leave was extended to 28 weeks in the case of a multiple birth. With enactment of the new amendments the amount of maternity leave will no longer depend on the

i wymiar urlopu macierzyńskiego nie zależy już od tego czy pracownica rodziła pierwszy czy kolejny raz. Ilość przysługującego jej urlopu macierzyńskiego począwszy od 1 stycznia 2009 r. jest zawsze uzależniona od liczby dzieci urodzonych przy jednym porodzie.

Kodeks pracy w nowym brzmieniu przyznaje pracownikom urlop macierzyński w wymiarze od 20 przy urodzeniu jednego dziecka; 31, 33, 35 lub 37 tygodni w przypadku urodzenia jednocześnie odpowiednio dwojga, trojga, czworga lub pięciorga dzieci przy jednym porodzie.

Nowością jest również wprowadzenie tzw. dodatkowego urlopu macierzyńskiego (art. 182<sup>1</sup> KP). Przedmiotowego urlopu pracodawca jest obowiązany udzielić pracownicy, która wystąpiła z pisemnym wnioskiem o jego udzielenie najpóźniej na 7 dni przed rozpoczęciem korzystania z takiego urlopu. Udzielany jest on jednorazowo, w wymiarze, w jakim wnioskuje pracownica (nie krócej jednak niż na 1 tydzień) i bezpośrednio po wykorzystaniu urlopu macierzyńskiego. Maksymalny wymiar tego urlopu w przypadku urodzenia jednego dziecka przy porodzie to 6 tygodni, a przy urodzeniu dwojga i większej ilości dzieci przy jednym porodzie to 8 tygodni.

Zmianę kodeksu pracy odczują nie tylko pracownice-matki, ale również pracownicy-ojcowie. O udzielenie dodatkowego urlopu macierzyńskiego – w takim samym wymiarze jak opisano powyżej, może wystąpić pracownik-ojciec, wychowujący dziecko, po wykorzystaniu urlopu macierzyńskiego przez pracownicę. Może on również wystąpić o udzielenie takiego dodatkowego urlopu, jeżeli sam przebywał na urlopie macierzyńskim – tj. w sytuacji, gdy wykorzystywał resztę urlopu macierzyńskiego, wykonywanego wcześniej przez pracownicę przez co najmniej 14 tygodni.

Niezależnie od powyższego, pracownik-ojciec ma prawo do urlopu ojcowskiego w wymiarze 2 tygodni, jednak nie dłużej niż do ukończenia przez dziecko 12 miesiąca życia. Ponadto pracownik-ojciec ma również prawo do części urlopu macierzyńskiego pracownicy, jeśli ta po wykorzystaniu po porodzie urlopu macierzyńskiego w wymiarze 8 tygodni wymaga opieki szpitalnej ze względu na stan zdrowia uniemożliwiający jej sprawowanie osobistej opieki nad dzieckiem. W tym

number of prior births, but rather on the number of children born at one time.

Under the new amendments (as of 1<sup>st</sup> January 2009) the Labor Code provides for 20 weeks of paid maternity leave in case of the birth of one child, 31 weeks in case of twins, 33 weeks in case of triplets, 35 weeks in case of quadruplets and 37 weeks in case of quintuplets or more.

The amendments also provide for the possibility to take additional maternity leave (Article 182<sup>1</sup>). Now an employer is obligated to grant such additional leave to a female employee, provided that the employee requests the additional time off at least 7 days before seeking such additional leave. This additional leave may be granted only once and must follow the original term of maternity leave. The length of such additional maternity leave is decided by the employee, but in any case may not be less than one week or more than six weeks case of the birth of one child or eight weeks in the case of a multiple birth.

Male employees are also affected by the amendments to the Labor Code. An employee being a father may also apply for additional maternity leave, to run immediately after the end of the mother's maternity leave. A male employee may also apply for additional maternity leave if he was previously on paternity leave, for example if had used the unused portion of the mother's maternity leave after the initial 14 week period of the female employee's maternity leave.

Regardless of the above, a male employee is entitled to take up to two weeks paid paternity leave for child up to the age 1. A male employee is also entitled to take the unused part of a mother's maternity leave if the mother, following the first eight weeks of her maternity leave, is hospitalized and thus unable to care for the child. In such case the mother's maternity leave will be suspended for the time that the father is on paternity leave. The aggregate number of weeks of paid maternity/paternity

czasie urlop macierzyński pracownicy przerywa się na okres, w którym z takiego urlopu korzysta pracownik-ojciec. Warto jednak zauważyć, że tak wykorzystany urlop macierzyński nie może przekroczyć wymiaru urlopu przewidzianego dla danej sytuacji (czyli od 20 do 37 tygodni).

Ponadto znacznemu wydłużeniu uległ urlop udzielany pracownikowi, który adoptuje dziecko (przyjął je na wychowanie i wystąpił do sądu opiekuńczego z wnioskiem o wszczęcie postępowania w sprawie przysposobienia dziecka lub który przyjął je jako rodzina zastępcza, z wyjątkiem rodziny zastępczej zawodowej niespokrewnionej z dzieckiem). Dotychczas w takiej sytuacji pracownikowi przysługiwał urlop w wymiarze do 18 tygodni na warunkach urlopu macierzyńskiego, jednak nie dłużej niż do ukończenia przez dziecko 7 roku życia (ewentualnie do ukończenia przez nie 10 lat - jeżeli obowiązek szkolny został odroczony). W obecnym brzmieniu kodeks pracy utrzymał opisane powyżej ograniczenia, natomiast znacznie zwiększył wymiar urlopu i uzależnił jego długość od liczby dzieci przyjętych na wychowanie, analogicznie do zasad ustalania wymiaru urlopu macierzyńskiego. Oznacza to, że obecnie pracownik, w opisanej sytuacji, ma prawo do urlopu na prawach urlopu macierzyńskiego w wymiarze od 20 do 37 tygodni. Ponadto, przysługuje mu także dodatkowy urlop na warunkach urlopu macierzyńskiego w wymiarze do 6 lub do 8 tygodni, w zależności od liczby przyjętych dzieci.

Nabywanie przez pracowników opisanych wyżej uprawnień jest rozłożone w czasie (np. z urlopu dodatkowego w pełnym wymiarze od 6 – 8 tygodni będzie można skorzystać dopiero od 1.01.2014 r.).

Na mocy znowelizowanego kodeksu pracy, uszczegółowiono również przepisy dotyczące zasad równego traktowania oraz zakazu dyskryminacji. Obecnie, na mocy uściślonej definicji dyskryminacji pośredniej jest ona zakazana również w zakresie nawiązania, rozwiązania, awansowania oraz dostępu do szkoleń w celu podnoszenia kwalifikacji. Uszczegółowiono również przypadki, w których dopuszczone są działania różnicujące sytuację pracowników, nie stanowiące naruszenia zasady równego traktowania.

leave, however, will be limited to the relevant cap, ranging from 20 to 37 weeks.

Additionally, leave for an employee who adopts a child has also been extended. Maternity leave is granted to an employee who takes in a child and has filed a petition to adopt to the family court or who has taken in a child as a foster care arrangement. Professional foster care families, however, are not entitled to such maternity leave. Previously an employee was entitled to 18 weeks of paid maternity leave with regard to adoption of a child up to age 7 (up to age 10 in certain circumstances if the obligation to enroll in school has been delayed). The same age limits apply under the new amendments, however, the length of maternity leave is now determined by the number of children adopted at one time, similar to the calculation based upon the number of children born at one time. Paid leave for adoption ranges from 20 weeks to 37 weeks, depending on the number of children adopted. Moreover, additional maternity leave may be granted as well on the same terms and conditions as for the birth of child, ranging up to six or eight weeks, again depending on the number of children.

The above amendments regarding maternity leave will be fully implemented over the course of several years. For instance, the right to take additional maternity leave of up to six or eight weeks will not take effect until 1 January 2014.

The amendments to the Labor Code also strengthen the existing provisions on non-discrimination and the equal treatment of the employees. The definition of indirect discrimination has been broadened to include any discrimination in employment, termination, promotion and access to seminars intended to enhance one's job skills. Clarification has been added to define if and when it is permissible to differentiate between employees without infringing on the equal treatment of all employees.

Na pracodawców nałożono również dodatkowe obowiązki z zakresu BHP. Są oni obecnie zobowiązani m.in. do wyznaczenia pracowników odpowiedzialnych za ochronę przeciwpożarową, ewakuację i udzielenie pierwszej pomocy; dostarczanie pracownikom instrukcji, umożliwiającym im przerwanie pracy i oddalenie się w bezpieczne miejsce w przypadku wystąpienia bezpośredniego zagrożenia i inne.

### **INWESTYCJE BUDOWLANE NA GRUNTACH ROLNYCH W MIASTACH**

Z początkiem stycznia, weszła w życie nowelizacja ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która jest niezwykle ważna m.in. dla deweloperów pragnących realizować inwestycje na terenie miast. Losy długo oczekiwanej ustawy mającej usprawnić postępowania administracyjne poprzedzające rozpoczęcie budowy, zachwiały się, gdy Prezydent zgłosił wobec niej weto. Jednakże, w dniu 19 grudnia 2008 roku Sejm je odrzucił, a dzięki temu od dnia 1 stycznia 2009 r. ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych („**Ustawa**”) obowiązuje w nowym brzmieniu.

Przypomnijmy, że przedmiotowa Ustawa ma o tyle istotne znaczenie dla osób realizujących inwestycje budowlane, że w stosunku do gruntów rolnych (czyli m.in. tych oznaczonych w ewidencji gruntów jako użytki rolne) w przypadku zamiaru przeznaczenia takiego gruntu na cele nierolnicze i nieleśne np. zabudowy mieszkaniowej, wymaga przeznaczenia w planie miejscowym takiej nieruchomości na cele nierolnicze i nieleśne. Z kolei wprowadzenie do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego takich zapisów wymaga co do zasady uzyskania zgody Ministra właściwego ds. rolnictwa (ewentualnie Ministra Ochrony Środowiska czy Ministra Zasobów Naturalnych i Leśnictwa). Ponadto Ustawa przewiduje również procedurę wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej (które uprzednio zostały już przeznaczone w planie miejscowym na cele nierolnicze i nieleśne). Wszystkie powyższe działania musiały być zakończone przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę.

Należy przy tym przypomnieć, że ogromna część nieruchomości położonych w dużych miastach, która mogłaby stanowić łakomy kąsek dla deweloperów, w ewidencji gruntu jest oznaczona jako użytki rolne, a ponadto nie jest objęta miejscowym planem

The amendments also impose additional obligations on employers with respect to occupational health and safety issues. As of now an employer is required to identify the persons responsible for fire protection, evacuation and CPR, in addition to providing instructions to each employee on emergency procedures in case of a direct danger in the workplace.

### **DEVELOPMENT OF “RURAL” PROPERTY WITHIN CITY LIMITS**

At the beginning of January amendments to the Act on the Protection of Agricultural and Forest Land (the “**Act**”) took effect, changes which will have a positive impact on investment projects within city borders. Final adoption of these amendments had remained uncertain in light of the President’s earlier veto of the legislation. The Parliament, however, was able to override the President’s veto on 19 December 2008, clearing the way for the newly revised Act to take effect as of the first of the year.

The newly revised Act is of paramount importance to investors wishing to develop property currently zoned for agricultural or forest use (as designated by the Land Register) for any purpose other than for its original designation, such as residential, as such property would first have to be rezoned to non-agricultural or forest use in a local master plan. In order to rezone real property to a use other than agricultural or forest in a local master plan, the Minister of Agriculture (or possibly the Environmental Protection or Natural Resources Ministers) would first need to grant consent. Moreover, the Act defines the procedure to follow in order to reclassify agricultural property to non-agricultural use. Completion of these formalities is a necessary prerequisite before an investor may obtain a construction permit to develop such real property.

Special attention should be given to the fact that most undeveloped real property located within Poland’s cities is designated for agricultural use in the Land Register, and furthermore is not covered by a local master plan. The procedure faced by developers to obtain

zagospodarowania przestrzennego. Droga do uzyskania pozwolenia na budowę przez dewelopera na takich nieruchomościach była niezwykle długa i niepewna.

Ustawa, dzięki zmianom, jakie weszły w życie dnia 1 stycznia 2009 r. nie ma zastosowania do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast. Do takich gruntów nie będzie miała zastosowania ochrona przewidziana ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. A zatem dla realizacji inwestycji na gruntach rolnych położonych w granicach administracyjnych miast nie będzie konieczne ani zmiana przeznaczenia terenu dla tych gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ani uzyskanie decyzji o zezwoleniu na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej. Omawianą zmianę należy ocenić bardzo pozytywnie, gdyż usprawni ona proces inwestycyjny na terenach, które tylko formalnie są użytkami rolnymi, zaś w praktyce nie są użytkowane na potrzeby produkcji rolniczej.

Z dniem 1 stycznia 2009 roku, opisane powyżej toczące się i nie zakończone przed datą wejścia w życie Ustawy postępowania dotyczące wyłączenia gruntów z produkcji rolnej położonych w granicach administracyjnych miast ulegają umorzeniu z mocy prawa, podobnie jak związane z nimi opłaty roczne i należności.

## **PARTNERSTWO PUBLICZNO-PRYWATNE**

Partnerstwo publiczno-privatne, czyli świadczenie usług pożytku publicznego przez podmioty prywatne, jest popularną na świecie formą realizowania zadań publicznych na szczeblu lokalnym i krajowym. W szczególności sprawdza się przy dużych inwestycjach, które w perspektywie czasu mają przynieść realny dochód. W Polsce likwidacja monopolu władzy publicznej w tym zakresie, poprzez podział ryzyka i zysków gospodarczych pomiędzy sektor publiczny i prywatny, dopiero zaczyna nabierać znaczenia.

W dniu 27 lutego 2009 r. weszła w życie nowa ustawa o partnerstwie publiczno-privatnym („Ustawa”). Zastąpiła ona obowiązującą dotychczas ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-privatnym, której przepisy, nakładając zbyt rygorystyczne wymogi na jednostki administracji publicznej i prywatnych

construction permits to realize investment projects on properties of this kind has historically been time consuming, expensive and uncertain.

The Act, following enactment of the amendments as of January 1<sup>st</sup>, is no longer applicable to agricultural property located within a city's confines. As such, the protections previously provided to agricultural and forest property located within a city's borders is no longer valid. Accordingly, realization of an investment project on city land previously zoned for agricultural use is no longer contingent upon the prior consent of the Agricultural Ministry (or Environmental Protection or Natural Resources Ministries). Amendment of the Act represents a positive step in facilitating the development of urban properties that were formally designated for agricultural use, but in practice were not used for farming purposes for many years, if ever.

As of 1 January 2009 any procedures then pending with respect to the rezoning of agricultural property within a city's boundaries became moot by operation of law, as well as the need to pay any then required fees or annual charges with respect to such agricultural property.

## **PUBLIC –PRIVATE PARTNERSHIP**

A public – private partnership, defined as the delivery of a public service by a private entity, is popular worldwide as a means to perform a public function at a local and national level. This structure is particularly applicable to large-scale investment projects, which over time should generate income. In Poland the substitution of a public authority's responsibility to provide what was historically a public service with that of a private service provider, and thereby sharing the risks and profits between the public and private sectors, is only now beginning to gain popularity.

On 27 February 2009 a new Act on Public-Private Partnership (the “Act”) took effect and replaced the previous law enacted on 28 July 2005 by the same name. The previous law had imposed very strict regulations on public authorities and private investors, resulting in a lack of cooperation between the public and

przedsiębiorców, nie zachęcały ich do współpracy. W efekcie, podczas kilku lat jej obowiązywania nie powstał w oparciu o nią ani jeden projekt współpracy jednostek administracji i sektora prywatnego, które realizowały wspólne przedsięwzięcia bazując na innych przepisach. Nowe, liberalne prawo o partnerstwie ma tę sytuację zmienić.

Zgodnie z definicją zawartą w nowej Ustawie, przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym. Ustawa nie wprowadza ograniczeń, co do tego, jakie projekty mogą być na jej podstawie realizowane. Definicja przedsięwzięcia jest szeroka i obejmuje budowę lub remont obiektu budowlanego, świadczenie usług, wykonanie dzieła i inne świadczenia.

Zasadniczą procedurą dotyczącą wyboru partnera prywatnego pozostanie procedura wynikająca z ustawy – prawo zamówień publicznych. Nowa Ustawa przewiduje jednak także procedurę uproszczoną, w przypadku, gdy wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie prawo do pobierania pożytków. Wybór partnera odbędzie się wówczas w sposób przewidziany w ustawie o koncesji na roboty budowlane i usługi – to kolejny nowy akt prawny, mający ułatwić współpracę sektora publicznego i prywatnego. Znajdzie on zastosowanie np. przy rozbudowie infrastruktury drogowej.

Zgodnie z nową regulacją, podmiot publiczny i partner prywatny same ustalą wymogi przedsięwzięcia oraz niezbędne do jego przygotowania analizy gospodarcze. Kryterium wyboru ofert ma być najkorzystniejszy bilans wynagrodzenia, podziału zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem, terminy i wysokość płatności ze strony podmiotu publicznego. Ustawa nie wprowadza żadnych obowiązkowych zapisów, które powinny znaleźć się w umowie dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia. Uregulowano jedynie ogólnie, iż partner prywatny zobowiązuje się w niej do poniesienia całości albo części wydatków lub poniesienia ich przez osobę trzecią, a podmiot publiczny zobowiązuje się do współdziałania poprzez wniesienie wkładu własnego. Umowa taka powinna także określać skutki nienależytego wykonania i niewykonania zobowiązania,

private sectors. In fact, during the life of the previous law not one public-private partnership of any consequence was ever implemented. During this time all joint investments that included both public and private participation were in fact based upon other legal mechanisms. The new Act is intended to address and remedy the shortcomings of its earlier namesake.

As defined in the Act, a public-private partnership is understood to stand for the joint implementation of an undertaking, based upon a division of risks and responsibilities among private and public partners. The Act does not limit the type of investment project that may be realized using such structure. The definition of an undertaking is very broad and includes the construction and/or modernization of a building, the provision of services, performance of specific tasks and other performances.

As a general rule, the private partner will be selected based upon the procedures set forth in the Act on Public Procurement. The Act provides for the utilization of a more simplified selection process in the event the private partner is to be paid by means of “collecting the fruits” (income) from the undertaking, either in full or in part. If such is the case, selection of the private partner will be based upon the Act on Public Works and Services Concession (the “**Concessions Act**”). The Concessions Act is a new legal instrument intended to facilitate cooperation between the private and public sectors. In particular the Concessions Act will govern the selection process to award contracts to construct roadways in Poland.

The Act provides that the public and private entities will define the scope and conditions of the undertaking, including the preparation of an economic analysis of the planned undertaking. Award of a contract to a private partner will be based upon the terms most beneficial to the public authority, such as the manner of dividing the responsibilities and risks associated with realization of the undertaking, time schedule for completion and amount of payment to the private partner. The Act does not provide for the inclusion of any specific contractual terms between the private and public partners. The Act does require, however, that the private partner cover either all or a portion of the costs to realize the undertaking, or at a minimum to secure payment of such costs by a third party, while requiring the public partner to transfer its “contribution” to the undertaking. Moreover,

w szczególności kary umowne lub obniżenie wynagrodzenia partnera prywatnego. Odpowiednia umowa o współpracy może przewidywać, że w celu jej wykonania podmiot publiczny i partner prywatny zawiążą spółkę kapitałową, komandytową lub komandytowo-akcyjną.

Interes publiczny ma zostać należycie zabezpieczony przez prawo podmiotu publicznego do bieżącej kontroli realizacji przedsięwzięcia. Jej szczegółowe zasady i tryb mają zostać określone w umowie o partnerstwie publiczno-prywatnym.

### **ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM**

W ostatnim czasie do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wprowadzono dwie istotne zmiany, które mają znaczny wpływ na tok procesu budowlanego. Pierwsza ze zmian, polega na wydłużeniu okresu obowiązywania pozwolenia na budowę (wprowadzona ustawą z dnia 23 sierpnia 2008 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane), druga natomiast dotyczy legalizacji samowoli budowlanej (wprowadzona ustawą z dnia 8 października 2008 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane).

Przed wejściem w życie pierwszej nowelizacji, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasła, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata (art. 37 Prawa budowlanego). Zgodnie z dokonaną nowelizacją wydłużono okres obowiązywania pozwolenia na budowę do 3 lat. Obecnie decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli inwestor nie rozpocznie budowy przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub przerwie budowę na ponad 3 lata. Jeżeli przedmiotowy termin upłynie, rozpoczęcie budowy albo jej wznowienie będzie możliwe tylko po uzyskaniu nowej, ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

the written agreement between the public and private partners should define the penalties, if any, for the improper or non-performance of the undertaking by either party, and in particular should provide for the award of liquidated damages and/or a reduction in any payment to the private partner in the case of breach by the private partner. The private and public partners are free to realize the undertaking by executing a bilateral agreement and/or creating a jointly owned company, limited partnership or joint-stock limited partnership.

The public's interest in realizing the undertaking will be protected by vesting the public partner with the right to inspect, on a daily basis if desired, and to perform audits of the undertaking throughout its realization. The applicable regulations and manner of protecting the public's interest in the undertaking is to be defined by the parties in the text of the public-private partnership agreement.

### **CHANGES TO THE CONSTRUCTION LAW**

Two amendments have been made to the Construction Code of 7 July 1994 during the past year, both of which have had a significant impact on the conduct of construction proceedings. The first amendment (from 23 August 2008) regards the lifespan of a construction permit, while the second one (from 8 October 2008) sets forth the procedure to “legalize” structures previously built in violation of then applicable regulations.

Prior to adoption of the first amendment, a newly issued construction permit was valid for up to two years following issuance. If construction did not commence within two years of the construction permit's issuance, or alternatively if construction was interrupted by a span of more than two years following commencement, the construction permit itself would expire (Art. 37). Now, following enactment of this amendment, the lifespan of a construction permit has been extended from two to three years. As such, an investor now has up to three years to commence construction, or alternatively up to three years to suspend construction following commencement, before risking expiration of the construction permit. If an investor fails to commence construction within three years of issuance of a valid construction permit, or otherwise suspends construction for more than three years following commencement of construction, under

Wydłużenie okresu ważności pozwolenia na budowę powinno spowodować pozytywne skutki gospodarcze i społeczne, w szczególności w przypadku inwestycji celu publicznego, gdzie wyłonienie wykonawcy robót budowlanych trwa bardzo długo. Więcej inwestycji będzie mogło być zakończonych bez konieczności uzyskiwania nowych pozwoleń na budowę.

Druga ze zmian prawa budowlanego dotyczy art. 48, który umożliwia legalizację samowoli budowlanej. Nowelizacja prawa budowlanego w powyższym zakresie dokonana została na skutek wydania przez Trybunał Konstytucyjny wyroku z dnia 20 grudnia 2007 r. (sygn. akt P 37/06), którym orzekł on o niezgodności z Konstytucją części art. 48 Prawa budowlanego.

Z samowolą budowlaną mamy do czynienia, gdy prowadzona jest budowa bez wymaganego pozwolenia na budowę. Inwestor może zalegalizować samowolę budowlaną przedkładając zaświadczenie uzyskane od wójta, burmistrza, prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Do dnia wejścia w życie drugiej nowelizacji Prawa budowlanego (6 grudnia 2008 r.) przepisy wymagały, aby decyzja o warunkach zabudowy była ostateczna w dniu wszczęcia postępowania przez nadzór budowlany. Wymóg ten stawiał w gorszej sytuacji inwestorów realizujących budowy na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w porównaniu z inwestorami działającymi na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zróżnicowanie sytuacji prawnej podmiotów wynikające z kwestii obowiązywania lub nieobowiązywania planu miejscowego godziło zdaniem Trybunału Konstytucyjnego w zasady sprawiedliwości społecznej i równości wobec prawa.

Obecnie, na podstawie wprowadzonych zmian do Ustawy decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z którą ma być zgodna budowa prowadzona bez pozwolenia na budowę, nie musi być ostateczna w dniu wszczęcia postępowania

the new amendment a new construction permit application or application to resume construction will need to be filed in order to proceed with construction.

The extension of a construction permit's lifespan to three years is expected to have both a positive economic and social impact, especially in relation to publicly financed projects that entail lengthy public procurement selection procedures. With adoption of this amendment a greater number of projects will now be able to go forward without the need to seek a new construction permit following the lapse of two years.

The second amendment to the Construction Code regards Art. 48, which provides a mechanism to "legalize" illegal construction works. The catalyst for this amendment can be traced to a decision issued by the Constitutional Tribunal on 20 December 2007 (case no P 37/06), in which the Tribunal struck down Art. 48 as unconstitutional.

Illegal construction occurs when construction activity is commenced without issuance of the required construction permit. An investor may "legalize" an illegal structure only after presenting a certificate issued by the relevant regional or local authority, such as the mayor of a city, confirming that such construction is in fact compliant with the current local master plan or outline planning decision. Prior to formal enactment of this second amendment on 6 December 2008, the Construction Code stipulated that construction conditions included in a outline planning decision (as opposed to a local master plan) had to be final and valid by the date such proceedings to consider legalization of the structure were commenced. This requirement placed an investor wishing to construct on land not covered by a local master plan at a disadvantage to an investor wishing to construct on land covered by a local master plan. The disparate treatment of investors resulting from the existence or non-existence of a local master plan was, in the opinion of the Constitutional Tribunal, contrary to the Constitution, and in particular violated social justice and the principal of equal treatment.

At present, following enactment of this second amendment to the Construction Code, adoption of the conditions to be included in an outline planning decision, being the criteria that such construction must comply with, do not have to be adopted prior to commencement



przez nadzór budowlany, co oznacza, że inwestor może przedłożyć taką decyzję w trakcie postępowania prowadzonego przez nadzór budowlany.

### **ZMIANY W ZAKRESIE ZASAD WYWŁASZCZANIA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI**

W dniu 1 kwietnia 2009 r. weszła w życie niewielka, aczkolwiek istotna zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami („**Ustawa**”). Ustawa dotyczy realizacji wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 kwietnia 2008 r., sygn. akt K 6/05 w zakresie możliwości ubiegania się o zwrot części wywłaszczonej nieruchomości, na której nie zrealizowano celu publicznego określonego w decyzji o wywłaszczeniu tej nieruchomości.

Zaproponowana zmiana Ustawy – nadaje nowego brzmienie jej art. 137 ust. 2 - umożliwi ubieganie się o zwrot części wywłaszczonej nieruchomości, na której nie zrealizowano celu publicznego określonego w decyzji o wywłaszczeniu tej nieruchomości, bez konieczności spełnienia dodatkowych przesłanek.

Na podstawie dotychczas obowiązującej regulacji w sytuacji, kiedy mimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, a cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlegała niewykorzystana część, wyłącznie w następujących, enumeratywnie wyliczonych, wypadkach:

1. jeśli istniała możliwość jej zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym,
2. w przypadku braku planu miejscowego - jeśli istniała możliwość jej zagospodarowania zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
3. jeżeli pozostała część nieruchomości przylegała do nieruchomości stanowiącej własność osoby wnioskującej o zwrot.

Przepis ten zawierał zatem znaczne ograniczenia w możliwości ubiegania się o zwrot nieruchomości, co zdaniem Trybunału Konstytucyjnego prowadziło do naruszenia zasady równości podmiotów wobec prawa – różnicowało w nieuzasadniony sposób sytuację byłych

of the administrative proceedings to legalize such illegal construction, but in fact may be adopted during the course of such “legalization” proceedings.

### **REAL PROPERTY EXPROPRIATION AMENDMENTS**

On 1 April 2009 amendments to the Act on Real Estate Management (the “**Act**”) took effect. Although the amendments appear at first glance to be limited in scope, the changes will have a significant impact on the ability of the prior owners of expropriated real property to regain ownership. Amendment of the Act results from the ruling issued by the Constitutional Tribunal on 3 April 2008 (No. K 6/05), by which the Tribunal held that an owner of previously expropriated real property could seek return of that portion of the property which has not been used for the public purpose for which it was originally expropriated.

In particular Art. 137 (2) was amended to enable the previous owner of expropriated property to apply for return of that portion of the real property that has not been used for the public purpose stated in the original expropriation decision without the need to fulfill any additional conditions.

Prior to amendment the Act limited the possibility to return ownership of expropriated property to that area of the property not utilized for the stated public purpose for a term of at least 10 years following the moment of expropriation, and subject to satisfaction of at least one of the following additional criteria:

1. the property could be developed in accordance with an existing local master plan;
2. in absence of a local master plan the property could be developed in accordance with a valid outline planning decision; or
3. the prior owner retained ownership over other real property adjoining the expropriated property.

Prior to adoption of the recent amendment the Act placed numerous limitations on the right of a previous owner to apply for return of expropriated real property, which in the opinion of the Constitutional Tribunal, violated the principal of equal protection under the law,

właścicieli nieruchomości. Zawężenie konstytucyjnej zasady zwrotu wywłaszczonej nieruchomości jedynie do sytuacji, gdy cała nieruchomość stała się zbędna na cel publiczny wskazany w decyzji o wywłaszczeniu, nie znajdowało także uzasadnienia w świetle zasady proporcjonalności. Nie można bowiem ograniczać prawa do zwrotu nieruchomości wywłaszczanej jedynie do sytuacji, gdy cała nieruchomość stała się zbędna na cel publiczny wskazany w decyzji o wywłaszczeniu. Uzasadniając orzeczenie Trybunał Konstytucyjny podkreślił wyjątkowy charakter wywłaszczenia, które powinno być stosowane tylko w koniecznych przypadkach. Kwestionowany przepis stworzył natomiast sytuację, w której wyjątkowy charakter wywłaszczenia tracił znaczenie i to bez wskazania uzasadnionego interesu publicznego.

Mając na uwadze wytyczne zawarte w treści uzasadnienia do wyroku Trybunału Konstytucyjnego, w Ustawie przewidziano nieograniczone prawo domagania się zwrotu pozostałej części wywłaszczonej nieruchomości - jeżeli mimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten został zrealizowany tylko na części tej nieruchomości.

### **ELEKTRONICZNE POSTĘPOWANIE CYWILNE**

W dniu 26 stycznia 2009 roku Prezydent podpisał ustawę nowelizującą Kodeks Postępowania Cywilnego, zakładającą wprowadzenie nowego rodzaju odrębnego postępowania cywilnego - elektronicznego postępowania upominawczego. Przyspieszona procedura, umożliwiająca wierzycielowi dochodzenie przysługujących mu roszczeń za pomocą Internetu, a zatem związana z niższymi kosztami prowadzenia postępowania, może stanowić dla przedsiębiorców (choć nie tylko) skuteczną zachętę do korzystania z tej nowej formy dochodzenia należności pieniężnych.

Przypomnijmy, że postępowanie upominawcze zasadniczo prowadzi się w sprawach dochodzenia roszczeń pieniężnych, w których istnienie długu pozwanego nie budzi wątpliwości i udokumentowany jest np.: zaakceptowanym przez dłużnika rachunkiem, wezwaniem do zapłaty, czekiem czy fakturą. Najczęściej powodami w takich sprawach są dostawcy prądu, wody czy podobnych usług, ale ten typ postępowania jest równie popularny wśród przedsiębiorców w sprawach gospodarczych.

as the Act treated a property's former owner in a discriminatory fashion. Moreover, the previous restrictions placed on the return of expropriated real property in effect limited an owner's right to seek return of expropriated real property to only those situations in which the entire area of the subject property was not used for the stated public purpose as provided for in the property's original expropriation decision, which in the opinion of the Tribunal was contrary to the constitutional principal of "proportionality". The return of expropriated real property, as announced by the Constitutional Tribunal, can not be subject to such limitation. In rendering its ruling the Constitutional Tribunal emphasized the unique nature of expropriation, and that the use of such legal mechanism should be the exception rather than the norm.

In light of the justification given by the Constitutional Tribunal in its issuing it ruling, the Act as amended will now permit a property's previous owner to seek return of that part of an expropriated property that was not utilized for the public purpose given as the reason for the property's expropriation during the initial 10 year term following the date of expropriation.

### **ELECTRONIC CIVIL COURT PROCEEDINGS**

On 26 January 2009 the President signed into law certain amendments to the Civil Procedure Code that now permits the adjudication of payment writs, otherwise known as enforcement of a past due debt, by electronic means (*elektroniczne postępowanie upominawcze*). This streamlined procedure will enable a creditor to file a claim against a debtor via the Internet, thereby reducing the associated cost of litigation and court fees, the reduction of which should act as an incentive for entrepreneurs (and not only for them) to use electronic proceedings to enforce payment of a past due debt.

The proceedings to enforce a payment writ may be used to enforce payment of a clearly defined amount, the amount of which is not in dispute as evidence by relevant documentation, such as a bill of acceptance signed by the debtor, demand for payment, check or invoice. For the most part the creditor is usually a utility service provider, such as a power or water utility, as well as parties to a commercial dispute.

Głównym celem zaproponowanej zmiany jest usprawnienie rozpoznawania spraw, w których stan faktyczny jest na tyle oczywisty, że nie wymaga nawet przeprowadzania postępowania dowodowego. Mowa tutaj przede wszystkim o dochodzeniu roszczeń pieniężnych wszelkiej wysokości, których istnienie wynika z posiadanych dokumentów jak faktury bądź rachunki. Z nowej formy postępowania mogą korzystać wszyscy, osoby prywatne oraz przedsiębiorcy, zarówno krajowi jak i zagraniczni.

Sądem orzekającym w elektronicznym postępowaniu upominawczym, tzw. e-sądem będzie wydział cywilny, w jednym wskazanym sądzie rejonowym oraz odpowiednio wskazany wydział sądu okręgowego, który będzie rozpoznawał środki odwoławcze od orzeczeń wydanych w tym postępowaniu. Podmiot występujący w roli powoda sam zdecyduje o tym czy chce dochodzić swych roszczeń w elektronicznym czy tradycyjnym postępowaniu upominawczym. Jeśli jednak wybierze postępowanie elektroniczne, obligatoryjnym będzie dla niego podejmowanie czynności drogą elektroniczną. Pozwany w trybie elektronicznego postępowania upominawczego również będzie mógł wybrać formę odpowiedzi na pozew. Jeśli zdecyduje się na metodę elektroniczną stanie się ona wyłączna również dla niego i nie będzie możliwe późniejsze wnoszenie innych pism w formie tradycyjnej. Wybór formy postępowania jest o tyle istotny, że po wybraniu metody elektronicznej pisma procesowe nie wniesione tą drogą nie wywołają żadnych skutków procesowych.

Podstawowym wymogiem „technicznym” prowadzenia postępowania elektronicznego przez strony, jest posługiwanie się przez nie podpisem elektronicznym zarówno podstawowym jak i kwalifikowaną jego formą w postaci bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego ważnym kwalifikowanym certyfikatem. W elektronicznym postępowaniu upominawczym strona nie będzie musiała dołączać do pism procesowych ich odpisów i załączników dla doręczenia pozostałym stronom postępowania. Przedmiotowe postępowanie cechuje również brak obowiązku dołączania dokumentu pełnomocnictwa już przy pierwszej czynności procesowej, wystarczającym jedynie będzie oświadczenie pełnomocnika wskazujące m.in.: na jego udzielenie, datę i zakres pełnomocnictwa. Nie będzie również konieczne dołączanie do pozwu dowodów na

The primary goal in enacting this amendment was and is to expedite the adjudication of small monetary claims in situations where the facts are not in dispute so as to even negate the need to conduct an evidentiary hearing. In particular, the use of electronic proceedings is intended to adjudicate claims that are supported by documentation presented by the creditor, such as invoices or bills of delivery. Both private and public entities may utilize this streamlined procedure to enforcement payment of a debt, as well as entrepreneurs and business, including domestic and foreign.

The court designated to adjudicate payment writs via electronic proceedings, referred to as the “e-court”, will constitute a civil division of each District Court. Appeals will be adjudicated by a corresponding civil division within each Regional Court. The decision to seek enforcement of a debt using electronic proceedings as opposed to more traditional proceedings rests with the creditor. Once a creditor has chosen to use electronic proceedings to enforce payment of a debt, all subsequent actions taken by the creditor must be by electronic means. The debtor, in turn, is free to reply to such enforcement action by either electronic or traditional means. If the debtor agrees to use electronic proceedings, the debtor will be required to rely on such method of proceedings and may not opt to use more traditional proceedings during the course of the electronic proceedings. Once the parties have chosen which form of proceedings to utilize, neither side will be able to opt to use another form of proceedings.

In order to utilize electronic proceedings, both creditor and debtor will need to have certified electronic signatures, including certification that the signature is in fact a “secured” e-signature as confirmed by issuance of a certificate of authenticity. A party seeking issuance of a payment writ via electronic proceedings will not be obligated to attach all supporting documentation in his or her motion or pleading to be disseminated to all parties. Moreover, it will not be necessary to attach the power of attorney (in case of third party representation) at the initial presentation to the court, but merely to declare in writing that such power of attorney has in fact been duly issued, specifying the date of issuance and its scope. Nor will it be necessary to attach documentation to the initial claim evidencing the truthfulness of the claim; however, a list of such documentation will need to be

poparcie wysuwanych twierdzeń – wystarczającym będzie wyłączenie ich wskazanie. Podobnie, w przypadku wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty wydanego w tym e-postępowaniu, nie będzie konieczności składania dowodów, ani nawet uzasadniania sprzeciwu. Należy zauważyć, że doręczenia pism w przedmiotowym postępowaniu następować będą drogą elektroniczną na specjalne skrzynki pocztowe zakładane na potrzeby konkretnego postępowania. Doręczenie będzie uważane za dokonane w momencie odczytania skrzynki lub gdy upłynie 14 dni od zamieszczenia przesyłki na skrzynce adresata.

Nakaz zapłaty wydany w elektronicznym postępowaniu upominawczym opatrzony klauzulą wykonalności stanowić będzie podstawę egzekucji.

Skorzystanie z nowej formy postępowania upominawczego będzie możliwe z dniem 1 stycznia 2010 roku, wtedy bowiem nowe przepisy nabędą mocy prawnej.

### **UMOWA NAJMU NA CZAS OKREŚLONY**

Z dniem 1 stycznia 2009 roku zaczęła obowiązywać nowelizacja Kodeksu Cywilnego mająca znaczący wpływ na przepisy dotyczące najmu. Powołana nowelizacja zakłada wydłużenie okresu, na który przedsiębiorcy będą mogli zawierać między sobą umowy najmu na czas oznaczony z dotychczas przewidzianych 10 lat aż do 30 lat.

Obecnie obowiązujące przepisy umożliwiają zawarcie umowy najmu na czas określony bądź nieokreślony. Jedną z fundamentalnych różnic pomiędzy umową zawartą na czas oznaczony a nieoznaczony jest możliwość i sposób ich wypowiedzenia. Stosownie do w art. 673 KC, istnieje możliwość wypowiedzenia przez każdą ze stron umowy zawartej na czas nieoznaczony z zachowaniem terminów umownych, a w przypadku ich braku, z zachowaniem terminów ustawowych (jeżeli mamy do czynienia z umową przewidującą miesięczną płatność czynszu - ustawowy okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc). Powołany przepis rodzi pewną obawę co do trwałości stosunku najmu, a to w konsekwencji skłania przedsiębiorców do zawierania umów najmu na czas określony. Te z kolei, w świetle art. 661 KC, zawarte na czas dłuższy niż lat dziesięć po upływie tego terminu, uważane są za umowy zawarte na czas nieoznaczony, a więc ponownie mogą zostać

attached. A debtor may object to the amount of the claim lodged via electronic proceedings without being required to submit any supporting evidence, or even to present a justification for such objection. All motions and pleadings presented during electronic proceedings will be delivered to each party via email to specially created “in-boxes”. Delivery of a motion or pleading to a party will be deemed to have occurred upon opening of the in-box by the party, or alternatively upon the expiration of a 14 day period following delivery of the email to the person’s in-box.

A payment writ issued in the course of electronic proceedings, affixed with the relevant enforcement clause, will be sufficient to seek execution of the claim.

The use of electronic proceedings to seek enforcement of a monetary debt will be possible as of 1 January 2010.

### **FIXED TERM LEASE AGREEMENTS**

On 1 January 2009 amendment of the Polish Civil Code regarding the validity of fixed term lease agreements took effect. The subject amendment provides for the possibility to enter into a lease agreement for a term of up to 30 years as opposed to the prior 10 year limit.

Current regulations provide for the possibility to enter into a lease agreement for either a fixed or open term. The primary difference between a fixed and open term lease, aside from the obvious difference in the length of the lease, is the manner by which such lease may be terminated by one or both of the parties. With respect to a lease concluded for an open term, meaning with no defined end, Art. 673 of the Civil Code provides for the possibility to terminate such agreement upon delivery of notice by one signatory to the other following the lapse of a prescribed time period. If the lease agreement does not provide for a defined notice period, then the notice period is determined by statute. In the case of an agreement which calls for payment of the rent on a monthly basis, the notice period will be one month, at which point the lease agreement would be terminated. The ability to terminate an open term lease by either signatory, basically at will following the lapse of a one

rozwiązane przez każdą ze stron z zachowaniem terminów wypowiedzenia wskazanych powyżej.

W przypadku inwestycji, których opłacalność przedsiębiorcy obliczyli np. na 10 lat lub mniej, powyższe przepisy nie stawiają przedsiębiorcy w niekorzystnej sytuacji. Jeśli jednak inwestycja obliczona jest na 20 lat, wówczas powyższe regulacje wręcz wymuszają na inwestorach stosowanie różnych środków prawnych, mających na celu zagwarantowanie im trwałości stosunku najmu po upływie 10 lat. Biorąc pod uwagę ewentualny konflikt pomiędzy kontrahentami, istnieje ryzyko podważenia takich rozwiązań i zakończenia umowy najmu po upływie 10 lat, co w konsekwencji narażałoby inwestora na straty.

Reasumując należy stwierdzić, że powołana na wstępie nowelizacja wychodzi naprzeciw oczekiwaniom inwestorów i znacząco wydłuża termin, na który przedsiębiorcy mogą zawrzeć umowę najmu na czas określony. Zatem zawierając umowę najmu po 1 stycznia 2009 roku, można zastrzec termin jej obowiązywania na 30 lat. Należy pozytywnie odnieść się do wprowadzonej zmiany, gdyż strony, które zechcą związać się umową najmu na okres przekraczający 10 lat, nie będą musiały, tak jak to było dotychczas, stosować różnych skomplikowanych zabiegów prawnych, aby zapewnić trwałość stosunku najmu przez pożądaną okres.

month notice period, has in fact influenced most entrepreneurs to only conclude fixed term agreements, meaning for a defined period of time. Prior to adoption of the referenced amendment, a fixed term lease having an end date greater than 10 years from its start date, would, in accordance with Art. 661 of the Civil Code, be deemed to be an open term lease following the lapse of the initial 10 year term, which in effect meant that either party would then be able to terminate the lease agreement prior to the scheduled lapse of the lease if such end date was beyond 10 years.

Historically, an investment based upon a 10 year or less pay back schedule to reach profitability would be immune to any risk associated with early termination of a fixed term lease having an end date beyond 10 years. An investment based upon a rate of return over a longer term, such as 20 years for instance, would require an investor to seek other legal instruments to guard against the early termination of a lease having an end date more than 10 years from its start, such as the drafting of an annex to automatically extend the term for another 10 years upon the lapse of the initial 10 year term. In light of the varying interests by both sides in honoring a fixed term lease beyond the initial 10 year term, uncertainty reigned whether such mechanisms to prolong the term of a fixed term lease beyond 10 years were in fact enforceable under Polish law, thus placing the landlord at risk.

In summary, amendment of the Civil Code should afford greater protection to investors by ensuring that a fixed term lease executed for a term greater than 10 years up to 30 years will in fact be recognized as fully enforceable by Polish courts. As of 1 January 2009 a fixed term lease may now be safely concluded for up to 30 years without fear of early termination after the initial 10 year term. The newly enacted amendment to the Civil Code should be considered as a positive improvement by investors wishing to secure fixed term lease agreements for terms greater than 10 years without the need to devise convoluted legal instruments to ensure the validity of a lease beyond 10 years as under the previous set of regulations.

**ZMIANY W OPODATKOWANIU PODATKIEM VAT  
DOSTAWY BUDYNKÓW, BUDOWLI LUB ICH  
CZĘŚCI**

Z dniem 1 stycznia 2009 roku wprowadzone zostały nowe regulacje dotyczące dostawy budynków, budowli lub ich części.

Zwrócić należy uwagę przede wszystkim, iż budynki, budowle lub ich części zostały wyłączone z katalogu towarów używanych. Oznacza to, że nie obowiązuje już zasada, iż zwolniona z podatku od towarów i usług jest dostawa budynków, budowli lub ich części, jeżeli od końca roku, w którym zakończono budowę tych budynków, budowli lub ich części minęło, co najmniej 5 lat, a podatnikowi przy ich nabyciu nie przysługiwało prawo do obniżenia podatku należnego o podatek naliczony.

Obecnie, na podstawie znowelizowanego art. 43 ust 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 209, poz. 1320), zwanej dalej: „Ustawą o podatku VAT”, zwalnia się od podatku od towarów i usług dostawę budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem gdy:

- a) dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim,
- b) pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części, upłynął okres krótszy niż 2 lata.”

Ustawodawca w art. 43 ust 1 pkt 10a) ustawy o podatku VAT wymienił inne, niż określone w powołanym wyżej ust 10 przypadki zwolnienia dostawy budynków, budowli lub ich części z opodatkowania podatkiem VAT. Zgodnie bowiem z art. 43 ust 1 pkt 10a) zwalnia się od podatku VAT dostawę budynków, budowli lub ich części nieobjętą zwolnieniem, o którym mowa w powołanym wyżej pkt 10 Ustawy o podatku VAT, pod warunkiem że:

- a) w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego,
- b) dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30%

**ASSESSMENT OF VAT ON THE SALE OF BUILDING  
STRUCTURES**

At the beginning of the year amendments to the Goods and Services Act (“Act”) were implemented regarding the sale of building structures, either in whole or in part.

The most significant change now excludes building structures, from the definition of “second-hand” goods. What this change means is that the transfer of a building structure, in whole or in part, that was previously exempt from the assessment of VAT if more than five years had passed from the moment construction had been completed, which in turn prevented the seller from offsetting the resulting output tax by the amount of the previously paid input tax, has now been overturned.

As amended, the sale of a building structure, as provided for by Art. 43 § 1(10) of the Act, either in whole or in part, is now exempt in general from the assessment of VAT, unless:

- a) the transfer results in the “first occupancy” of the structure; or
- b) less than two years have passed from the moment the structure was first occupied and the moment the object was first made ready for use.

Moreover, the Legislature has anticipated still other circumstances in which the transfer of a building structure will be exempt from the assessment of VAT. Specifically, Art. 43 §1(10a) of the Act, provides the transfer of building structure will not be subject to the assessment of VAT if:

- a) the transferor (meaning the Seller) was not previously able to deduct the amount of the tax due by the amount of input tax with regard to the subject building structure; or
- b) the transferor has not incurred expenses that were deductible from input VAT, or the incurred costs were less than 30% of the building structure’s original value. In the later case, however, if the improvement to the building

wartości początkowej tych obiektów, przy czym warunku tego nie stosuje się, jeżeli budynki, budowle lub ich części w stanie ulepszonym były wykorzystywane przez podatnika do czynności opodatkowanych przez co najmniej 5 lat.

Zupełną nowością jest wprowadzenie przez ustawodawcę w art. 43 ust 10 Ustawy o podatku VAT możliwości rezygnacji przez podatników ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem VAT dostawy używanych budynków, budowli lub ich części i wybranie możliwości opodatkowania takiej dostawy. Warunkami wybrania tzw. opcji opodatkowania dostawy budynków, budowli lub ich części jest, aby dokonujący ich dostawy i nabywca:

- a) byli zarejestrowani jako podatnicy VAT czynni;
- b) złożyli, przed dniem dokonania dostawy tych obiektów właściwemu dla ich nabywcy naczelnikowi urzędu skarbowego, zgodne oświadczenie, że wybierają opodatkowanie dostawy budynku, budowli lub ich części, przy czym oświadczenie to musi zawierać: (i) imiona i nazwiska lub nazwę, adresy oraz numery identyfikacji podatkowej dokonującego dostawy oraz nabywcy; (ii) planowaną datę zawarcia umowy dostawy budynku, budowli lub ich części; (iii) adres budynku, budowli lub ich części.

Należy zwrócić uwagę, iż w dalszym ciągu w przypadku dostawy budynków lub budowli trwale z gruntem związanych albo części takich budynków lub budowli z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu.

Wyjątkiem od powyższej zasady jest sytuacja, gdy dochodzi do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przez gminę bądź Skarb Państwa. W takim razie ustanowienie prawa użytkowania wieczystego jest zawsze opodatkowane 22 % stawką podatku VAT, pomimo, iż budynki, budowle lub ich części mogą być zwolnione z podatku VAT.

Dostawa niezabudowanego gruntu lub prawa użytkowania wieczystego gruntu przeznaczonego pod zabudowę jest opodatkowana 22% podatkiem VAT.

structure by the transferor has been used for a business purpose for at least five years, then such exemption will not apply.

One novelty introduced by amendment of the Act includes the right for the taxpayer to waive the VAT exemption with respect to the resale of a building and to opt into the VAT regime. This right to “opt in” to the VAT regime is permitted if the following two conditions are satisfied:

- a) the Seller and Buyer are both registered VAT taxpayers; and
- b) prior to transfer of the building, both parties inform the Tax Office with jurisdiction over the Buyer of their intent to opt in to VAT. The tax declaration will need to contain the following information: (i) the name, address and tax identification number of the Seller and Buyer; (ii) scheduled date of sale; and (iii) address of the building.

In general, the assessment of VAT on the underlying real property, either held in fee simple or as a perpetual usufruct, follows the same guidelines as that for the structures built thereon.

As with most laws, however, this exemption has at least one exemption itself. The transfer of land held in perpetual usufruct by a municipality or State Treasury will always be subject to the assessment of VAT at the rate of 22%, even if the structures built thereon are exempt.

And similar to before, the sale of “undeveloped” land remains subject to the assessment of VAT at the rate of 22% if the land is zoned for development.

**ZMIANY W USTAWIE O PODATKU OD CZYNNOŚCI  
CYWILNOPRAWNYCH**

Dnia 1 stycznia 2009 r. weszła w życie korzystna dla spółek kapitałowych zmiana przepisów w zakresie podatku od czynności cywilnoprawnych (ustawa z dnia 7 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych - „**Ustawa**”). Do nowelizacji przepisów prawa w powyższym zakresie, Polska była zobowiązana na podstawie dyrektywy Rady nr 2008/7/WE z dnia 12 lutego 2008 r. dotyczącej podatków pośrednich od gromadzenia kapitału (Dz. Urz. UE L 46 z 21.02.2008 r., str. 11) („**Dyrektywa**”).

Dzięki wejściu w życie Ustawy, zawężeniu uległ katalog czynności objętych podatkiem, a odnoszących się do zmiany umowy spółki kapitałowej. Z uwagi na fakt, że w świetle postanowień Dyrektywy czynności związane z przenoszeniem aktywów i pasywów w spółkach kapitałowych, są działaniami restrukturyzacyjnymi, które obligatoryjnie nie podlegają podatkowi kapitałowemu („europejski” odpowiednik polskiego podatku od czynności cywilnoprawnych od zmiany umowy spółki), na mocy Ustawy wyłączono takie czynności z opodatkowania.

Obecnie, na mocy Ustawy, zmiana umowy spółki, podlegająca podatkowi od czynności cywilno – prawnych to:

1. w odniesieniu do spółek osobowych – wniesienie/podwyższenie wkładu, którego wartość powoduje zwiększenie majątku spółki albo podwyższenie kapitału zakładowego, udzielenie pożyczki spółce przez wspólnika, dopłaty oraz oddanie przez wspólnika spółce rzeczy lub praw majątkowych do nieodpłatnego używania;
2. w odniesieniu do spółek kapitałowych - podwyższenie kapitału zakładowego z wkładów lub ze środków spółki oraz dopłaty (co oznacza, że udzielenie spółce kapitałowej pożyczki przez wspólnika nie będzie uważane za zmianę umowy spółki);
3. przekształcenie lub łączenie spółek, które spowoduje zwiększenie majątku spółki osobowej lub podwyższenie kapitału zakładowego;

**AMENDMENT OF CIVIL TRANSACTION TAXES**

At the beginning of the year amendments to the Act on Civil Transaction Taxes (“**Act**”) took affect, which for the most part are favorable to business. Poland was required to amend the Act in order to comply with a new EU Council Directive adopted on 12 February 2008 (No 2008/7/WE), which seeks to harmonize the imposition of indirect taxes on raising capital (Official Journal of the European Union L 46 of February 21, 2008, page 11) (the “**Directive**”).

As amended the Act now reduces the number of civil transactions previously subject to taxation arising out of the amendment of a company’s article of incorporation. In view of the fact that the Directive treats the transfer of assets and liabilities in a commercial enterprise more as a restructuring exercise, and therefore not subject to any form of a transfer tax, the Act now exempts similar transactions from taxation in Poland.

As amended, the Act now limits the assessment of a civil transaction tax in respect to amendment of a company’s articles of incorporation to the following events:

1. Partnerships – the payment or increase in amount of contribution to the partnership’s assets or share capital, loan granted to partnership by one or more partners, partner surcharges or contribution of assets or property rights to partnership free of charge;
2. Commercial enterprises – an increase in a company’s share capital resulting from a contribution or surcharge made to the company by it’s shareholders, or from a infusion from the company’s reserve capital (in consequence, the grant of a loan by a shareholder will no longer be treated as an amendment of the company’s articles of association and therefore is not recognized as a taxable event);
3. Merger or transformation of a company that results in an increase in the share capital or assets of a partnership;



4. przeniesienie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z terytorium państwa niebędącego państwem członkowskim: (i) rzeczywistego ośrodka zarządzania spółki kapitałowej, jeżeli jej siedziba nie znajduje się na terytorium państwa członkowskiego; (ii) siedziby spółki kapitałowej, jeżeli jej rzeczywisty ośrodek zarządzania nie znajduje się na terytorium państwa członkowskiego.
4. Transfer to Poland from outside the European Union: (i) management operations of the company if the official headquarters are located outside of the EU; (ii) official headquarters of the company if actual management operations are located outside of the EU.

Należy zwrócić również uwagę, iż Ustawa wyłączyła z opodatkowania umowy spółki i ich zmiany związane z łączeniem się spółek kapitałowych, przekształceniem spółki kapitałowej w inną spółkę kapitałową, wniesieniem do spółki kapitałowej, w zamian za udziały lub akcje tej spółki pewne rodzaje aportów (np. oddziału spółki kapitałowej, udziałów lub akcji innej spółki kapitałowej mającej w niej większość głosów).

Zwrócić należy również uwagę na zamiany wprowadzone Ustawą w art. 9 pkt 11 lit. a)-d) ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych. Przepisem tym zwolniono bowiem od podatku w pewnych okolicznościach umowy spółki i ich zmiany.

Ustawa wprowadziła również zmiany w kwestii opodatkowania pożyczek udzielanych na podstawie umów zawieranych między dalszymi członkami rodziny i osobami obcymi. Umowy takie zgodnie z Ustawą będą zwolnione z podatku PCC do łącznej wysokości nieprzekraczającej kwoty 5.000 złotych od jednej osoby (w przypadku wielu osób będzie to kwota 25.000 złotych), o ile będą one następowały w okresach 3 kolejnych lat kalendarzowych. Ponadto Ustawą zwolnione zostały od podatku PCC pożyczki udzielone przez wspólnika (akcjonariusza) spółce kapitałowej.

Pursuant to the Act, amendment of a company's articles of incorporation resulting from the merger of two or more companies, the transformation of a company or following an in-kind contribution in exchange for its shares (such as a branch of a company, shares in another company) are now exempt from taxation.

Moreover, according to Art. 9(11) a) – d) of the Act, in certain circumstances the execution of a company's articles of incorporation (and amendment) are simply exempt from taxation.

The Act has also amended the manner in which loans granted between related family members and non-related individuals are taxed. The Act now excludes from taxation such loan agreements having a cumulative value of PLN 5,000 from one individual (up to PLN 25,000 if involving multiple individuals) within a given three year period. Additionally, a loan granted by a shareholder to a commercial enterprise is now tax exempt.

\*\*\*\*\*

*Pod redakcją / Supervising Editor: Aleksandra Jach*



**MILLER, CANFIELD,  
W. BABICKI, A. CHEŁCHOWSKI I WSPÓLNICY SP.K.**

ul. Batorego 28-32  
81-366 **Gdynia**  
Tel. +48 (0) 58 782-0050  
Fax +48 (0) 58 782-0060  
[gdynia@pl.millercanfield.com](mailto:gdynia@pl.millercanfield.com)

ul. Nowogrodzka 11  
00-513 **Warszawa**  
Tel. +48 (0) 22 447-4300  
Fax +48 (0) 22 447-4301  
[warszawa@pl.millercanfield.com](mailto:warszawa@pl.millercanfield.com)

ul. Strzegomska 2-4  
53-611 **Wrocław**  
Tel. +48 (0) 71 337-6700  
Fax +48 (0) 71 337-6701  
[wroclaw@pl.millercanfield.com](mailto:wroclaw@pl.millercanfield.com)

[www.millercanfield.pl](http://www.millercanfield.pl)

USA \* CANADA \* CHINA \* MEXICO \* POLAND

**Zastrzeżenie:** Niniejsza publikacja została przygotowana dla klientów i współpracowników kancelarii Miller Canfield. Ma ona na celu jedynie przedstawienie streszczenia niektórych wydarzeń prawnych z wybranych dziedzin prawa. Z tego powodu informacje zawarte w niniejszej publikacji nie powinny stanowić podstawy do podjęcia jakiegokolwiek decyzji dotyczącej określonego kierunku działania. Informacje te nie mogą też być traktowane jako porada prawna ani nie zastępują szczegółowej opinii prawnej w konkretnej sprawie. W każdym przypadku należy skorzystać z usług doradców prawnych w celu weryfikacji, czy odpowiednie przepisy prawa mają zastosowanie do określonej sytuacji.

**Disclaimer:** This publication has been prepared for clients and professional associates of Miller Canfield. It is intended to provide only a summary of certain recent legal developments of selected areas of law. For this reason the information contained in this publication should not form the basis of any decision as to a particular course of action; nor should it be relied on as legal advice or regarded as a substitute for detailed advice in individual cases. The services of a competent professional adviser should be obtained in each instance so that the applicability of the relevant legislation or other legal development to the particular facts can be verified.