



USA CANADA CHINA MEXICO POLAND

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

# **POLISH LAW REVIEW**

NUMER 2 / 2010

## *Przegląd Prawa Polskiego*

- Sąd Najwyższy zwiększa bezpieczeństwo wierzycieli hipotecznych
- Zmiany w zasadach wykonywania prawa pierwokupu przez ANR
- Protokoły rejestrujące dźwięk, czyli technologia na salach sądowych
- Profesjonalny pełnomocnik może uwierzytelniać więcej dokumentów
- Zmiany w zakresie ochrony zabytków
- Nareszcie przełom w procedurze uzyskiwania wiz
- Zmiana europejskich reguł ochrony konkurencji w zakresie dystrybucji
- Czy bank będzie mógł dopłacić do naszej emerytury?
- Supreme Court Improves Security of Mortgage Creditors
- Amendments to Provisions Regulating Pre-emption Right of the Agricultural Property Agency
- Digital Records of Proceedings or Modern Technology in Courtroom
- Professional Attorney May Certify More Kinds of Documents as True Copies
- Changes in the Protection of Historic Monuments
- Finally Breakthrough in the Visa Issuing Procedure
- Amendment to EU Rules for Protection of Competition in Distribution
- Will Banks Contribute to Our Pensions?

### **SĄD NAJWYŻSZY ZWIĘKSZA BEZPIECZEŃSTWO WIERZYCIELI HIPOTECZNYCH**

W dniu 16 grudnia 2009 r. Sąd Najwyższy podjął uchwałę zgodnie, z którą sąd wieczystoksięgowy rozpatrując wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu (sygn. akt III CZP 80/09).

Przedmiotowa uchwała rozstrzyga niezwykle doniosłe zagadnienie chwili na jaką sąd wieczystoksięgowy powinien

### **SUPREME COURT IMPROVES SECURITY OF MORTGAGE CREDITORS**

On 16 December 2009, the Supreme Court adopted a resolution under which a land and mortgage register court shall be bound by the state of the real property existing at the time of filling the application for new entry and by the order of the applications while considering an application for a new entry in the land and mortgage register (Case File III CZP 80/09).

The said resolution resolves a highly important issue of the moment at which the land and mortgage register court should

oceniać stan rzeczy rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej. Dotychczas bowiem, w doktrynie i orzecznictwie, istniały spory czy za kluczowy moment sąd powinien brać pod uwagę stan rzeczy z daty wpływu wniosku, czy z daty orzekania w sprawie wniosku. Nierzadko bowiem stan rzeczy w obu tych datach może się bardzo od siebie różnić.

Powyższe zagadnienie jest szczególnie skomplikowane w świetle obowiązującej w postępowaniu wieczystoksięgowym tzw. zasady retroaktywności wpisu w księdze wieczystej, wynikającej z art. 29 ustawy o księgach wieczystych. Zgodnie z przedmiotową regułą, pomimo iż od dnia złożenia przykładowo wniosku o wpis hipoteki, do czasu jej ujawnienia w księdze wieczystej mija od kilku do kilkunastu tygodni, wpis taki (po jego dokonaniu) wywiera skutek już od dnia złożenia wniosku.

Stosowanie przedmiotowej zasady jest wyjątkowo trudne, gdy mamy do czynienia z sytuacją, gdy przykładowo jeden dzień po złożeniu wniosku o dokonanie wpisu hipoteki, dłużnik – właściciel nieruchomości, dokonał jej zbycia na rzecz osoby trzeciej, składając przy tym wniosek o ujawnienie nowego właściciela w księdze wieczystej. Biorąc pod uwagę, iż hipoteka, do której powstania niezbędny jest wpis w księdze wieczystej (wpis ma charakter konstytutywny) nie istnieje jeszcze w chwili dokonywania powyżej opisanego zbycia nieruchomości, (przy czym dla skutecznego zbycia nieruchomości nie ma konieczności dokonania wpisu w księdze wieczystej, bowiem wpis jest deklaratoryjny) wniosek o jej wpisanie (ustanowienie) rozpoznawany jest po dokonaniu zbycia nieruchomości. Zważywszy, iż wcześniejsze rozpoznanie wniosku o ujawnienie nowego właściciela w księdze wieczystej uniemożliwi późniejsze wpisanie do niej hipoteki (do ustanowienia hipoteki uprawniony jest jedynie właściciel nieruchomości, a on - nowy właściciel wpisany do księgi wieczystej - nie ustanawiał przecież hipoteki), wyraźnie widać jak istotnego znaczenia nabiera kolejność rozstrzygnięcia wniosków o wpis oraz odpowiedź na pytanie czy sąd związany jest stanem prawnym nieruchomości z chwili orzekania czy też z chwili złożenia wniosku.

Zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 316 § 1 kodeksu postępowania cywilnego sąd powinien, orzekać o oparciu o stan prawny i faktyczny istniejący w chwili orzekania, w odniesieniu jednak do omawianego postępowania wieczystoksięgowego mogłoby to jednak prowadzić w niektórych przypadkach do nieuzasadnionego pokrzywdzenia wierzycieli niesolidnych dłużników hipotecznych.

examine the state of affairs when considering an application for entry in the land and mortgage register. So far it was not clear whether the court should consider as the crucial point in time the state of affairs on the date the application is received or on the date of ruling on the application. Indeed, frequently the state of affairs on both of these dates may differ.

The above issue is particularly important with respect to the retroactivity rule, arising under Article 29 of the Act on Land and Mortgage Registers. While from the date of filing of an application for e.g. mortgage entry several to a dozen or so weeks may pass until it is actually disclosed, under the above described retroactivity rule, the mortgage entry (after it is revealed in the land and mortgage register) is effective from as early as the date of filing.

The above rule is exceptionally difficult to apply if for example one day after filling the application for a mortgage entry, the debtor-owner of the real property sells it to a third party and at the same time files an application for an entry of a new owner. Since the mortgage in order to be validly established has to be entered in the land and mortgage register (the entry is constitutive in nature), the said mortgage does not yet exist in the above described situation - at the time the above sale of the real property is made (the entry of the ownership right transfer is declaratory in nature), the application for entry (establishment) of the mortgage is considered after the real property was sold. Given that earlier consideration of the application for entry of the new owner in the land and mortgage register would prevent subsequent entry of the mortgage in that land and mortgage register (only the owner of a real property is entitled to establish the mortgage, and the owner (meaning the new owner) entered into the land and mortgage register, did not establish the mortgage), it becomes clear how important is the order of consideration of the applications for entries. The same importance has the answer to the question whether the court is bound by the legal status of the real property as existing at the time of ruling on the application or at the time of filing the application.

In accordance with the general rule arising under Article 316 § 1 of the Code of Civil Procedure, the court should rule on the basis of the legal and factual status existing at the time of ruling, however, in the case of the land and mortgage register proceedings discussed above the same could lead in certain cases to the creditors of negligent mortgage debtors being unjustly wronged.

Przyjęte w uchwale, której nadano moc zasady prawnej stanowisko, iż decydującym jest stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku oraz kolejności jego wpływu, ze wszech miar zasługują na aprobatę.

Prezentując w uzasadnieniu uchwały szeroką argumentacją na poparcie zajętego stanowiska, Sąd Najwyższy wskazał na art. 626<sup>8</sup> k.p.c. podkreślając całkowicie odmienną rolę sądu orzekającego w procesie i sądu wieczystoksięgowego. Ten drugi rodzaj sądu, nie będąc powołanym do rozstrzygania sporów z zakresu prawa własności, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd Najwyższy podkreślił również, iż wynikająca z art. 626<sup>6</sup> k.p.c. zasada zachowania kolejności rozpoznawania wniosków nie może być postrzegana wyłącznie jako postulat lecz jest obowiązkiem sądu wynikającym wprost z konstytucyjnej zasady równości wobec prawa, którego realizacja zapewnia czytelność zasad procedowania.

Warto pamiętać, iż uchwały Sądu Najwyższego, zwłaszcza te którym nadano moc zasady prawnej, pomimo iż nie stanowią źródła prawa powszechnie obowiązującego, wywierają ogromny wpływ na orzecznictwo wszystkich sądów powszechnych. Należy, oczekiwać, iż powyższe rozstrzygnięcie znajdzie odzwierciedlenie w treści orzeczeń wydawanych przez sądy niższych instancji.

### **ZMIANY W ZASADACH WYKONYWANIA PRAWA PIERWOKUPU PRZEZ ANR**

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. („Ustawa”) gwarantuje Agencji Nieruchomości Rolnej („ANR”) uprawnienia pozwalające na daleko idącą ingerencję w stosunki obrotu cywilnoprawnego związane z przenoszeniem własności nieruchomości rolnych. Mowa tu o prawie pierwokupu w przypadku sprzedaży i prawie wykupu w przypadku zawarcia innej umowy przenoszącej własność do nieruchomości rolnej, które przysługują ANR bez względu na powierzchnię przejmowanego gruntu. Wyjątek od powyższej zasady stanowią nieruchomości przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele nierolne.

Przeniesienie własności gruntów rolnych nie jest możliwe bez każdorazowego powiadomienia ANR o planowanej lub zawartej transakcji, a brak takiego powiadomienia skutkuje bezwzględną nieważnością umowy. Procedura ta powoduje

The resolution giving the status of a legal rule to the principle that the crucial meaning for the land and mortgage court has the state of affairs existing at the time of filling the application and the order of the received applications for entries, meets our approval.

Presenting an extensive justification to the resolution, the Supreme Court referred to Article 626<sup>8</sup> of the Code of Civil Procedure, stressing a completely different role of the court in litigation and that of the land and mortgage register court. The later type of court, not being appointed to resolve disputes over property law, considering an application for entry in the land and mortgage, examines only the substance and the form of the application, documents attached to it, and the contents of the land and mortgage register. The Supreme Court stressed also that the rule of observing the order of considering applications arising under Article 626<sup>6</sup> of the Code of Civil Procedure cannot be perceived solely as a recommendation but as a duty of the court derived straight from the constitutional rule of equality before the law, performance of which ensures transparency of rules of procedure.

It needs bearing in mind that resolutions of the Supreme Court, especially those which are given the status of a legal rule, exert enormous influence upon the case-law of all common courts of law, however they are not the source of the general law. One should therefore expect that the above decision will be reflected in the rulings delivered by courts of lower instances.

### **AMENDMENTS TO PROVISIONS REGULATING PRE-EMPTION RIGHT OF THE AGRICULTURAL PROPERTY AGENCY**

The Act on Agricultural System of 11 April 2003 (“Act”) vests certain rights in the Agricultural Property Agency („ANR”) interfering extensively in civil-law transactions relating to the transfer of ownership of agricultural property. This includes the right of pre-emption (*prawo pierwokupu oraz prawo wykupu*) in the case of sale and other agreements transferring ownership of agricultural property, being vested in ANR regardless of the area of the land in question. The pre-emptive right does not apply to land designated for non-agricultural purposes under a local master plan.

No transfer of ownership of agricultural property may take place without notifying ANR of each proposed or concluded transaction, and any agreement concluded without such notification is absolutely invalid. While the above procedure

spowolnienie i znaczną biurokratyzację obrotu nieruchomościami rolnymi, podczas gdy ANR korzysta niezmiernie rzadko z prawa pierwokupu lub wykupu (do tej pory jedynie w 572 przypadkach). Umowy przekazywane ANR dotyczą zwykle nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 ha, które pozostają bez znaczenia dla poprawy struktury agrarnej państwa i jako takie znajdują się poza zakresem zainteresowania ANR. Znaczną część gruntów stanowią także nieruchomości o faktycznie nierolnym charakterze, np. budowlane. Nierzadko grunty te tylko ze względu na wygaśnięcie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznawane są za nieruchomości rolne, podlegające przepisom Ustawy.

Problemy te usunąć ma nowelizacja Ustawy zaaprobowana przez Sejm w dniu 6 maja 2010 r. Projektowana zmiana zakłada ustalenie powierzchni gruntów wolnych od prawa pierwokupu lub wykupu. Uciążliwe formalności zostaną zniesione tylko w stosunku do małych działek o obszarze poniżej 5 ha. Niemniej jednak do spraw wszczętych, a niezakończonych przed wejściem w życie nowelizacji zastosowanie znajdą przepisy dotychczasowe.

Wątpliwym jest jednak czy zaproponowana zmiana wpłynie znacząco na usprawnienie i zagwarantowanie pewności obrotu. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, art. 4 Ustawy pozwala ANR wykupić grunty będące przedmiotem wszystkich umów przenoszących własność, innych niż umowa sprzedaży nieruchomości, bez względu na ich typ i szczególny charakter prawny, w szczególności mowa tu o umowach darowizny, zamiany, dożywocia, wniesienie własności ziemi rolnej jako aportu do spółki, udziale w spadku obejmującym gospodarstwo rolne. Ustawa wprowadza w tym zakresie nieprecyzyjny katalog otwarty, a ANR, nawet pod rządami nowych przepisów, będzie mogła skorzystać z prawa wykupu za każdym razem, gdy przedmiotem jednej z wyżej wymienionych umów będzie grunt o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha. Zaznaczyć także należy, iż obecnie obowiązujące przepisy nie określają procedury wykonywania przez ANR prawa wykupu, co utrudnia korzystanie z przysługujących jej praw, wywołuje niepewność w stosunkach prawnych i zmusza do ustalania zakresu i znaczenia norm prawnych w oparciu o orzecznictwo sądów.

Mimo to zmiana Ustawy w zaproponowanym kształcie trafiła niedawno do Senatu. Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

slows down and imposes considerable bureaucratic constraints upon the sale of agricultural property, ANR hardly ever exercises its pre-emptive rights (until now only in 572 cases). The agreements notified to ANR usually provide for properties below 1 hectare in area, which are irrelevant for the improvement of the national agrarian structure, and as such do not fall within ANR's remit. Much of the land in question also constitutes effectively non-agricultural land, e.g. construction land. Such land only for reasons of expiry of local master plans is deemed non-agricultural land and thus subject to the provisions of the Act.

These problems are expected to be dealt with by an amendment to the Act approved by the Polish Parliament on 6 May 2010. Under the proposed amendment, an agricultural land area threshold will be established, below which properties will be free from the ANR pre-emptive rights. The cumbersome formalities will be abolished only for small plots, below 5 hectares in area. However, the previously effective regulations will continue to apply to cases instituted and still pending on the effective date of the amendment.

Yet, it is doubtful whether the proposed amendment will have any significant impact for improving the effectiveness and security of legal transactions. Under the established case-law, Section 4 of the Act permits ANR to acquire land subject to all ownership transfer agreements, other than the real property sale agreement, regardless of their type and special legal nature, including without limitation donation agreement, exchange agreement, contract of annuity, an in-kind contribution of the ownership of agricultural land to the company, share of inheritance comprising a farm. In this respect, the Act provides an imprecise open list, and ANR, even under the new regime, will be able to exercise the pre-emptive right each and every time when land of above 5 hectares in area is subject to one of the above listed agreements. It must be noted that the currently effective provisions do not lay down a procedure for land acquisition by ANR which hinders its exercise of the rights vested in it, creates uncertainty in legal transactions, and calls for reliance on case-law in order to determine the scope and meaning of legal norms.

Despite that the amendment to the Act as described above has been recently submitted to the Senate. The Act will come into force upon expiry of 14 days of its promulgation.



**PROTOKOŁY REJESTRUJĄCE DŹWIĘK,  
CZYLI TECHNOLOGIA NA SALACH SĄDOWYCH**

Wiele z przeprowadzonych ostatnio zmian w procedurze cywilnej ukierunkowanych jest na unowocześnienie i informatyzację postępowania sądowego. W tym samym duchu, przyjęto w dniu 29 kwietnia 2010 roku ustawę zmieniającą kodeks postępowania cywilnego, dzięki której, formalnie od 1 lipca 2010 roku, możliwa będzie elektroniczna rejestracja przebiegu rozprawy sądowej.

Rzeczona ustawa wprowadza możliwość sporządzania tzw. elektronicznych protokołów z posiedzeń sądowych - poprzez rejestrację dźwięku albo obrazu i dźwięku. Zgodnie ze zmienionym art. 158 k.p.c., zasadą ma być sporządzanie protokołów za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub obraz i dźwięk. Standardowe protokoły, tj. w formie pisemnej sporządzone będą fakultatywnie, jeśli nie będzie możliwości sporządzenia elektronicznych protokołów (przykładowo w przypadku braku odpowiednich urządzeń).

Autorzy przedmiotowej zmiany do KPC, podkreślają w uzasadnieniu do projektu ustawy, iż ma ona na celu zapewnienie należytego udokumentowania czynności procesowych w aktach sprawy oraz lepszej oceny prawidłowości przeprowadzonego postępowania. Należy pozytywnie odnieść się do obranego kierunku zmian tj. uproszczenia i usprawnienia prowadzenia postępowania. Obecnie praktyką, którą można zaobserwować na salach sądowych jest przerywanie przez sędziego wypowiedzi osoby przesłuchiwanej czy też pełnomocnika, w celu skrócenia wypowiedzi, jej uściślenia bądź podyktowania protokolantowi. Niejednokrotnie prowadzi to do licznych nieporozumień, skutkujących koniecznością sprostowania takiego protokołu, co z kolei wydłuża postępowanie.

Zgodnie ze zmianą KPC, protokół elektroniczny będzie przechowywany na specjalnym serwerze, jednakże będzie stanowić część akt sprawy, a co za tym idzie strony postępowania będą miały do niego „wgląd” i będą mogły żądać wydania jego kopii. Ze względu na konieczność zapewnienia ochrony wizerunku osób biorących udział w postępowaniu, wyłączona zostanie możliwość otrzymania przez strony zapisu obrazu. Nie sposób nie zwrócić uwagi na jeszcze jeden aspekt, a mianowicie bezpieczeństwa przechowywanych danych i protokołów. Poziom technologiczny i informatyczny, jakim dysponuje wymiar sprawiedliwości w dalszym ciągu znacząco odbiega od poziomu dostępnego na rynku nawet dla zwykłych osób. Niezbędne będzie zatem zapewnienie przez sądy możliwie

**DIGITAL RECORDS OF PROCEEDINGS  
OR MODERN TECHNOLOGY IN COURTROOM**

Many of the recent revisions in the civil procedure seek to modernise and computerise court proceedings. In this spirit, on 29 April 2010, an act amending the Code of Civil Procedure was enacted under which, officially as of 1 July 2010, court proceedings will be able to be digitally recorded.

The said act allows digital records of court proceedings by audio or video-and-audio recording. Pursuant to the amended Article 158 of the Code of Civil Procedure, in principle records of proceedings will be prepared using audio or video-and-audio recording equipment. The traditional records, that is in written form, will be optional if a digital recording cannot be made (for example if no appropriate equipment is available).

The drafters of the above amendment to CCP stress in the justification to the bill that the purpose of the changes is to ensure that proper documentation is included in case files of court proceedings and to allow a more adequate review of concluded proceedings. The proposed changes, that is simplification and improved effectiveness of the proceedings, is without any doubt a step in the right direction. The current reality of the Polish courtroom is a judge interrupting the witness or counsel in order to abridge, clarify or dictate the statement being made to enable the recording clerk to type it in. This often leads to numerous misunderstandings resulting in the need to rectify the record, thus prolonging the proceedings.

Under the amendment to CCP, the digital record of proceedings, while kept on a special server, will be part of the case file, and consequently the parties to the proceedings will have access to it and will be able to request its copies. Given the need to ensure legal protection of the personal image of the parties taking part in the proceedings, it is not possible for the parties to obtain a copy of the video recording. There is yet one more aspect that must be borne in mind, namely the security of the stored data and records. The level of technology and IT which courts have at their disposal continues to be much behind that available in the market even to private individuals. Consequently, courts will need to ensure the highest possible level of security for storage of records of proceedings in order to prevent their erasure or tempering with by third parties.

najwyższego poziomu bezpieczeństwa przechowywania protokołów w celu zabezpieczenia ich przed skasowaniem bądź modyfikacjom ze strony osób trzecich.

Warto również zaznaczyć kwestie związane z wiarygodnością takiego protokołu. Protokół pisemny podpisywany jest przez przewodniczącego i protokolanta. Protokół elektroniczny, podpisywany będzie przez protokolanta podpisem elektronicznym gwarantującym identyfikację osoby protokolanta oraz rozpoznawalność jakiegokolwiek późniejszej zmiany protokołu. Protokół elektroniczny nie będzie mógł być sprostowany, co wydaje się racjonalnym rozwiązaniem, biorąc pod uwagę, iż zapis dźwięku i obrazu jest możliwe dokładnym odwzorowaniem przebiegu rozprawy.

Obecnie, niestety nieliczne sale sądowe spełniają wymagania technologiczne dla sporządzania protokołów elektronicznych. Należy zatem przewidywać, że pomimo wejścia w życie przedmiotowych zmian z dniem 1 lipca 2010 roku, protokół pisemny będzie jeszcze przez długi czas pozostawać podstawową formą udokumentowania czynności procesowych i przebiegu rozprawy.

### **PROFESJONALNY PEŁNOMOCNIK MOŻE UWIERZYTELNIAĆ WIĘCEJ DOKUMENTÓW**

Od 1 stycznia 2010 r. adwokat, radca prawny, rzecznik patentowy oraz doradca podatkowy uzyskali szersze uprawnienia w zakresie uwierzytelniania dokumentów. Zmiana ta ma swoje źródło w ustawie z dnia 23 października 2009 r. o zmianie ustaw w zakresie uwierzytelniania dokumentów i dotyczy postępowania administracyjnego, cywilnego oraz postępowania przed sądami administracyjnymi.

Zgodnie z przepisami, adwokat, radca prawny, rzecznik patentowy oraz doradca podatkowy mogą sami uwierzytelniać odpis udzielonego im pełnomocnictwa, a także odpisy innych dokumentów wykazujących ich umocowanie. Ponadto, zarówno w postępowaniu administracyjnym, cywilnym, jak i przed sądami administracyjnymi, strona zamiast oryginału dokumentu może złożyć odpis dokumentu, jeżeli jego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza lub też występującego w sprawie pełnomocnika strony, który jest adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub też doradcą podatkowym, a w przypadku postępowania cywilnego także radcą Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Przedmiotowy zapis oznacza, że między innymi w postępowaniu rejestrowym (w Krajowym Rejestrze Sądowym), dokumenty wymagane do złożenia wniosku o

One should also note the issues relating to the reliability of such a record of proceedings. A written record is signed by the presiding judge and the recording clerk. A digital record will be signed by the recording clerk by means of an electronic signature that guarantees the identification of the recording clerk and of any subsequent changes to the record. A digital record of proceedings cannot be rectified, which seems a reasonable solution given that an audio-and-video recording provides a relatively most precise record of the proceedings.

Unfortunately at the moment few courtrooms meet the technical requirements to enable digital records of proceedings. One should therefore expect that despite the said amendments coming into force on 1 July 2010, a written record will for a long time remain the basic vehicle for documenting court proceedings.

### **PROFESSIONAL ATTORNEY MAY CERTIFY MORE KINDS OF DOCUMENTS AS TRUE COPIES**

On 1 January 2010, the scope of rights vested in an advocate, legal advisor, patent agent and tax advisor to authenticate documents was expanded. The change is laid down under the Act on Amending Certain Acts with Respect to Document Authentication of 23 October 2009 and extends to administrative proceedings, civil proceedings and proceedings before administrative courts.

Under the regulations, an advocate, legal advisor, patent agent and tax advisor may certify as a true copies a power of attorney granted to them as well copies of other documents reflecting their right to represent their client. Further, both in administrative and civil proceedings as well as in proceedings before administrative courts, instead of the original document, a party may submit a copy, providing it has been certified as true copy by a notary public or the party's legal representative in the case at hand, who is an advocate, legal advisor, patent agent and tax advisor, and in the case of civil proceedings also an advisor to the Office of Attorney General of the State Treasury. The above provision means that *inter alia* in registration proceedings (at the National Court Register), the documents required to submit a company registration application may be certified as true copies by a legal advisor or an advocate. This arrangement reduces the costs involved as

zarejestrowanie spółki mogą być poświadczane za zgodność z oryginałem przez radcę prawnego, czy adwokata. Takie udogodnienie skutkuje zaś zmniejszeniem kosztów, które zgodnie z dotychczasowymi przepisami były przeznaczane na zrealizowanie wymogu poświadczenia wszystkich dokumentów przez notariusza.

Poświadczenie zgodności z oryginałem zawarte w odpisie dokumentu ma charakter dokumentu urzędowego. W przypadku zaistnienia uzasadnionych okoliczności, organ administracji publicznej w postępowaniu administracyjnym lub też sąd w postępowaniu cywilnym na wniosek strony bądź z urzędu, zażąda od strony składającej odpis dokumentu przedłożenia jego oryginału.

Poświadczenie dokonane przez radcę prawnego, adwokata, rzecznika patentowego lub doradcę podatkowego powinno zawierać podpis poświadczającego, datę i oznaczenie miejsca sporządzenia poświadczenia, a na żądanie także godzinę dokonania czynności. W przypadku, gdy dokument zawiera cechy szczególne tzn. dopiski, poprawki lub uszkodzenia sporządzający poświadczenie zobowiązany jest odpowiednio to stwierdzić.

Należy stwierdzić, iż wraz z wejściem w życie omawianej ustawy, adwokaci, radcowie prawni, rzecznicy patentowi oraz doradcy podatkowi zyskali dodatkowe uprawnienia, które prowadzą do uproszczenia i usprawnienia procedur. Należy przy tym pamiętać, że w sprawach wszczętych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się, do czasu zakończenia postępowania w pierwszej instancji, dotychczasowe przepisy w zakresie uwierzytelniania dokumentów.

## **ZMIANY W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTKÓW**

Po rozpatrzeniu poprawek zgłoszonych przez Senat, Sejm RP uchwalił ustawę, która rozszerza katalog form ochrony zabytków oraz zasadniczo liberalizuje przepisy regulujące zasady wywozu zabytków z terytorium Polski. Przedmiotowy akt prawny wchodzi w życie z datą 5 czerwca br. zmieniając ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektóre inne ustawy (Dz. U. 2010 nr 75 poz. 474).

Dotychczasowa regulacja zapewniała ochronę zabytków jedynie poprzez ich wpis do stosownego rejestru, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz w formie ustaleń ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Środki prawne, jakimi dysponował

under the previously effective regulations all documents had to be notarised.

The true copy certification of a copy of a document gains a status of an official document. In case of reasonable doubt, a public authority in the course of administrative proceedings or a court in the course of civil proceedings, either at the request of a party or *ex officio*, may request that a party relying on a copy of the document submit the corresponding original.

The certification made by a legal advisor, advocate, patent agent or tax advisor must contain the signature of the certifying party, date and place and, if requested, also the time of authentication. For documents with special features, containing e.g. notes, corrections, or damaged, the certifying party is required to reflect such features.

It must be concluded that with the enforcement of the above Act, advocates, legal advisors, patent agents and tax advisors were vested with additional powers, which make procedures simpler and more effective. It must be noted that the previous document authentication regime applies to all cases instituted prior to the effective date of the Act, until conclusion of the first instance proceedings.

## **CHANGES IN THE PROTECTION OF HISTORIC MONUMENTS**

After consideration of the amendments submitted by the Senate, Polish Parliament adopted a bill that extends the list of historical monument protection vehicles and substantially liberalises the regulations that govern taking historic objects out of Poland. The said Act comes into force on 5 June 2010, amending the Act on Protection of Historic Monuments and Preservation of Historic Monuments and some other acts (Journal of Laws 2010 no. 75 item 474).

The previously effective regulations ensured protection of historic monuments only by listing them in the relevant register, designating as a monument of history, establishing a park of culture and by relevant protection arrangements made in the local master plan. The legal measures available to the

wojewódzki konserwator zabytków nie były wystarczające dla kompleksowej ochrony zabytków. Nowe przepisy poszerzają katalog form ochrony zabytków o możliwość uzgadniania ich ochrony w decyzjach o: ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, warunkach zabudowy, zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

Z chwilą wejścia w życie omawianej noweli, wprowadzony zostaje również szereg uproszczeń związanych z wywozem zabytków za granicę, które w stosunku do dotychczasowej regulacji w sposób zasadniczy liberalizują zasady wywozu zabytków poza terytorium RP.

Ustawa przed nowelizacją przewidywała katalog zabytków, które mogły być wywożone za granicę bez pozwolenia. Doprowadziło to do sytuacji, w której dla wywiezienia niewymienionych tamże obiektów zabytkowych obligatoryjne było uprzednie uzyskanie pozwolenia. Co więcej, chcąc wywieźć na stałe zabytki znajdujące się we wspomnianym wykazie, bardzo często należało pozyskać stosowne zaświadczenie wydawane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Przepisy w nowym brzmieniu konstruują odmienną zasadę. Zmieniona ustawa zawiera bowiem wyczerpujące wyliczenie kategorii zabytków, do których stałego wywozu za granicę wymagane będzie pozwolenie. Powyższe kategorie wyodrębniono w oparciu o kryteria związane przede wszystkim z okresem powstania oraz wartością materialną obiektu zabytkowego. Konsekwentnie, zabytki, które nie należą do żadnej z enumeratywnie określonych grup, będą mogły być wywożone bez konieczności ubiegania się o jakiegokolwiek zaświadczenie pod warunkiem, że nie są wpisane do rejestru zabytków, nie wchodzi w skład zbiorów publicznych, nie znajdują się w inwentarzach muzeów, inwentarzach kościelnych lub narodowym zasobie bibliotecznym.

Jednorazowe pozwolenie na stały wywóz zabytku za granicę będzie wydawać minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego na wniosek składany, jak dotychczas, za pośrednictwem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Minister może odmówić wydania pozwolenia, gdy uzna, że zabytek posiada szczególną wartość dla dziedzictwa kulturowego.

W przypadku pojawienia się wątpliwości, czy wywóz konkretnego zabytku wymaga pozwolenia, przy przekraczaniu granicy RP wystarczy okazanie dokumentu

regional officer for protection of historic monuments were insufficient to ensure comprehensive protection of historic monuments. The new regulations expand the list of historic monument protection vehicles by adding the ability to provide for their protection in the decision on location of a public investment, outline planning permission, road investment project permit or decision on location of a railway line.

With the effective date of the amendment, a number of simplifications with regard to taking historic objects out of the country were put in place which, compared to the previous regime, significantly liberalise the conditions on which historic objects can be taken out of Poland.

Prior to its amendment, the Act included a list of historic objects that could be taken out of the country without a permit. This meant that in order to take historic objects that were not listed there out of the country, a prior permit had to be obtained. Moreover, intending to take historic objects listed in the Act out of the country permanently, very often an appropriate certificate issued by the regional officer for protection of historic monuments was required.

The new regulations provide a different solution. The amended Act contains an exhaustive list of categories of historic objects which, to be taken out of the country permanently, require a permit. The above categories were established based on criteria relating above all to the date of origin and the financial value of the historic object. Consequently, any historic objects that do not fall within any of the specifically listed categories will be able to be taken out of the country with no need to apply for any certificate, providing they are not listed in the historic monument register, they are not part of a public collection, museum inventory, church inventory or the national library collection.

A one-off permit to take a historic object out of the country permanently is issued by the minister with jurisdiction over culture and protection of national heritage at the request submitted, as under the previous regime, through the regional officer for protection of historic monuments. The minister may refuse to grant the permit if he/she concludes that the historic object in question is of special value for the country's cultural heritage.

In case of doubts as to whether taking a specific historic object out of the country requires a permit or not, it is enough, while crossing the national Polish border, to present a document that



uzasadniającego wywożenie zabytku bez pozwolenia. Takim dokumentem będzie przykładowo faktura wystawiona przez galerię bądź antykwariat.

Zasady czasowego wywozu zabytków za granicę nie ulegną zmianie. Aby dokonać takiego wywozu wymagane jest uzyskanie pozwolenia wydawanego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, który może je cofnąć w drodze decyzji.

W sprawach wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie prezentowanej ustawy nowelizacyjnej, zastosowanie będą miały jej przepisy. Oznacza to, iż np. postępowanie zainicjowane lecz nie zakończone przed dniem 5 czerwca br. w przedmiocie wydania pozwolenia na stały wywóz konkretnego zabytku stanie się bezprzedmiotowe w sytuacji, gdy po wejściu w życie nowej regulacji wywóz tegoż zabytku nie będzie musiał być poprzedzony uzyskaniem stosownego pozwolenia.

#### **NARESZCIE PRZEŁOM W PROCEDURZE UZYSKIWANIA WIZ**

Dnia 21 maja 2010 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o cudzoziemcach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2010 r. nr 81 poz. 531) („**Ustawa**”). Celem przedmiotowej ustawy jest dostosowanie prawa polskiego do Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 810/2009 z 13 lipca 2009 r., wprowadzającej Wspólnotowy Kodeks Wizowy („**Kodeks Wizowy**”). Rozporządzenie stanowi kodyfikację prawodawstwa wspólnotowego w zakresie polityki wizowej. Ideą jego wprowadzenia było uzyskanie jasnego i pewnego systemu prawnego, gwarantującego każdemu cudzoziemcowi ubiegającemu się o wizę równe traktowanie przez państwa, które stosują wspólną politykę wizową (22 państwa członkowskie strefy Schengen oraz 3 państwa stowarzyszone).

Rozporządzeniem wprowadzono uproszczony formularz wniosku o wydanie wizen Schengen (dotąd określana jako wiza jednolita) oraz rozszerzono krąg osób zwolnionych z obowiązku wizowego. Zgodnie z Rozporządzeniem, decyzja wizowa będzie musiała zostać podjęta w ciągu 15 dni od dnia złożenia wniosku, przy czym decyzja odmawiająca przyznania wizen będzie obligatoryjnie musiała być uzasadniona. Ubiegającemu się o wizę przyznano uprawnienie do złożenia odwołania od decyzji odmownej. W celu zapewnienia równego traktowania osób ubiegających się o wizę, opracowano „Wytyczne dotyczące rozpatrywania wniosków wizowych”, które w najbliższym czasie zostaną udostępnione służbom konsularnym państw członkowskich.

justifies taking the object out of the country without a permit. Such documents may include for example an invoice issued by an art gallery or an antique shop.

The conditions of taking historic objects out of the country on a temporary basis have not changed. In order to do so a permit issued by the regional officer for protection of historic monuments must be obtained, who can revoke it by decision.

Any pending cases which are not concluded with the final decision prior to the effective date of the amending act outlined above will be governed under the amended regime. This means that for example proceedings instituted and still pending on 5 June 2010 for a permit to take a specific historic object out of the country permanently will become irrelevant if, after the new regulations come into force, no permit will be necessary to do so.

#### **FINALLY A BREAKTHROUGH IN THE VISA ISSUING PROCEDURE**

On 21 May 2010, the Act on Amending Act of Foreigners and Certain other Acts (Journal of Laws of 2010 no. 81 item 531) (“**Act**”) came into force. The purpose of the Act is to align Polish law with the Regulation of the European Parliament and of the Council (EC) no. 810/2009 of 13 July 2009 establishing a Community Code on Visas (“**Visa Code**”). The Regulation provides a codification of the EU legislation with respect to the visa policy. The idea underlying its enactment was to provide a transparent and secure legal system which guarantees equal treatment to each foreigner applying for a visa in the states that apply the common visa policy (22 Schengen Member States and 3 associated states).

The Regulation introduced a simplified form of the Schengen visa application (so far known as the uniform visa) and expanded the group of people exempted from the visa obligation. Under the Regulation, the visa decision will have to be taken within 15 days of the date the visa application is submitted, and the decision refusing to grant the visa will have to be accompanied by an obligatory justification. The visa applicant is entitled to appeal against a decision to refuse the visa. In order to ensure equal treatment of all visa applicants *Guidelines for Processing Visa Applications* have been prepared, to be soon distributed to consular services of Member States.

Z uwagi na fakt, że przepisy dotyczące kodeksu wizowego zostały umieszczone w Rozporządzeniu, ich stosowanie w państwach członkowskich nie wymaga implementacji. Niezbędna jednak okazała się zmiana Ustawy, polegająca w szczególności na uchyleniu przepisów odnoszących się do wiz schengenowskich w zakresie uregulowanym przez przedmiotowe Rozporządzenie. Ustawa zawiera ponadto przepisy dotyczące kontroli pobytu cudzoziemców na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w postaci dostosowanej do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 767/2008 z 9 lipca 2008 r., które to nakłada na organ wizowy obowiązek pobrania od cudzoziemca odcisków palców. Dotychczasowa regulacja przewidywała możliwość ich pobrania w sytuacji, gdy cudzoziemiec przekroczył granicę wbrew przepisom ustawy lub jeżeli podjęto w stosunku do niego decyzję o wydaleniu z kraju.

Zgodnie ze znowelizowaną Ustawą organami wydającym zarówno wizy Schengen, jak i krajowe są konsul i komendant placówki straży granicznej (w przypadku wydania wizy na granicy). Decyzje będą wydawane na formularzach i będą ostateczne. Jeśli decyzję odmawiającą udzielenia wizy wyda konsul, cudzoziemiec będzie mógł się zwrócić do niego z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. W odniesieniu do decyzji wydanych przez komendanta placówki Straży Granicznej, cudzoziemiec będzie się mógł odwołać do Komendanta Głównego Straży Granicznej.

Większe rygory będą obowiązywały w stosunku do zaproszeń obcokrajowców na teren Rzeczypospolitej, które dotąd wystarczały dla uznania, że obcokrajowiec posiada wystarczające środki utrzymania na czas pobytu w Polsce i na jego powrót. Zapraszający będzie zobowiązany do pokrycia kosztów zakwaterowania cudzoziemca w kraju, jego leczenia oraz wydalenia z kraju. Konieczne będzie również podanie adresu zakwaterowania zaproszonego cudzoziemca oraz wskazanie celu jego pobytu. Przyczyną odmowy wydania wizy krajowej będzie, obok braku środków utrzymania na czas planowanego pobytu w Polsce, brak środków umożliwiających cudzoziemcowi powrót lub tranzyt do państwa trzeciego, a także brak możliwości legalnego ich zdobycia. Nie będzie mógł legalnie wjechać do Polski cudzoziemiec, który nie posiada odpowiednich dokumentów ubezpieczenia. Nie otrzyma wizy także ten, którego pobyt w Polsce może spowodować zagrożenie dla obronności lub bezpieczeństwa państwa.

Wydaje się, że zmiany wprowadzone przez ustawę z 14 maja 2010 będące rezultatem wprowadzenia Kodeksu Wizowego pozytywnie wpłyną na procedurę wydawania wiz, ułatwiając ją i czyniąc bardziej przejrzystą dla cudzoziemców.

Since the Visa Code provisions are included in the Regulation, their application in Member States does not require implementation. However, as it turned out, the Act had to be amended, mainly by repealing provisions on Schengen visas to the extent governed under the said Regulation. The Act includes also regulations on monitoring the stay of foreigners in the Republic of Poland in the form realigned with the Regulation of the European Parliament and of the Council (EC) no. 767/2008 of 9 July 2008 which imposes upon the visa issuing authority the obligation to fingerprint a foreigner. The previously effective regulations made fingerprinting possible if a foreigner crossed the national border contrary to the act or if an expulsion decision has been taken.

Under the amended Act, the consul and the commander of a border guard post (if the visa is issued at the border) are the authorities issuing both Schengen and national visas. The decisions are issued on forms and are final. If the decision refusing to grant a visa is issued by the consul, the foreigner is entitled to apply to him/her for reconsideration. As regards the decisions issued by the commander of a border guard post, the foreigner is entitled to appeal to the Chief Border Guard Commander.

Stricter requirements will apply to invitations of foreigners to Poland, which so far sufficed to conclude that a foreigner has sufficient funds to pay for his stay in Poland and for his/her return home. The inviting party will be now required to cover the cost of the foreigner's accommodation in Poland, his/her medical treatment in Poland, and his/her expulsion from Poland. The address of the invited foreigner in Poland will also have to be provided as well as the purpose of his/her visit. The grounds for refusal to grant a national visa will include, in addition to the lack of funds to pay for the intended stay in Poland, the lack of funds to enable a foreigner to return to his/her country or to transit to a third country, as well as the inability to legally obtain the same. A foreigner who has no required insurance documents will not be able to legally enter Poland. Neither will a visa be issued to anyone who, during his/her stay in Poland, may pose a threat to the defences of the state or its security.

If seems that the amendments made under the Act of 14 May 2010 as a result of the introduction of the Visa Code will have positive impact upon the visa issuing procedure, simplifying it and making it more transparent to foreigners.

**ZMIANA EUROPEJSKICH REGUŁ OCHRONY  
KONKURENCJI W ZAKRESIE DYSTRYBUCJI**

Uwzględniając fakt, że w ciągu ostatnich 10 lat Internet stał się znaczącą siłą w dziedzinie sprzedaży on-line i handlu ponadgranicznego, wpływając pozytywnie na konkurencję w zakresie sprzedaży i usług, w dniu 20 kwietnia 2010 r. Komisja Europejska przyjęła „Rozporządzenie nr 330/2010 w sprawie stosowania art. 101 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do kategorii porozumień wertykalnych i praktyk uzgodnionych” („**Rozporządzenie**”).

Dotychczas istniejące rozporządzenie w sprawie wyłączeń grupowych dla porozumień między wytwórcami i dystrybutorami dotyczących sprzedaży produktów i usług (stanowiących rodzaj tzw. porozumień wertykalnych) obowiązywało przez dziesięć lat, podczas których rynek sprzedaży towarów i usług przeszedł duże zmiany. Komisja zastąpiła je zatem Rozporządzeniem, które reguluje kwestie porozumień wertykalnych, uwzględniając w szczególności zasady konkurencji dotyczące przedsiębiorców sprzedających towary i usługi on-line.

Zgodnie z Rozporządzeniem, w dalszym ciągu obowiązywać będzie podstawowa zasada, że przedsiębiorstwa mogą dowolnie decydować o sposobie dystrybucji swoich produktów pod warunkiem, że zawierane przez nie porozumienia nie obejmują ustalania cen lub innych poważnych ograniczeń konkurencji oraz że ani wytwórca ani dystrybutor nie posiadają więcej niż 30 % udziałów w rynku (przy czym porozumienia dystrybucyjne mogą być również zawierane pomiędzy przedsiębiorcami o wyższych udziałach w rynku, o ile nie będą one zawierały klauzul ograniczających konkurencję).

Zgodnie z nowymi przepisami próg 30 % dotyczyć będzie udziału w rynku zarówno dystrybutorów jak i detalistów. W ten sposób uwzględniony zostanie fakt, że także niektórzy nabywcy mogą dysponować pewną władzą rynkową o negatywnym wpływie na konkurencję. Zmiana ta jest korzystna dla małych i średnich – wytwórców czy detalistów, którzy w inny sposób mogliby zostać wykluczeni z rynku dystrybucji.

Nowe reguły odnoszą się wyraźnie do kwestii sprzedaży on-line. Po zatwierdzeniu, dystrybutorzy mają mieć możliwość prowadzenia na swojej stronie internetowej sprzedaży tak samo, jakby to robili w tradycyjnym sklepie lub punkcie sprzedaży. W zakresie selektywnej dystrybucji wytwórcy nie mogą ograniczać ilości produktów sprzedawanych przez

**AMENDMENT TO EU RULES FOR PROTECTION  
OF COMPETITION IN DISTRIBUTION**

Given that in the last ten years the Internet became a power to be reckoned with in on-line selling and cross-frontier trade with positive impact upon competition in sales of goods and services, on 20 April 2010, the European Commission adopted Regulation (EU) No. 330/2010 on the application of Article 101(3) of the Treaty on the Functioning of the European Union to categories of vertical agreements and concerted practices (“**Regulation**”).

The previously effective regulation on group exclusions for agreements between manufacturers and distributors with respect to sales of products and services (constituting a type of the so-called vertical agreements) had been in force for ten years during which the market of goods and services had undergone extensive changes. The Commission replaced it with the Regulation which governs the issues of vertical agreements, having particular regard to the conditions of competition affecting undertakings marketing goods and services on-line.

Under the Regulation, the basic rule that undertakings may freely decide how to market their products, providing the agreements concluded by them do not contain price fixing or other serious restrictions of competition, and that neither the manufacturer nor the distributor hold more than a 30 percent market share (however distribution agreements may also be concluded between undertakings holding higher market shares as long as they do not contain provisions restricting competition) will continue to apply.

Under the new regulations, the 30-percent threshold will apply to the market share of both distributors (wholesalers) and retailers. This takes into account the fact that some buyers may wield certain market power with adverse impact upon competition. The change will benefit small and medium-sized manufacturers or retailers which otherwise could have been crowded out of the distribution market.

The new rules clearly apply to on-line sales. Upon approval, distributors will be able to market products on their websites much in the same way as they would in traditional stores or outlets. In terms of selective distribution, manufacturers may not limit the quantity of products marketed via the Internet or request a higher price for them. Of course manufacturers are

Internet, ani żądać wyższej ceny za ich sprzedaż. Oczywiście wytwórcy mają prawo wybierać dystrybutorów w oparciu o normy jakości odnoszące się do prezentacji produktów niezależnie od tego, czy chodzi o sprzedaż w sklepie czy on-line. Mogą postanowić sprzedawać swoje wyroby wyłącznie tym handlowcom, którzy mają jeden lub kilka sklepów, aby konsumenci mogli ich produkty zobaczyć w naturze i wypróbować. Jednak w tym względzie Komisja będzie szczególnie zwracać uwagę na skoncentrowane rynki, do których sklepy dyskontowe (prowadzące działalność tylko w Internecie lub tradycyjną) mogą nie mieć dostępu.

Wraz z początkiem obowiązywania Rozporządzenia, handlowcy uzyskali jasną podstawę i zachętę do rozwijania działalności w Internecie umożliwiającej im szerszy dostęp do klientów (a klientom do handlowców), na terenie całej Unii Europejskiej. W ten sposób w szerszym zakresie została urzeczywistniona zasada pełnego korzystania z rynku wewnętrznego. Rozporządzenie weszło w życie dnia 1 czerwca 2010 r. (z rocznym okresem przejściowym) i będzie bezpośrednio obowiązywać do 31 maja 2022 r.

### **CZY BANK BĘDZIE MÓGŁ DOPLACIĆ DO NASZEJ EMERYTURY?**

Ministerstwo Finansów rozpoczęło prace nad długo oczekiwanym projektem ustawy, która ma swoją regulacją objąć problematykę tzw. odwróconego kredytu hipotecznego. Dotychczas opracowano zaledwie założenia do projektu odpowiedniej ustawy, ale dzięki nim możemy wstępnie dowiedzieć się, jaki kształt ta konstrukcja prawna będzie miała w Polsce.

Odwrócony kredyt hipoteczny (tzw. reverse mortgage) oferowany jest od wielu lat seniorom m.in. w Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii, a także w 10 krajach Unii Europejskiej. Dzięki niemu, osoby starsze mogą w zamian za ustanowienie hipoteki na nieruchomości będącej ich własnością, otrzymywać od instytucji finansowej dodatkowe, obok emerytury - świadczenia finansowe.

Zgodnie z założeniami do ustawy, z instytucji odwróconego kredytu hipotecznego będą mogły skorzystać osoby w wieku powyżej 60 lat, posiadające prawo własności (wieczystego użytkownika) nieruchomości lub udział w takim prawie. Osoby pozostające w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej również będą mogły łącznie skorzystać z tej instytucji, o ile każdy z małżonków przekroczy wskazany wiek, a do umowy odwróconego kredytu hipotecznego przystąpią razem.

entitled to select distributors on the basis of quality standards relating to the presentation of products regardless of whether they are intended for traditional store or on-line sales. They may decide to sell their products only to those retailers who operate one or several stores to enable consumers to see their products in reality and test them. However, in this respect the Commission will pay special attention to concentrated markets to which discount stores (marketing their products on-line or through traditional stores only) may have no access.

On the effective date of the Regulation, retailers obtained a clear basis and incentive to develop Internet sales, which gave them broader access to customers (and the other way round) throughout the European Union. This way the principle of freedom of the internal market was given more extensive effect. The Regulation went into force on 1 June 2010 (with an annual transitional period) and will be effective directly until 31 May 2022.

### **WILL BANKS CONTRIBUTE TO OUR PENSIONS?**

Work got underway at the Ministry of Finance on a long-awaited bill regulating the so-called reverse mortgage. So far only assumptions of the bill have been formulated, however they give some preliminary insight into the general framework of that legal concept in Poland.

The reverse mortgage has been offered for many years to senior citizens *inter alia* in the US, Great Britain, and 10 EU Member States. This way, OAPs can, in return for a mortgage established over a real property owned by them, receive an additional financial contribution from a financial institution, in addition to their pension.

Under the assumptions of the bill, reverse mortgage will be available to individuals who are over 60 years of age and hold the right of ownership (perpetual usufruct) to a real property or a share in such right. In the case of marriages subject to the regime of joint marital property, reverse mortgage is also available to the spouses, as long as each of them is past the above age threshold and they jointly become parties to the mortgage agreement.



Zgodnie z założeniami do ustawy, rynek odwróconych kredytów hipotecznych ma być pod kontrolą Komisji Nadzoru Finansowego. W związku z powyższym, podmiotami, które będą mogły udzielać takich kredytów będą najprawdopodobniej jedynie banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych, a także objęte nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego spółdzielcze kasy oszczędnościowo – kredytowe.

Na podstawie umowy odwróconego kredytu hipotecznego, instytucja finansowa będzie wypłacała kredytobiorcy miesięcznie lub jednorazowo stosowne świadczenie finansowe (w uzgodnionej wysokości). Instytucja, która zobowiąże się wypłacać kredyt w formie okresowej, będzie zobowiązana dokonywać świadczeń finansowych tylko przez okres wskazany w umowie (a zatem nie zawsze do czasu śmierci osoby uprawnionej z takiej umowy). Natomiast, zgodnie z założeniami do ustawy, instytucja kredytująca nie będzie mogła dochodzić roszczenia z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu przed śmiercią kredytobiorcy, nawet w sytuacji, jeżeli upłynie okres, jaki zostanie ustalony w umowie na dokonywanie wypłat.

Wierzytelność z tytułu udzielonego kredytu będzie zabezpieczana hipoteką obciążającą nieruchomości, do której senior będzie miał tytuł prawny. Co do zasady hipoteka taka będzie musiała być wpisana na pierwszym miejscu do księgi wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości. Zabezpieczeniem dla instytucji finansującej będzie również wpis do działu III księgi wieczystej, prowadzonej dla takiej nieruchomości, roszczenia o przeniesienie prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości.

Według polskiego modelu, senior, który zawarł umowę odwróconego kredytu hipotecznego do dnia swojej śmierci pozostanie właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, na której ustanowi zabezpieczenie na rzecz inwestycji finansującej. Co więcej, po jego śmierci nieruchomość, na której zostanie ustanowione zabezpieczenie, nie będzie automatycznie przechodziła na własność instytucji kredytującej. Polski model ma w pierwszym rzędzie umożliwić spadkobiercom seniora, który zawarł umowę odwróconego kredytu hipotecznego na dokonanie jego spłaty, a tym samym do zachowania przez spadkobierców prawa do nieruchomości, na której zostało ustanowione zabezpieczenie. Spłata będzie mogła nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia działu spadku, ale nie później niż po upływie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku (od śmierci seniora). Instytucja kredytująca poinformuje potencjalnych spadkobierców o możliwości spłaty kredytu poprzez dwukrotne publiczne ogłoszenie oraz umieszczenie

Under the assumptions of the bill, the Polish Financial Supervision Authority will oversee the reverse mortgage market. Consequently, most probably only banks, branches of foreign banks, branches of credit institutions as well as branches of cooperative savings and credit societies (the last ones also operating under FSA supervision) will be able to offer reverse mortgage loans.

Under the reverse mortgage loan, a financial institution will provide the borrower with an additional financial contribution either monthly or as a lump-sum payment in the amount previously agreed with the borrower in the agreement. The institution which agrees to disburse the loan in periodic payments will be required to effect such payments only over a term set forth in the agreement (and so not always until the party entitled under such agreement passes away). On the other hand, under the assumptions of the bill, the lender will not be able to assert its claims under the reverse mortgage loan agreement before the borrower passes away even if the term over which the payments are spread under the agreement has expired.

The loan granted will be secured by a mortgage over the real property to which the senior holds a legal title. In principle, the mortgage will have to be entered as first-ranking in the land and mortgage register maintained for the real property. Further security for the financial institution will be provided by the entry of the claim for transfer of the right of ownership (perpetual usufruct) to the real property in Section III of land and mortgage register maintained for the real property.

Under the Polish model, the senior citizen who concludes the reverse mortgage agreement will remain until his/her death the owner (perpetual usufructuary) of the real property over which he/she establishes the security interest in favour of the financing institution. Moreover, after he/she passes away the real property over which the security interest is established will not automatically become the property of the lender. Under the Polish model, first the heirs of the late senior who concluded the reverse mortgage agreement will be able to repay the loan and, by the same token, retain ownership of the real property over which the security interest was established. Repayment of the loan can take place within a period of 6 months of the distribution of the inheritance, not later however than 12 months after the opening of the inheritance (after the senior passes away). The lender will notify potential heirs of the loan repayment option by publishing two public announcements and by posting the relevant information on its website. Only if, within that timeframe and under that procedure, the loan is not

stosownej informacji na swojej stronie internetowej. Dopiero, jeżeli w tym terminie i w tym trybie kredyt nie zostanie spłacony, instytucja kredytująca będzie mogła wystąpić do sądu spadku o ustanowienie kuratora dla nieruchomości, który będzie uprawniony do zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości na instytucję kredytującą.

Instytucje udzielające odwróconych kredytów będą osiągać przychody z tytułu odsetek od wypłaconych świadczeń oraz innych opłat naliczanych przez instytucje kredytujące przy tego rodzaju usługach. Wszystkie te opłaty będą naliczane do dnia przeniesienia na instytucję kredytującą prawa do nieruchomości lub spłaty zobowiązania kredytowego przez spadkobierców kredytobiorcy.

Wydaje się, że zasadnym jest jak najszybsze wprowadzenie odpowiednich ram prawnych dla tego typu instytucji w Polsce, bowiem na rynku pojawiły się już podmioty, które świadczą podobnego rodzaju usługi. Z analizy ich oferty wynika, że przyjęte przez nie ramy znacznie odbiegają od założeń do ustawy, bowiem przewidują przykładowo przejęcie nieruchomości seniora już w momencie zawarcia z nim umowy odwróconego kredytu hipotecznego (w zamian oferowane jest prawo dożywocia wraz z okresowymi świadczeniami finansowymi). Warto również przyspieszyć prace nad ustawą, z uwagi na fakt, iż przedmiotowe instytucje często nie podlegają nadzorowi państwowemu, jaki sprawuje Krajowy Nadzór Finansowy

repaid, the lender will be able to file a request with the court of inheritance for appointment of a trustee for the real property who will be entitled to conclude an agreement transferring the right of ownership to the real property to the lender.

The institutions offering reverse mortgage loans will achieve revenues on account of interest on loan disbursements and other fees charged by the crediting institutions on such services. All these fees will be charged to the date of transfer of the right to the real property to the lender or repayment of the loan by the late borrower's heirs.

Adoption of the appropriate legal framework for reverse mortgage in Poland seems very desirable as there already exist entities which provide similar services under no control. A review of the terms offered by such entities indicates that the framework adopted by them differs greatly from the assumptions of the bill, as they for example provide for transfer of the senior's real property to the lender as early as at the time of execution of the reverse mortgage agreement (in exchange, the right to life-annuity with periodic financial payments is offered to the senior). The work on the bill should be also speeded up as the said institutions are often not subject to the state supervision exercised by the National Financial Supervision.

\*\*\*\*\*



**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. Św. Mikołaja 7  
53-125 **Wrocław**  
Tel. +48 (0) 71 722-5090  
Fax +48 (0) 71 722-5091  
[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.