nr 3 / 2023

syty ADWOKACI

Magazyn Prawny

Najważniejsze zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lista najważniejszych zmian, jakie wchodzą w życie w związku ze zmianą ustawy z 24 sierpnia 2023 roku

Dostęp do drogi publicznej w pytaniach i odpowiedziach

Rzeczowe wyjaśnienie pojęcia drogi publicznej i przedstawienie go na konkretnych przykładach

Depozyt notarialny – sposób zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości

Skuteczny sposób na zabezpieczenie transakcji w przypadku sprzedaży nieruchomości

www.sytyadwokaci.pl
kancelaria@sytyadwokaci.pl

syty ADWOKACI

Spis treści

3 **Wstęp**
Marek Syty

Nieruchomości

4 **Najważniejsze zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
Adrian Zywert

10 **Dostęp do drogi publicznej w pytaniach i odpowiedziach**
Weronika Listowska

13 **Depozyt notarialny – sposób zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości**
Aleksandra Frańska

Przedsiębiorcy

18 **Zabezpieczenie roszczeń podwykonawców w umowach o roboty budowlane**
Adrian Zywert

22 **5 punktów, które warto uregulować w postanowieniach dotyczących gwarancji przy dostawie za granicę**
Joanna Lubecka

24 **Praktyczne aspekty nowej regulacji prawnej dotyczącej ekonomii społecznej**
Marek Gruchalski

Kadry

28 **Przejście zakładu pracy na innego pracodawcę w trybie art. 23^1 Kodeksu pracy**
Ewa Andrzejewska

Syty Adwokaci
Magazyn Prawny
nr 3 / 2023

Kontakt
kancelaria@sytyadwokaci.pl
+48 61 661 03 74
www.sytyadwokaci.pl

Adres
ul. Feliksa Nowowiejskiego 53/2
61–734 Poznań

Skład
Fisze
Projekt
Brandma

Wstęp

Szanowni Państwo,

zapraszam do lektury najnowszego Magazynu Prawnego. Tematem numeru jest tekst autorstwa Adriana Zywerta pt. „Najważniejsze zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym". Publikacja ta z perspektywy podmiotu prawnego wyczerpująco omawia wszystkie zagadnienia dotyczące wprowadzonych w przepisach zmian, z których część obowiązuje od 24 września 2023, a pozostałe wejdą w życie 1 stycznia 2026 roku. Warto się z nimi szczegółowo zapoznać.

Gorąco zachęcam również do przeczytania pozostałych artykułów z zakresu nieruchomości, przedsiębiorstw oraz kadr.

Korzystam również z okazji, by poinformować o nowym produkcie Kancelarii Syty Adwokaci – Audyt prawny, który jest wynikiem naszego wieloletniego zaangażowania w obsługę procesów zakupu nieruchomości. Postanowiliśmy wykorzystać zdobytą w ten sposób wiedzę i doświadczenie, by wspierać naszych Klientów w przeprowadzaniu tego rodzaju transakcji w sposób bezpieczny i efektywny.

Więcej o naszych kompetencjach i metodach działania na stronie: **https://audytprawny.pl/**.

Zapraszam do lektury,

Marek Syty
Adwokat
Założyciel kancelarii
Syty Adwokaci
m.syty@sytyadwokaci.pl

NIERUCHOMOŚCI

Najważniejsze zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dnia 24 sierpnia 2023 roku została ogłoszona zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Jest to największa zmiana przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego od ponad 20 lat. Ustawa będzie wprowadzana stopniowo. Większość przepisów obowiązuje od dnia 24 września 2023 roku. Ostatnie zmiany, dotyczące czasowości decyzji o warunkach zabudowy oraz powstania Rejestru Urbanistycznego wejdą w życie dopiero dnia 1 stycznia 2026 roku. Niniejszy artykuł ma na celu przedstawienie najistotniejszych zmian z perspektywy podmiotu prywatnego.

Plan ogólny gminy

Do tej pory ogólnym aktem planistycznym, obejmującym obszar całej gminy było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Studium było jednak aktem wewnętrznie obowiązującym tj. wiąże wyłącznie organy gminy. Oznacza to, że nie mogło stanowić podstawy prawnej do wydawania poszczególnych decyzji administracyjnych. W efekcie, decyzja WZ mogła być wydana na żądanie inwestora, nawet jeśli stała w sprzeczności z wytycznymi zawartymi w Studium.

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zlikwidowała instytucję Studium, a na jej miejsce powołała ogólny plan zagospodarowania przestrzennego. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują jednak moc obowiązywania do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Jedną z najbardziej donośnych zmian zdaje się być wprowadzenie instytucji ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do Studium, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, co za tym idzie – zarówno miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być z nim zgodne.

Co istotne – ustalenia planu ogólnego, w pewnym zakresie, wiążą organ przy wydawaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dodatkowo, wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty mocy obowiązujących dotychczas planów miejscowych.

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w na strefy planistyczne. Są to:

a. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
b. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
c. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
d. strefa usługowa;
e. strefa handlu wielkopowierzchniowego;
f. strefa gospodarcza;
g. strefa produkcji rolniczej;
h. strefa infrastrukturalna;
i. strefa zieleni i rekreacji;
j. strefa cmentarzy;

k. strefa górnictwa;

l. strefa otwarta;

m. strefa komunikacyjna.

Dla każdej strefy obowiązywać będzie kilka - istotnych z punktu widzenia przyszłych inwestycji - parametrów: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy oraz wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Na podstawie art. 13c ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strefy wyznaczane są w sposób rozłączny, co znaczy, że nie będą mogły się pokrywać.

Poza strefami planistycznymi gmina ma obowiązek określić w planie ogólnym standardy urbanistyczne. Obligatoryjnie, standardy urbanistyczne muszą obejmować zasady zapewnienia dostępu do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej (m.in. odległość liczona jako droga dojścia trasą ogólnodostępną dla pieszych). Gmina może dowolnie uzupełnić ten katalog o budynki użyteczności publicznej.

Jeżeli budynek, który ma realizować funkcję mieszkalną, nie spełni gminnych standardów niemożliwe jest wydanie decyzji WZ. Co więcej – wymagany dostęp do infrastruktury społecznej musi istnieć w dniu wydania decyzji. Ma to zapobiegać rozproszeniu zabudowy, czyli powstawania odizolowanych enklaw mieszkaniowych, bez dostępu do placówek użyteczności społecznej.

W planie ogólnym będzie można wyznaczyć granice obszarów uzupełnienia zabudowy – czyli obszarów, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Gminy mają obowiązek uchwalenia planu do końca 2025 rok. **W przypadku nieuchwalenia planu ogólnego niemożliwe jest uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a organ wykonawczy gminy nie może wydać decyzji WZ, ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, na wniosek złożony po dniu 1 stycznia 2026 roku.** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które weszły w życie do tego dnia, obowiązują do momentu uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Część graficzna planu będzie sporządzona w formie cyfrowej co ma na celu zwiększenie przejrzystości i czytelności planu ogólnego. Jednakże, w przeciwieństwie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – część graficzna planu ogólnego stanowi część uzasadnienia do planu, nie natomiast załącznik. W konsekwencji, sama część graficzna nie stanowi aktu prawa miejscowego.

Plan ogólny i odszkodowanie

Uchwalenie ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy bezsprzecznie wpłynie na wartość nieruchomości położonych w poszczególnych strefach, gdyż np. wobec braku podaży działek budowlanych w strefie produkcji rolnej, popyt przerzuci się na strefy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w konsekwencji czego cena nieruchomości w tej strefie znacząco wzrośnie, zaś w strefie przeznaczonej pod produkcję rolną – spadnie.

Do tej pory właściciele nieruchomości, których funkcjonalność została zmieniona za pomocą aktu prawa miejscowego, mogli domagać się odszkodowania od gminy na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzen-

nym. Adekwatnie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należało uiścić opłatę w maksymalnej wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Wprowadzenie instytucji planu ogólnego może prowadzić de facto do pozbawienia właścicieli nieruchomości prawa do odszkodowania. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Jeżeli więc w wyniku działania mechanizmów rynkowych wartość nieruchomości spadnie, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zostanie uchwalony (gdyż w dalszym ciągu nie jest to obligatoryjne) uzyskanie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ogólnego może być znacząco utrudnione, jeśli nie niemożliwe.

Zgodnie ze znowelizowanym przepisem art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią **różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu**:

- przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu;
- faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.”

Nie rozszerzono więc obowiązku wypłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości na okoliczność uchwalenia planu ogólnego. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodano również art. 37 ust. 11a, w brzmieniu: „Do określenia wartości nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się zmiany wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia lub zmiany planu ogólnego”. Pamiętać należy, że plan ogólny wyznacza strefy planistyczne, natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być z nim zgodny. W konsekwencji wprowadzonych zmian niemożliwe staje się domaganie się odszkodowania (lub uiszczenia opłaty) za spadek wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ogólnego.

Nie rozszerzono więc obowiązku wypłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości na okoliczność uchwalenia planu ogólnego.

Zmiany dotyczące decyzji o warunkach zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy miała pełnić funkcję uzupełniającą – umożliwiać inwestorowi staranie się o pozwolenie na budowę w miejscu nieobjętym żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W praktyce decyzja WZ stała się podstawą większości przedsięwzięć budowlanych w Polsce. Wynika to w zasadzie z dwóch naczelnych zalet decyzji WZ: jest wydana bezterminowo oraz nie musi być zgodna ze Studium.

W związku z uchwaleniem nowelizacji wszystkie decyzje WZ wydane po dniu 31 grudnia 2025 roku będą ważne jedynie przez 5 lat od dnia ich uprawomocnienia. Ma to na celu pobudzenie procesów inwestycyjnych. Niniejsze rozwiązanie budzi jednak kontrowersje, przede wszystkim ze względu na zbyt długi termin, przez który bezterminowe decyzje WZ mogą zostać wydane.

W dodatku, ustawa nie likwiduje decyzji wydanych przed 1 stycznia 2026 roku. Decyzja WZ, która uprawomocniła się przed tym dniem, obowiązuje do momentu uchwalenia przez radę gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub do momentu wydania nowej decyzji WZ. Na ważność ww. decyzji nie wpływa uchwalenie planu ogólnego.

Dotychczas decyzja WZ nie musiała pozostawać w zgodzie ze Studium, a możliwa była inwestycja wprost sprzeczna z tym aktem wewnętrznym. Wynika to z obowiązującej zasady dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z tą regułą, konieczne jest uwzględnienie istniejącej już zabudowy na danym obszarze podczas planowania nowej zabudowy. Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego stoi na stanowisku, iż zasada ta nie powinna być interpretowana wąsko: „Przez pojęcie działki sąsiedniej nie można rozumieć wyłącznie działki graniczącej, ale należy odnieść to pojęcie do nieruchomości, terenów położonych w okolicy, tworzącej pewną urbanistyczną całość”[1].

1 Wyrok NSA z dnia 22 lutego 2006 roku, II OSK 551/05, LEX nr 194346

Decyzja WZ uprawomocniona przed 1 stycznia 2026 roku	Decyzja WZ uprawomocniona po 1 stycznia 2026 roku
» wydawana bezterminowo » obowiązuje dopóki nie zostanie uchwalony plan miejscowy » nie musi być zgodna ze Studium » obowiązuje zasada dobrego sąsiedztwa » wydawana na obszarach, na których nie uchwalono planu miejscowego	» ważna przez 5 lat od uprawomocnienia » musi być zgodna z ogólnym planem zagospodarowania » wydawana tylko na obszarach uzupełnienia zabudowy

Zintegrowany plan inwestycyjny

Ustawa nowelizująca uchyla ustawę z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wydawane obecnie uchwały lokalizacyjne, wprowadzone przez powyższą ustawę, a pozwalające na realizację inwestycji sprzecznej z postanowieniami miejscowego planu, mają zostać zastąpione przez Zintegrowane Plany Inwestycyjne (ZPI).

ZPI to szczególny rodzaj planu miejscowego, uchwalany przez radę gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania stron. W założeniu ma służyć realizacji dużych przedsięwzięć, co najmniej o znaczeniu lokalnym. Uchwalenie ZPI uchyla obowiązujący już plan miejscowy lub jego część.

ZPI ma polegać na zawarciu z inwestorem umowy urbanistycznej, w formie aktu notarialnego, regulującej zobowiązania wzajemne gminy i inwestora. Podmiot prywatny będzie mógł zrealizować inwestycje, na które przy aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania nie mógłby sobie pozwolić. W zamian za to inwestor zobowiąże się do budowy lub pokrycia kosztów budowy infrastruktury technicznej i społecznej (tzw. Inwestycja uzupełniająca). Ustawa nie wyznacza ani minimalnego, ani maksymalnego zakresu obowiązków, jakimi gmina może obciążyć inwestora. Może być on np. obowiązany do budowy szkoły lub drogi, pokrycia kosztów uchwalenia takiego planu czy partycypacji w wypłacie ewentualnych odszkodowań. Następnie, za pośrednictwem organu wykonawczego gminy – wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, wniesiony zostaje wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pozostaje jednak obawa, że z powodu de facto braku ograniczeń w nakładaniu na inwestora zobowiązań, gminy będą preferowały tę formę aktu planowania przestrzennego nad pozostałe. Względnie niskim kosztem gmina może przerzucić obowiązek budowy, utrzymania i modernizacji infrastruktury społecznie użytecznej na inwestora, co może wydawać się opłacalne dla obu stron, jednak nie eliminuje możliwości nadużyć.

Uchwalenie takiego planu wymaga bliskiej współpracy inwestora z gminą. W negocjacjach będzie brał udział przewodniczący rady gminy (lub osoba przez radę wyznaczona). Co więcej, rada gminy będzie uprawniona do odrzucenia ZPI i zaproponowania poprawek do umowy urbanistycznej, w tym samego projektu. Projekt nie eliminuje zagrożenia czynnikiem ludzkim – obawy przed wykorzystaniem danej instytucji do celów osobistych lub politycznych.

Partycypacja społeczna

Nowelizacja ustawy wprowadziła Rozdział 1a zatytułowany „Partycypacja społeczna". Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu ww. ustawy - w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na jego kompleksowy charakter i przedmiot działania, konieczne jest, aby partycypacja społeczna przybierała różnorodne formy angażowania interesariuszy i aktywizowała jak najszerszy ich krąg. Interesariuszem może być nawet osoba z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych (np. dziecko pomiędzy 13 a 18 rokiem życia lub osoba częściowo ubezwłasnowolniona) bez zgody przedstawiciela ustawowego. Wyrazem tego podejścia w ustawie jest ustanowienie generalnej zasady, że partycypacja społeczna jest niezbędnym elementem działań władz publicznych w zakresie planowania przestrzennego.

Zmiana art. 14 ust. 4 oraz dodanie art. 13 ust. 2 w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza możliwość wystąpienia przez mieszkańców z inicjatywą opracowania zmian lub nowych aktów planistycznych. Dotychczas takie wystąpienia mieszkańców nie były głosowane przez radnych, decyzja pozostawała w gestii władz gminy. Zmiana ma więc na celu wzmocnienie głosu mieszkańców w decydowaniu o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Interesariusze mają prawo udziału w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, w tym wypowiadania się, składania wniosków lub uczestnictwa w konsultacjach społecznych, zarówno w formie pisemnej, jak i za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Rozwinięto również instytucję konsultacji społecznych, prowadzonych w kontekście procedury uchwalania aktu planowania przestrzennego, poprzez uwzględnienie otwartego katalogu form.

KONSULTACJE SPOŁECZNE				
Zbieranie uwag	Spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty	Spotkania plenerowe lub spacery studyjne	Ankiety lub geoankiety	Wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta

Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza, nie później niż w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych, **co najmniej**:

- przez publikację w prasie;
- przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu;
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu;
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Konsultacje prowadzi się przez okres co najmniej 28 dni, w miejscach przystosowanych do wymogów osób ze szczególnymi potrzebami oraz po godzinach pracy. **Konsultacje społeczne, w części dotyczącej ankiet lub geoankiet mogą odbywać się zdalnie.**

Wartym podkreślenia pozostaje jednak fakt, że propozycje organu dotyczące rozstrzygnięcia wniosków do projektów aktów planowania przestrzennego oraz uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych **nie** podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego, ergo znacząco została ograniczona możliwość weryfikacji działań organu administracyjnego w kontekście respektowania obowiązku udziału czynnika społecznego.

Rejestr urbanistyczny

W ramach reformy, wprowadzony zostanie ponadto nieodpłatny i dostępny dla wszystkich zainteresowanych Rejestr Urbanistyczny. Będzie on prowadzony w formie online. Zgodnie z ustawą Rejestr będzie niezwykle bogaty treściowo, zawarte w nim zostaną m.in. wszelkie uchwały jednostek samorządu terytorialnego w zakresie planowania przestrzennego, projekty planów zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami, raporty z konsultacji społecznych, rozstrzygnięcia organów nadzorczych, rozstrzygnięcia stwierdzające nieważność aktów planowania przestrzennego etc.

Rejestr pomoże zarówno zwiększyć przejrzystość procesów inwestycyjnych, jak i usprawni gromadzenie wszystkich danych w jednym miejscu.

Na wniosek interesariusza, w zakresie objętym wnioskiem, za pomocą poczty elektronicznej interesariusz otrzymuje informacje o każdorazowym udostępnieniu w Rejestrze danych.

Rejestr rozpocznie funkcjonowanie 1 stycznia 2026 roku.

PODSUMOWANIE NAJWAŻNIEJSZYCH ZMIAN
Od momentu uchwalenia planu ogólnego, plany miejscowe i decyzje WZ muszą być z nim zgodne.
Od 1 stycznia 2026 roku nie będzie możliwe wydanie decyzji WZ, bez uchwalenia planu ogólnego.
Dotychczas obowiązujące plany miejscowe oraz decyzje WZ będą obowiązywały do momentu uchwalenia na danym obszarze nowego planu miejscowego.
Decyzje WZ wydane po 1 stycznia 2026 roku będą ważne 5 lat od uprawomocnienia.
Części graficzne aktów planowania miejscowego będą sporządzone w formie cyfrowej.
Wprowadzono nową formę planu miejscowego – Zintegrowany Plan Inwestycyjny.
Wprowadzono nowe formy konsultacji społecznych.
Od 1 stycznia 2026 roku będzie prowadzony ogólnodostępny, elektroniczny Rejestr Urbanistyczny.

Adrian Zywert
Asystent prawny

Asystent w kancelarii Syty Adwokaci
a.zywert@sytyadwokaci.pl

Student prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. W kręgu jego zainteresowań znajdują się zagadnienia z zakresu prawa cywilnego, handlowego oraz administracyjnego, w szczególności prawa budowlanego. Dotychczasowe doświadczenie zawodowe zdobywał w poznańskich kancelariach adwokackich oraz bydgoskiej kancelarii komorniczej.

NIERUCHOMOŚCI

Dostęp do drogi publicznej w pytaniach i odpowiedziach

Mimo, iż pojęcie dostępu do drogi publicznej zdaje się zrozumiałe, to jednak jego stosowanie w konkretnych sytuacjach często nie jest jasne. W niniejszym artykule zostały zawarte odpowiedzi na pytania budzące wśród klientów Kancelarii najwięcej wątpliwości.

Co należy rozumieć pod pojęciem „dostęp do drogi publicznej''?

Pojęcie dostępu do drogi publicznej zostało zdefiniowane w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[1], a konkretnie w art. 2 pkt. 14) ww. ustawy. Zgodnie z definicją zawartą w tym przepisie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Jak wskazano w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 października 2020 roku, sygn. akt: II OSK 2405/20, dostęp do drogi publicznej w świetle przepisu art. 2 pkt 14) ustawy z 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to nie tylko dostęp faktyczny, ale i prawny. Dostęp prawny winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego, zaś faktyczny musi rzeczywiście zapewniać możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Dostęp ten nie może być tylko hipotetyczny, ale ma być realny.

Na jakim etapie budowy domu muszę zapewnić dostęp do drogi publicznej?

Dostęp do drogi publicznej stanowi jeden z warunków uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Z przepisu art. 61 ust. 1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że jeżeli teren nie ma dostępu do drogi publicznej, nie można wydać dla niego decyzji o warunkach zabudowy. Odmowa ustalenia warunków zabudowy stanowi w takiej sytuacji obowiązek organu. Mimo rygorów obowiązujących w ww. zakresie, w decyzji o warunkach zabudowy nie określa się zasad korzystania z drogi publicznej, do której teren ma dostęp. Norma art. 61 ust. 1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera żadnych uwarunkowań co do tego, jaka ma być droga publiczna i jakie warunki techniczne ma ona spełniać.

> **„(...) przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.**

Niezależnie od powyższego, dostęp działki budowlanej do drogi publicznej podlega badaniu także na etapie udzielenia pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane[2], warunkiem udzielenia pozwolenia na budowę jest poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu obiektu do drogi publicznej. Jak wskazano w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 stycznia 2021 roku, sygn.

1 Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717 t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977.

2 Dz.U. 1994 Nr 89, poz. 414 t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682.

akt: II OSK 1984/18, „Konieczność zapewnienia w sferze oddziaływania obiektu osobom trzecim dostępu do drogi publicznej może dotyczyć tylko sytuacji, gdy dostęp ten ma charakter prawny, nie faktyczny. Obowiązek uwzględnienia interesów osób trzecich poprzez zapewnienie tym osobom dostępu do drogi publicznej nie może być rozumiany w ten sposób, że w postępowaniu administracyjnym mającym na celu wydanie pozwolenia na budowę organy administracji publicznej mają ustanawiać na rzecz osób trzecich drogę konieczną bądź samodzielnie ustalać, którędy przebiegać będzie dostęp do drogi publicznej przez działkę, na której ma być realizowana inwestycja. Nie należy to absolutnie do kompetencji tych organów. To osoba zainteresowana dostępem do drogi publicznej winna zadbać o to, by uzyskać ograniczone prawo rzeczowe w postaci drogi koniecznej poprzez zawarcie umowy lub poprzez uzyskanie orzeczenia sądu cywilnego w tym przedmiocie”.

Zapewnienie dostępu do drogi publicznej wiąże się więc z faktem, że wydzielona działka gruntu będzie mogła się stać w przyszłości odrębną nieruchomością, a wtedy jej samodzielne zagospodarowanie bez dostępu do drogi publicznej nie będzie możliwe, nawet w przypadku spełnienia pozostałych wymogów planistycznych określonych w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy.

Chcę dokonać podziału działki, czy muszę zapewnić dostęp do drogi publicznej dla powstałych w wyniku podziału działek?

Tak. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej jest również niezbędne na etapie podziału nieruchomości. Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami[3], „Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6”.

Zapewnienie dostępu do drogi publicznej wiąże się więc z faktem, że wydzielona działka gruntu będzie mogła się stać w przyszłości odrębną nieruchomością, a wtedy jej samodzielne zagospodarowanie bez dostępu do drogi publicznej nie będzie możliwe, nawet w przypadku spełnienia pozostałych wymogów planistycznych określonych w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej w obecnej regulacji zawartej w art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przejawia się przede wszystkim **w przyleganiu wydzielonej działki gruntu do działki drogowej drogi publicznej** z możliwością uzyskania do niej zjazdu, co stanowi wtedy dostęp bezpośredni. Możliwe jest również zapewnienie dostępu do drogi publicznej w sposób pośredni, poprzez **wydzielenie w ramach podziału nieruchomości działki gruntu pod drogę wewnętrzną mającą połączenie z drogą publiczną**, do której to drogi wewnętrznej będą przylegać pozostałe działki gruntu wydzielone w ramach podziału, i wtedy dostęp ten będzie opierał się na ustanowieniu służebności drogi koniecznej na drodze wewnętrznej dla każdej z wydzielonych działek gruntu albo na zbyciu udziału w prawie do działki drogi wewnętrznej podmiotowi, na rzecz którego dokonuje się zbycia działki gruntu przylegającej do drogi wewnętrznej. Pośredni dostęp do drogi publicznej może być również zapewniony bez wydzielania działki gruntu pod drogę wewnętrzną, poprzez ustanowienie służebności dla działek gruntu nieprzylegających do drogi publicznej na działkach gruntu, które do takiej drogi przylegają[4].

Warto wiedzieć, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, w świetle art. 93 ust. 3 i art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wypadku wydania decyzji o podziale nieruchomości zawierającej warunek ustanowienia służebności drogi koniecznej w razie zbycia podzielonych działek, umowa przeniesienia prawa własności wydzielonej działki bez spełnienia tego warunku jest nieważna[5].

3 Dz.U. 1997 Nr 115, poz. 741 t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344.

4 Tak: J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, „Ustawa o gospodarce nieruchomościami”. Komentarz. Wyd. 8, Warszawa 2023.

5 Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013 roku, sygn. akt: IV CSK 571/12.

Czy działki rolne o powierzchni powyżej 3000m², wydzielane z pominięciem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, muszą posiadać dostęp do drogi publicznej?

Wymogów dotyczących zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie stosuje się do podziałów nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha[6]. Wśród przedstawicieli doktryny wskazuje się zatem, iż: „Do nieruchomości, do których w myśl art. 92 u.g.n. przepisy komentowanej ustawy o podziale nieruchomości nie mają zastosowania, nie stosuje się także innych wymogów określonych w rozdziale dotyczącym podziałów nieruchomości. **Nie można zatem wobec takich nieruchomości stawiać wymogów, by wydzielone po podziale działki miały dostęp do drogi publicznej ani by podział był zgodny z planem miejscowym, ani też by powierzchnia działek po podziale nie była mniejsza niż 0,3000 ha itd**"[7]. W komentarzu do art. 92 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazano: „**nie można wymagać, aby wydzielone działki gruntu z nieruchomości rolnej lub leśnej miały zapewniony dostęp do drogi publicznej, jeżeli powierzchnia tych działek nie będzie mniejsza niż 0,3000 ha**, ponieważ warunek zapewnienia wydzielanym działkom gruntu dostępu do drogi publicznej zawarty jest w art. 93 ust. 3 GospNierU, którego nie stosuje się do podziału nieruchomości rolnych i leśnych innych, niż wymienione w art. 92 GospNierU. Brak jest natomiast podstawy prawnej uprawniającej starostę do odmowy wprowadzenia do ewidencji gruntów i budynków zmian danych ewidencyjnych wynikających z operatu podziałowego nieruchomości rolnej, przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonego poza postępowaniem podziałowym opisanym w art. 92–99 GospNierU, gdy wydzielone działki rolne lub leśne (o powierzchni co najmniej 3000 m²) nie mają zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Dostępność drogi publicznej jest ustawowym wymogiem dopuszczalności podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 92–99 GospNierU, tj. co do zasady przeznaczonych na inne cele, niż rolne i leśne, z reguły pod zabudowę lub związane z terenami budowlanymi".

6 Tak stanowi art. 92 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

7 E. Bończak-Kucharczyk [w:] „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany", LEX/el. 2023, art. 92.

Czy określenie przebiegu drogi publicznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest jednoznaczne z dostępem nieruchomości do drogi publicznej?

Nie, jak trafnie wskazano w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 marca 2020 roku, sygn. akt: II OSK 1189/18, samo określenie przebiegu projektowanej drogi publicznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli droga ta nie została wybudowana, nie stanowi zapewnienia dostępu działki budowlanej do drogi publicznej. Warunkiem udzielenia pozwolenia na budowę jest wykazanie przez inwestora, że planowana inwestycja w razie udzielenia tego pozwolenia ma zapewniony dojazd oraz istnieje realna, a nie warunkowa możliwość wykorzystywania tego dojazdu dla celów obsługi komunikacyjnej mającej powstać inwestycji.

Jak widać, nie bez przyczyny pojęcie dostępu do drogi publicznej może wywoływać wątpliwości w codziennych sytuacjach. Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego wypracowało definicję dostępu do drogi publicznej, która niekoniecznie w całości odpowiada potocznemu jej rozumieniu. Warto zatem skorzystać z pomocy prawnej w każdym przypadku, kiedy nie mamy pewności co do obowiązku spełnienia warunku dostępu do drogi publicznej.

Weronika Listowska
Prawnik

Prawnik w kancelarii Syty Adwokaci
w.listowska@sytyadwokaci.pl

Aplikantka adwokacka III roku. Absolwentka studiów podyplomowych Prawa Własności Intelektualnej na Uniwersytecie Jagiellońskim oraz studiów podyplomowych Prawa Gospodarki Nieruchomościami na Uniwersytecie Wrocławskim. Jej zainteresowania prawne skupiają się na prawie autorskim oraz tematyce szeroko rozumianego wywłaszczania nieruchomości. Doświadczenie zawodowe zdobywała w pracy w kancelariach adwokackich w Poznaniu oraz w kancelarii komorniczej.

NIERUCHOMOŚCI

Depozyt notarialny – sposób zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości

Celem depozytu notarialnego jest zabezpieczenie roszczeń zbywcy o zapłatę uzgodnionej ceny. Taka forma zapłaty ceny sprzedaży pozostaje korzystnym rozwiązaniem w szczególności w przypadku zawierania umowy sprzedaży nieruchomości, ponieważ depozyt notarialny uznawany jest za jedną z najbezpieczniejszych form zabezpieczania transakcji. Celem niniejszego artykułu jest przybliżenie zagadnienia depozytu notarialnego i jego wykorzystywania przy zbywaniu nieruchomości.

Czym jest depozyt notarialny?

Uprawnienie notariusza do przyjęcia pieniędzy lub papierów wartościowych do przechowania w formie depozytu notarialnego zostało nadane przepisem art. 108 ustawy Prawo o notariacie (Dz. U. 1991 Nr 22, poz. 91 tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1799). Zgodnie z tym przepisem, notariusz w związku z dokonywaną w jego kancelarii czynnością ma prawo przyjąć na przechowanie, w celu wydania ich osobie wskazanej przy złożeniu lub jej następcy prawnemu, papiery wartościowe albo pieniądze w walucie polskiej lub obcej. Dla udokumentowania tych czynności notariusz prowadzi specjalne konto bankowe.

Notariusz w tej relacji jest tylko pośrednikiem między kupującym i sprzedającym. Kupujący przekazuje notariuszowi pieniądze w gotówce lub przelewem na konto bankowe. Kupujący składa cenę sprzedaży do depozytu, a notariusz jest zobowiązany do jej wydania osobie uprawnionej do nabycia zdeponowanych należności. Wszystko to dzieje się w oparciu o zawieraną umowę sprzedaży oraz protokół z przyjęcia depozytu.

Sprzedający ma pewność, że otrzyma należną mu kwotę, bowiem znajduje się ona już w dyspozycji notariusza, a kupujący otrzymuje od notariusza potwierdzenie przyjęcia pieniędzy tj. spełnienia ciążącego na nim obowiązku zapłaty.

Należy jednak zaznaczyć, że przyjęcie depozytu jest prawem, a nie obowiązkiem notariusza. Może on odmówić przyjęcia pieniędzy do depozytu.

Wykorzystanie depozytu notarialnego przy umowie sprzedaży nieruchomości

Z reguły, ceny sprzedaży nieruchomości stanowią kwotę o znacznej wysokości. Z tego względu sprzedającemu nieruchomość zależy, aby stosowną kwotę otrzymać możliwie szybko i w pełnej wysokości. Strony zawieranej umowy sprzedaży nieruchomości mogą dowolnie ustalić moment zapłaty umówionej ceny. Kupujący może zapłacić sprzedającemu cenę przed albo po zawarciu umowy sprzedaży. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, umowa sprzedaży nieruchomości nie może zostać zawarta przez strony pod warunkiem. Z uwagi na powyższe, chociaż strony mogą

> **„(...) notariusz w związku z dokonywaną w jego kancelarii czynnością ma prawo przyjąć na przechowanie, w celu wydania ich osobie wskazanej przy złożeniu lub jej następcy prawnemu, papiery wartościowe albo pieniądze w walucie polskiej lub obcej**

dowolnie określić termin przekazania ceny sprzedaży, to żadna ze stron nie może uzależnić zawarcia umowy sprzedaży od zapłaty ceny. Oznacza to, że sprzedający nie może zastrzec, iż zawrze umowę dopiero po zapłaceniu kwoty sprzedaży. Złożenie należności przez kupującego do depozytu notarialnego zabezpiecza roszczenia sprzedającego o zapłatę ceny sprzedaży.

Przed zawarciem umowy sprzedaży kupujący wpłaca umówioną cenę na rachunek bankowy notariusza albo składa określoną ilość pieniędzy w kancelarii notarialnej. Po podpisaniu umowy przenoszącej własność nieruchomości, notariusz wypłaca pieniądze na rzecz sprzedającego. Cena sprzedaży pozostaje w dyspozycji notariusza od momentu wpłaty, aż do przekazania jej sprzedającemu.

Gdyby nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży, środki wpłacone do depozytu notarialnego zwraca się w całości kupującemu. Rozwiązanie takie jest zdecydowanie korzystniejsze dla kupującego, zwłaszcza w sytuacji, gdyby zapłacił cenę sprzedaży jeszcze przed terminem zawarcia umowy. W przypadku braku zawarcia umowy, notariusz ma obowiązek zwrócić kupującemu te środki niezwłocznie

Czynności związane ze skorzystaniem z depozytu notarialnego

Przyjęcie przez notariusza pieniędzy do depozytu notarialnego następuje zgodnie z określoną procedurą. Przede wszystkim złożenie depozytu może nastąpić jedynie w związku z czynnością notarialną dokonywaną w kancelarii notarialnej. Z powyższego wynika, że notariusz nie może przyjąć pieniędzy do depozytu notarialnego w oderwaniu od jakiejkolwiek czynności notarialnej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości może nastąpić tylko w formie aktu notarialnego. Z uwagi na powyższe, w przypadku zawierania umowy sprzedaży nieruchomości, zawsze istnieje możliwość skorzystania z depozytu notarialnego.

Przed lub po zawarciu umowy sprzedaży, kupujący wpłaca na specjalny rachunek bankowy notariusza, umówioną kwotę. Z przyjęcia pieniędzy na przechowanie notariusz spisuje protokół.

W protokole notariusz wymienia datę przyjęcia depozytu, tożsamość osoby składającej, datę wydania oraz dane osoby odbierającej depozyt. Należy podkreślić, że wskazanie osoby uprawnionej do odbioru depozytu musi nastąpić wraz z jego złożeniem, bowiem taka osoba musi być wyraźnie wskazana w protokole przyjęcia depozytu. W protokole należy wskazać również, przy jakiej czynności notarialnej następuje złożenie depozytu oraz dokładnie określić jego przedmiot.

Koniecznym jest również wskazanie ostatecznej daty wydania depozytu. Niedopuszczalne jest złożenie depozytu na czas nieokreślony. Protokół ten kończy się oświadczeniem notariusza potwierdzającym przyjęcie depozytu notarialnego. Protokół wpisuje się również do repertorium A oraz do księgi depozytowej.

Wydanie przedmiotu depozytu notarialnego następuje do rąk osoby wskazanej w protokole przyjęcia depozytu lub do rąk pełnomocnika legitymującego się pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego. Wydanie depozytu następuje za pokwitowaniem.

> **Gdyby nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży, środki wpłacone do depozytu notarialnego zwraca się w całości kupującemu.**

Obowiązki notariusza w związku z wpłaconym depozytem

W przypadku wpłacenia ceny sprzedaży do depozytu notarialnego, notariusz pozostaje gwarantem wykonania wzajemnych zobowiązań stron. Po otrzymaniu pieniędzy do depozytu notarialnego, notariusz ma obowiązek przekazać je osobie uprawnionej, wskazanej w treści protokołu przyjęcia depozytu i zgodnie z wskazanym tam terminem. Dzięki temu obie strony mają pewność co do terminu i okoliczności zapłaty ceny sprzedaży.

Jednocześnie, gdyby nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży, notariusz jest obowiązany zwrócić wpłaconą kwotę na rzecz kupującego. Wówczas kupujący nie musi dochodzić zwrotu wpłaconej ceny, gdy dokonał jej zapłaty przed zawarciem umowy.

Nadto, notariusz ma obowiązek podjąć wszelkie działania celem zabezpieczenia wpłaconych należności. Notariusz musi prowadzić osobny rachunek do wpłacania depozytu notarialnego. W przypadku wpłacenia ceny sprzedaży gotówką, notariusz musi niezwłocznie wpłacić otrzymaną kwotę na rachunek bankowy. Notariusz pozostaje odpowiedzialny za otrzymaną na przechowanie kwotę. W przypadku jej utraty, strony mogłyby dochodzić odpowiedzialności odszkodowawczej notariusza na drodze cywilnoprawnej, bowiem notariusz odpowiada za szkody wyrządzone przy wykonywaniu czynności.

Koszty skorzystania z depozytu notarialnego

Zalety depozytu notarialnego są niezaprzeczalne – dowód zapłaty ceny oraz zabezpieczenie roszczeń stron. Jednakże rozwiązanie to ma również swoje wady. Największą z nich jest jego koszt. Koszty złożenia kwoty ceny zapłaty do depozytu notarialnego określane są bezpośrednio w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. 2004 Nr 148, poz. 1564 tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473). W §3 ww. rozporządzenia uregulowana została wysokość maksymalnej stawki taksy notarialnej. Jej wysokość zależy od wartości transakcji.

Koszty depozytu notarialnego wynoszą połowę maksymalnej stawki notarialnej przewidzianej dla danej kwoty transakcji. Stawka podana w rozporządzeniu jest stawką netto, do której należy doliczyć podatek VAT w wysokości 23% oraz ewentualne koszty wypisów aktu notarialnego.

Tytułem przykładu, koszt depozytu notarialnego przy kwocie 400.000,00 zł wyniesie 1.185,00 zł netto, do której należy również VAT, w kwocie 272,55 zł. Zatem cały koszt skorzystania z depozytu notarialnego wyniesie 1.457,55 zł.

Dla niektórych dodatkowa kwota, którą trzeba ponieść w związku z wpłaceniem ceny sprzedaży do depozytu notarialnego może pomniejszać atrakcyjność tej formy płatności.

Jednakże, w przypadku niewywiązania się z obowiązku zapłaty ceny przez kupującego lub uchylenia się od obowiązku zwrotu zapłaconych należności przez sprzedającego, w przypadku braku zawarcia umowy, konieczne będzie skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Tylko złożenie pozwu i opłacenie obligatoryjnej opłaty sądowej, może stanowić kwotę wyższą od kosztów związanych ze złożeniem należności do depozytu notarialnego. Nadto, koniecznym będzie poniesienie dalszych kosztów związanych z wynagrodzeniem pełnomocnika lub kosztów postępowania egzekucyjnego. Biorąc pod uwagę ww. koszty, poniesienia kwoty taksy notarialnej za złożenie pieniędzy do depozytu jest rozwiązaniem korzystniejszym.

Podsumowanie

Depozyt notarialny skutecznie zabezpiecza zapłatę ceny przy umowie sprzedaży. Największą wadą tego rozwiązania jest jego koszt. Dla niektórych może być zbyt wysoki. Należy jednak pamiętać, że rozwiązanie to zabezpiecza roszczenia stron, w szczególności sprzedającego. Jednocześnie, koszty związane ze skorzystaniem z depozytu notarialnego są znacznie niższe niż te, konieczne do poniesienia w związku z dochodzeniem należności na drodze postępowania sądowego. Chociaż depozyt notarialny wymaga poniesienia dodatkowych kosztów w związku z transakcją, zabezpiecza on strony w zakresie wykonania obowiązków wynikających z zawartej umowy sprzedaży.

> **Koszty depozytu notarialnego wynoszą połowę maksymalnej stawki notarialnej przewidzianej dla danej kwoty transakcji.**

Aleksandra Frańska

Asystent prawny
w kancelarii Syty Adwokaci

Studentka prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. W kręgu jej zainteresowań znajdują się zagadnienia z zakresu prawa cywilnego, w szczególności prawa spadkowego i prawa zobowiązań. Interesuje się również szeroko pojętym postępowaniem karnym.

Zapraszamy do zapoznania się z nową,
wyspecjalizowaną usługą kancelarii Syty Adwokaci

audyt PRAWNY

audyt prawny by **Syty Adwokaci**
– due diligence nieruchomości inwestycyjnej

Audyt prawny to nowa, wyspecjalizowana usługa kancelarii Syty Adwokaci ukierunkowana na dokonywanie oceny stanu prawnego nieruchomości. Jej celem jest umożliwienie nabywcy przeprowadzenia bezpiecznej transakcji dotyczącej nieruchomości, w warunkach znanego i kontrolowanego ryzyka.

: czym jest audyt prawny?

Audyt prawny to niezależna ocena stanu prawnego nieruchomości związanej z planowaną lub dokonywaną transakcją. W toku procesu due diligence nieruchomości przeprowadzana jest ocena szeregu ryzyk, jakie mogą wystąpić w związku z nabyciem nieruchomości. Audyt prawny zawiera w sobie zarówno analizę istniejącego stanu nieruchomości, stanowisko w przedmiocie potencjalnych zagrożeń związanych z jej zakupem, jak i rekomendacje, na podstawie których można podejmować odpowiedzialne decyzje inwestycyjne.

: co zyskujesz korzystając z usługi audytu prawnego?

- możliwość dokonania zakupu nieruchomości inwestycyjnej, której stan prawny jest dla Ciebie zrozumiały
- gwarancję bezpieczeństwa dokonywanej transakcji zakupu nieruchomości inwestycyjnej
- świadomość ewentualnych ryzyk związanych z zakupem danej nieruchomości

: dlaczego my?

Obrót nieruchomościami to dziedzina, w której kancelaria Syty Adwokaci posiada kilkunastoletnie doświadczenie. Wiemy, z jakimi problemami praktycznymi mierzą się inwestorzy dokonujący zakupu nieruchomości, która ma stanowić zabezpieczenie ich kapitału. Mamy sprawdzone know-how i korzystamy z niego, zabezpieczając interes naszych Klientów przy zawieraniu umów, których przedmiotem jest nabycie nieruchomości lub praw do niej. Wiemy, jak uniknąć problemów dotyczących kwestionowania stanu własnościowego tzw. nieruchomości trudnych.

Nasza usługa to nie tylko obrazki i atrakcyjna szata graficzna. Audyt prawny, jaki oferujemy naszym Klientom to rzetelny dokument, na podstawie którego można wyciągać wnioski i podejmować odpowiedzialne decyzje dotyczące inwestycji środków pieniężnych w zakup nieruchomości.

Więcej informacji znajdziesz tutaj: **www.audytprawny.pl**
Skontaktuj się z nami: **www.sytyadwokaci.pl**

syty ADWOKACI

PRZEDSIĘBIORCY

Zabezpieczenie roszczeń podwykonawców w umowach o roboty budowlane

W ramach realizacji inwestycji budowlanych powszechną praktyką jest zawieranie umów pomiędzy generalnym wykonawcą a podwykonawcami, którzy są odpowiedzialni za wykonanie określonej części zleconych robót budowlanych. Jest to standardowa praktyka, pozwalająca na bardziej efektywne zarządzanie i realizację skomplikowanych projektów budowlanych. opodatkowania i wpływu na dziedziczenie majątku.

W celu zagwarantowania podwykonawcom zapłaty za wykonane roboty budowlane, Ustawodawca wprowadza instytucję odpowiedzialności solidarnej generalnego wykonawcy z inwestorem.

Zgodnie z art. 647^1 § 1 k.c.: „Inwestor odpowiada solidarnie z wykonawcą (generalnym wykonawcą) za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy z tytułu wykonanych przez niego robót budowlanych, których szczegółowy przedmiot został zgłoszony inwestorowi przez wykonawcę lub podwykonawcę przed przystąpieniem do wykonywania tych robót, chyba że w ciągu trzydziestu dni od dnia doręczenia inwestorowi zgłoszenia inwestor złożył podwykonawcy i wykonawcy sprzeciw wobec wykonywania tych robót przez podwykonawcę".

Przed wejściem w życie nowelizacji z 1 czerwca 2017 roku, źródłem odpowiedzialności solidarnej inwestora z wykonawcą był art. 647^1 § 5 k.c.

Odpowiedzialność solidarna

Odpowiedzialność solidarna dłużników w umowie o roboty budowlane polega na tym, że podwykonawca może żądać całości lub części wynagrodzenia od inwestora i generalnego wykonawcy łącznie lub od każdego z nich z osobna, a całkowite zaspokojenie podwykonawcy przez jednego z nich zwalnia z tego obowiązku drugiego. Dłużnikowi, który zaspokoił wierzyciela, przysługuje roszczenie regresowe względem dłużnika, który wierzyciela nie zaspokoił w ogóle lub zaspokoił poniżej progu swojego zobowiązania.

Bezwzględny charakter regulacji

Przepis art. 647^1 k.c. ma charakter regulacji bezwzględnie obowiązującej, co wynika wprost z § 6 omawianego przepisu. Oznacza to, że wyłączona jest możliwość modyfikacji zakresu odpowiedzialności którejkolwiek ze stron. Stąd wszelkie postanowienia umowne wprowadzające odmienne zasady od wyrażonych w art. 647^1 § 1 k.c. czy to wyłączające odpowiedzialność solidarną inwestora, czy też ją ograniczające są nieważne.[1]

W sprawie o sygn. akt I AGa 158/22 Sąd Apelacyjny w Poznaniu rozważał, czy generalny wykonawca może uzależnić wypłatę wynagrodzenia podwykonawcy od otrzymania środków od inwestora, po zakończeniu inwestycji. Sąd Apelacyjny stwierdził, że funkcją roszczenia regresowego jest przywrócenie równowagi majątkowej pomiędzy dłużnikiem świadczącym a dłużnikiem nieświadczącym. Wprawdzie inwestor ponosi ustawową odpowiedzialność solidarną za cudzy dług (dług wykonawcy), jednakże jest to dług jedynie formalnie wykonawcy, gdyż zgodnie art. 647^1 § 1 k.c. inwestora obciąża dług materialnie własny. Z tego względu postanowienie

1 Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 lutego 2014 roku, sygn. akt V ACa 746/13.

> **Przepis art. 647[1] k.c. ma charakter regulacji bezwzględnie obowiązującej, co wynika wprost z § 6 omawianego przepisu. Oznacza to, że wyłączona jest możliwość modyfikacji zakresu odpowiedzialności którejkolwiek ze stron.**

umowy o uzależnieniu wypłaty wynagrodzenia podwykonawcy od wypłaty wynagrodzenia generalnemu wykonawcy jest nieważne.[1]

Zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji

Generalny wykonawca może zatrzymać część wynagrodzenia należnego podwykonawcy celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji. Uprawnienie wykonawcy do zatrzymania części należnego podwykonawcy wynagrodzenia za roboty budowlane nie powoduje wygaśnięcia roszczenia o wynagrodzenie. Oznacza to, iż takie zastrzeżenie należy traktować jako odroczenie terminu zapłaty wynagrodzenia, które nie uchyla solidarnej odpowiedzialności inwestora za jego zapłatę, po upływie terminów rękojmi i gwarancji, gdy po stronie wykonawcy nie powstały roszczenia z tego tytułu.[2] Jak potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 maja 2022 roku: „Inwestor ponosi w stosunku do podwykonawcy solidarną odpowiedzialność z wykonawcą za zapłatę zatrzymanej przez tego ostatniego – na poczet zabezpieczenia roszczeń związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy podwykonawczej – części wynagrodzenia”.[3]

Zabezpieczenie na poczet ewentualnych roszczeń podwykonawców

W praktyce można się spotkać z postanowieniami umownymi, w których inwestor nakłada na generalnego wykonawcę dodatkowe zabezpieczenie na poczet ewentualnych roszczeń regresowych względem generalnego wykonawcy (na wypadek nierozliczenia się generalnego wykonawcy z podwykonawcami). Kwota zabezpieczenia jest zwykle równa wartości całkowitego wynagrodzenia danego podwykonawcy za wykonanie robót.

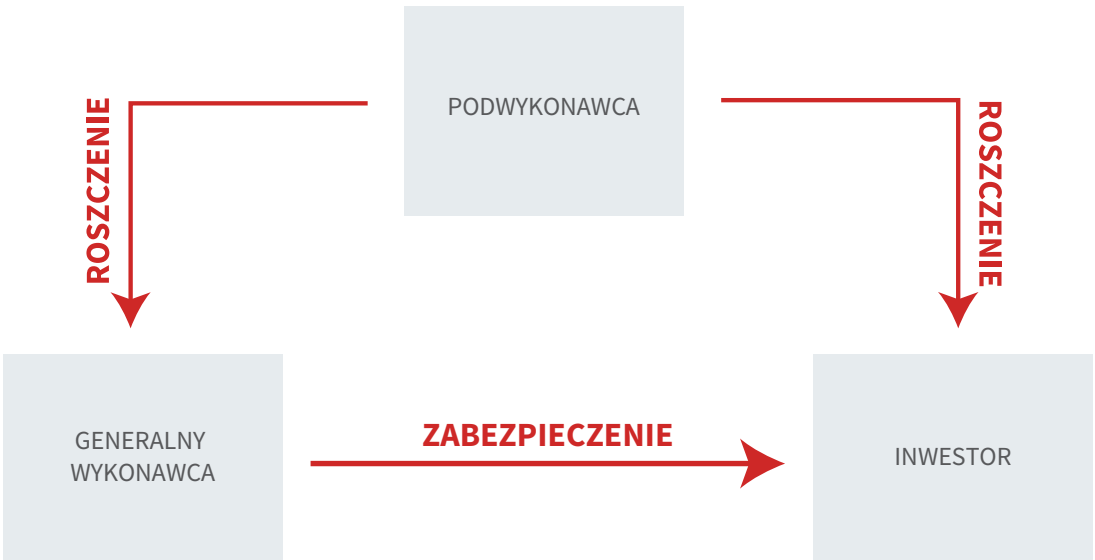
W mojej ocenie tak ukształtowane postanowienia umowne należy uznać za niedopuszczalne jako sprzeczne z przepisami Kodeksu Cywilnego oraz ustawy Prawo zamówień publicznych[4] (w przypadku umów zawartych w trybie zamówienia publicznego).

1 Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 4 marca 2015 roku, sygn. akt I Aga 158/22.

2 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2018 roku, sygn. akt I CSK 349/17.

3 Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2022 roku, sygn. akt I CSK 1526/22.

4 Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych – t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm. zwana dalej: p.z.p.



Zabezpieczenie roszczeń podwykonawców w umowach o roboty budowlane

Taka konstrukcja może prowadzić do stwierdzenia nieważności ustanowionego zabezpieczenia np. gdy inwestor ustalił w umowie inny rodzaj zabezpieczenia, który w całości pokryje jego roszczenia względem generalnego wykonawcy. W konsekwencji tego rodzaju zapis umowny kreuje tzw. nadzabezpieczenie.

Nadzabezpieczenie

Jeżeli wystąpi stan wyraźnej dysproporcji między rozmiarem zadłużenia a wartością zabezpieczenia, można mówić o nadzabezpieczeniu. Nie ma jednak ani przepisów, ani generalnych ustaleń, w jakiej sytuacji zabezpieczenie jest nadmierne. Sytuację, w której dochodzi do powstania „nadmiernego i zbędnego" zabezpieczenia prawnego, należy zawsze oceniać in concreto.[1]

Zgodnie z utrwalonym w doktrynie stanowiskiem: „Ustanowienie na rzecz wierzyciela nadmiernego lub zbytecznego zabezpieczenia wierzytelności może być przyczyną stwierdzenia nieważności umowy ustanawiającej to zabezpieczenie (art. 58 § 2 k.c.; art. 353^1 k.c.)".[2]

Zapobiegliwość wierzyciela w zakresie tworzenia odpowiednio skutecznych, intensywnych i ekonomicznie pewnych zabezpieczeń może in concreto podlegać także kontroli sądowej, jednak, na podstawie art. 6 k.c., to nadmiernie obciążony dłużnik powinien wykazać stan nadzabezpieczenia.

Gwarancja zapłaty

Rodzajem gwarancji, która dotyczy rozliczeń z tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane, jest uregulowana w Kodeksie Cywilnym gwarancja zapłaty. Gwarancją zapłaty jest gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone na zlecenie inwestora. Zgodnie z art. 649^1 § 1 k.c.: „Gwarancji zapłaty za roboty budowlane, zwanej dalej >>gwarancją zapłat<<, inwestor udziela wykonawcy (generalnemu wykonawcy) w celu zabezpieczenia terminowej zapłaty umówionego wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych". Jest to przepis bezwzględnie obowiązujący, a więc inwestor/wykonawca nie może wyłączyć ani ograniczyć tego prawa.

Gwarancja zapłaty może przyjąć formę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora/wykonawcy.

1 Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 1 marca 2016 r., I ACa 938/15, KSAG 2016/3, poz. 13.4.

2 R. Trzaskowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, cz. 2 (art. 56–125), red. J. Gudowski, Warszawa 2021, art. 58.

„Jeżeli wystąpi stan wyraźnej dysproporcji między rozmiarem zadłużenia a wartością zabezpieczenia, można mówić o nadzabezpieczeniu. Nie ma jednak ani przepisów, ani generalnych ustaleń, w jakiej sytuacji zabezpieczenie jest nadmierne.

W umowach gwarancji można również zawrzeć postanowienia, które umożliwiają wykonawcy uzyskanie od gwaranta (np. banku lub ubezpieczyciela) ustalonej wcześniej sumy pieniężnej bez konieczności wykazywania przez wykonawcę, że należycie wykonał prace na rzecz inwestora, a inwestor zaakceptował te prace. W tzw. gwarancjach płatnych na pierwsze żądanie wystarczy, że wykonawca zażąda od gwaranta wypłaty oznaczonej kwoty pieniężnej i oświadczy, że nie otrzymał tej kwoty od inwestora.

Na podstawie art. 649^5 k.c. przepis stosuje się również do stosunków generalny wykonawca – podwykonawca oraz podwykonawca – dalszy podwykonawca.

Zabezpieczenie roszczeń podwykonawców – umowa zawarta w trybie zamówień publicznych

Ustawa Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 roku wprowadza znacznie bardziej rygorystyczne przesłanki udzielenia zabezpieczenia. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy bez konieczności występowania na drogę sądową.

Zgodnie z art. 452 ust. 2 p.z.p.: „Zabezpieczenie ustala się w wysokości nieprzekraczającej 5% ceny całkowitej podanej w ofercie albo maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania zamawiającego wynikającego z umowy". Jeżeli jest to uzasadnione przedmiotem zamówienia lub wystąpieniem ryzyka związanego z realizacją zamówienia, zabezpieczenie można ustalić w wysokości nie większej niż 10% ceny całkowitej podanej w ofercie albo maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania zamawiającego wynikającego z umowy.

Zważywszy na to, że kwota zabezpieczenia jest zwykle równa wartości całkowitego wynagrodzenia danego podwykonawcy za wykonanie robót, postanowienie o dodatkowym zabezpieczeniu w sprawie ewentualnych roszczeń podwykonawców należy uznać za nieważne.

Potwierdza to liczne orzecznictwo Krajowej Izby Odwoławczej, m.in. w wyroku KIO z dnia 22 września 2021 roku, sygn. akt KIO 2340/21: „[…] przewidziane przez Zamawiającego zabezpieczanie należytego wykonania zamówienia na pokrycie ewentualnych ryzyk związanych z uchybieniami wykonawcy w zakresie obowiązku zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom o wartości równej zakresowi wartości umów podwykonawczych **narusza art. 449 ust. 2, art. 452 ust. 1 i 2 p.z.p. w zw. z art. 647(1) k.c. w zw. z art. 8 ustawy p.z.p.**”.

Gdy dojdzie już do sytuacji, w której generalny wykonawca uchyla się od obowiązku zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, zastosowanie znajduje art. 465 p.z.p. W takim przypadku Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia, a w rezultacie dokonania bezpośredniej zapłaty, Zamawiający dokona potrącenia kwoty wypłaconej bezpośrednio podwykonawcy z kwoty wynagrodzenia należnego wykonawcy.

Adrian Zywert
Asystent prawny

Asystent w kancelarii Syty Adwokaci
a.zywert@sytyadwokaci.pl

Student prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. W kręgu jego zainteresowań znajdują się zagadnienia z zakresu prawa cywilnego, handlowego oraz administracyjnego, w szczególności prawa budowlanego. Dotychczasowe doświadczenie zawodowe zdobywał w poznańskich kancelariach adwokackich oraz bydgoskiej kancelarii komorniczej.

PRZEDSIĘBIORCY

5 punktów, które warto uregulować w postanowieniach dotyczących gwarancji przy dostawie za granicę

Umowy zawierane pomiędzy przedsiębiorcami z różnych państw, których przedmiotem jest dostawa określonych rzeczy za granicę, wielokrotnie posiadają postanowienia dotyczące gwarancji udzielanej kupującemu przez sprzedającego.

Stosunek gwarancji powstaje wskutek złożenia przez gwaranta oświadczenia gwarancyjnego. Udzielenie gwarancji jest dobrowolne, a jej treść obejmująca zakres uprawnień przyznanych kupującemu w przypadku wad fizycznych rzeczy sprzedanej, może zostać dowolnie ukształtowana przez sprzedającego. Przepisy polskiego prawa nie przewidują formy, w jakiej powinna zostać udzielona gwarancja, co oznacza, że oświadczenie gwarancyjne może zostać złożone w dowolny sposób. W praktyce gwarancja jest najczęściej udzielana w treści umowy zawartej pomiędzy stronami lub poprzez wydanie tzw. karty gwarancyjnej. Co do zasady, obowiązki gwaranta oraz uprawnienia kupującego powinny zostać określone w oświadczeniu gwarancyjnym. Obowiązki gwaranta mogą polegać w szczególności na: wymianie rzeczy na nową bądź jej naprawie lub zapewnieniu innych usług określonych w treści dokumentu gwarancyjnego. W oświadczeniu gwarancyjnym wskazuje się również okres udzielonej gwarancji.

W praktyce zdarza się jednak, że treść oświadczenia gwarancyjnego zawiera braki, które mogą mieć konsekwencje dla przyszłej współpracy stron.

Przyjrzyjmy się następującemu stanowi faktycznemu.

CASE STUDY

Adam zarządza polską spółką zajmującą się produkcją wielopoziomowych systemów magazynowych i mebli przemysłowych. Znacząca część działalności spółki skupia się na wykonywaniu indywidualnych projektów. Spółka realizuje zamówienia na terenie kraju i za granicą oraz udziela swoim Klientom gwarancji na dostarczane systemy magazynowe. Treść gwarancji wskazuje, że w okresie jej obowiązywania Spółka pokrywa wszelkie koszty związane z niezbędnym transportem wadliwych części przedmiotu umowy, ich wymianą i wykonaniem koniecznych prac naprawczych. Spółka nie różnicuje w żaden sposób dostaw krajowych i zagranicznych pod kątem zakresu udzielonej gwarancji i ciążących na niej obowiązków gwarancyjnych.

W ramach jednej z wykonywanych przez spółkę realizacji, dostarczyła ona wielopoziomowy system magazynowy do Holandii. Przedmiot umowy obejmował także montaż dostarczonego zestawu na terenie magazynu. Prace montażowe trwały wiele tygodni i pracowało przy nich kilkuna-

„Stosunek gwarancji powstaje wskutek złożenia przez gwaranta oświadczenia gwarancyjnego. Udzielenie gwarancji jest dobrowolne, a jej treść obejmująca zakres uprawnień przyznanych kupującemu w przypadku wad fizycznych rzeczy sprzedanej, może zostać dowolnie ukształtowana przez sprzedającego.

stu pracowników polskiej spółki. Po zakończeniu montażu Klient przystąpił do użytkowania dostarczonego systemu. Po kilku miesiącach okazało się, że w wyniku błędów produkcyjnych konieczna jest wymiana części dostarczonych elementów konstrukcyjnych i naprawa kilku innych. Polska spółka uznaje swoją odpowiedzialność za zaistniałe zdarzenie i przystępuje do wykonania czynności gwarancyjnych. W pierwszej kolejności do Holandii wysyłani są pracownicy, którzy mają sprawdzić, jaki jest stan przedmiotu umowy i które części wymagają wymiany.

Adam zastanawia się jednak, co by było, gdyby system magazynowy został dostarczony znacznie dalej niż do Holandii, bo np. do Australii. Postanawia przedyskutować z zarządem treść udzielanych przez spółkę gwarancji dotyczących realizacji dostarczanych za granicę.

O czym warto pamiętać, udzielając gwarancji na dostawę produktów za granicę?

1. Dokładne określenie, czy udzielona gwarancja obejmuje wymianę, czy naprawę uszkodzonych elementów

O zakresie uprawnień gwarancyjnych decyduje treść dokumentu gwarancji. To na jego podstawie ustalamy, czy obejmują one naprawę, czy wymianę przedmiotu umowy oraz jaki jest zakres ewentualnej wymiany lub naprawy.

2. Określenie, kto decyduje o tym, czy dany element ma zostać wymieniony, czy naprawiony

Do istotnych kwestii, które warto uregulować w treści udzielanej gwarancji, jest określenie, kto jest podmiotem decyzyjnym w zakresie tego, czy uszkodzony element lub część przedmiotu umowy podlega wymianie czy naprawie. Czy będzie to kupujący, czy sprzedający?

3. Określenie, czy oględziny i ustalenie zakresu usterki możliwe jest lokalnie

Wielokrotnie jest tak, że ustalenie, jakie czynności ma wykonać sprzedający w ramach udzielonej gwarancji, wymaga przeprowadzenia wcześniejszych oględzin przedmiotu umowy i ustalenia co tak naprawdę się stało. W przypadku dostawy zagranicznej, szczególnie w miejsce znacząco oddalone od siedziby sprzedającego, warto wskazać w treści udzielanej gwarancji na możliwość przeprowadzenia oględzin lokalnie, w miejscu, gdzie znajduje się przedmiot umowy. Można również rozważyć przyznanie sprzedającemu możliwości zaangażowania pomocy lokalnego specjalisty, tak aby uniknąć konieczności angażowania pracowników sprzedającego.

4. Określenie, czy naprawa usterki możliwa jest lokalnie, czy konieczny jest transport przedmiotu umowy do producenta lub serwisu

Kiedy wiadomo już, co się stało i jaki jest zakres ewentualnej usterki, trzeba ustalić, czy jej usunięcie możliwe jest w miejscu, gdzie znajduje się przedmiot umowy, czy też konieczny jest jego transport do producenta lub wskazanego przez niego miejsca. Sposób postępowania we wskazanych przypadkach powinien być uregulowany w treści udzielonej gwarancji, tak aby uniknąć ewentualnych wątpliwości z tym związanych.

5. Wskazanie, kto ponosi niezbędne koszty transportu

Jeśli w wyniku dokonanych ustaleń przesądzone zostanie, że naprawa gwarancyjna wymaga transportu uszkodzonych części lub całości przedmiotu umowy, warto aby udzielona gwarancja określała, kto jest obowiązany do poniesienia niezbędnych kosztów transportu i na jakich zasadach transport ten ma przebiegać. Kto odpowiada za organizację transportu, załadunek, rozładunek, opakowanie i zabezpieczenie przedmiotu umowy na czas transportu i jego ubezpieczenie.

Choć wskazane kwestie warto uregulować w sposób jasny w każdej umowie, na podstawie której dochodzi do udzielenia gwarancji, to w przypadku dostaw zagranicznych zyskują one szczególnie na znaczeniu.

Joanna Lubecka
Adwokat

Założycielka kancelarii Lubecka.law
j.lubecka@sytyadwokaci.pl

Założycielka kancelarii Lubecka.law, ekspert ściśle współpracujący z kancelarią Syty Adwokaci. Specjalizuje się w obsłudze prawnej przedsiębiorców i spółek prawa handlowego. Pracuje z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą w Polsce, jak i za granicą. Od 2014 roku prowadzi bloga prawnego transgraniczne.pl poświęconego kontaktom handlowym i sporom o charakterze międzynarodowym. Prelegent na licznych szkoleniach i konferencjach z zakresu prawa spółek i prawa transgranicznego. Autorka publikacji ukazujących się w Biuletynie Euro Info, Enterprise Europe Network przy Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości. Członek Wielkopolskiej Izby Adwokackiej.

PRZEDSIĘBIORCY

Praktyczne aspekty nowej regulacji prawnej dotyczącej ekonomii społecznej

Nie każdy miał już okazję poznać pojęcie ekonomii społecznej, które funkcjonuje w środowisku sektora pozarządowego oraz podmiotów gospodarki społecznej, tj. takich które łączą działalność gospodarczą z inną działalnością, której celem jest rozwiązywanie problemów społecznych. Dla tego typu organizacji utarła się nazwa: podmioty ekonomii społecznej. Mogą do nich należeć organizacje pozarządowe, spółdzielnie socjalne, ale także spółki kapitałowe, których zadaniem jest właśnie realizacja celów społecznych. Od kilkunastu lat podmioty takie funkcjonują głównie dzięki realizacji projektów finansowanych ze środków unijnych. Od 30. października 2022 r. obszar ten zyskał swoją regulację prawną w postaci ustawy o ekonomii społecznej. Celem niniejszego artykułu jest przybliżenie, czym jest ekonomia społeczna i dlaczego pojęcie to zyska na popularności w najbliższym czasie.

Skąd w ogóle pomysł na ustawę?

Potrzeba prawnego uregulowania pojęcia ekonomii społecznej pojawiła się w chwili podjęcia pierwszych działań mających na celu przezwyciężenie problemów społeczno-gospodarczych, dla rozwiązania których warunki oparte wyłącznie na mechanizmach rynkowych okazały się niewystarczające. Działania te nazwano później „ekonomią społeczną" a podmioty, które je realizowały: „podmiotami ekonomii społecznej". Od samego początku działania te podejmowane były przez różne podmioty, zarówno publiczne, jak i organizacje społeczne i gospodarcze, a ich wspólnym mianownikiem była aktywizacja oraz reintegracja społeczna i zawodowa osób najbardziej oddalonych od rynku pracy, żyjących na tzw. marginesie społeczeństwa. Podmioty, które podejmowały się tych działań, w ramach prowadzonej bieżącej działalności szukały sposobu by jednocześnie pomóc osobom w szczególności z powodu:

- ubóstwa
- bezdomności
- bezrobocia
- niepełnosprawności
- trudności w integracji cudzoziemców, którzy uzyskali w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą
- trudności w przystosowaniu do życia po zwolnieniu z zakładu karnego, alkoholizmu lub narkomanii.

Można więc powiedzieć, że poszukiwanie rozwiązań dla takich osób zrodziło ekonomię społeczną jako specyficzny ro-

dzaj działalności podejmowanej przez określone podmioty. Prace nad ustawą regulującą obszar ekonomii społecznej poprzedzały liczne debaty i dyskusje, przeplatane kolejnymi propozycjami regulacji. Od samego początku jej projekt budził skrajne emocje. Mimo tego ustawę udało się uchwalić, a jej przepisy w większości weszły w życie z dniem 30 października 2022 r.

Pytanie, które często pojawiało się zarówno przed, jak i po wejściu w życie przepisów ustawy o ekonomii społecznej, dotyczyło tego, czy ustawa w takim kształcie faktycznie oddaje ducha ekonomii społecznej oraz czy odpowiada na oczekiwania środowiska, a tym samym, czy było warto o nią zabiegać. Faktem jest, że z jednej strony ustawa doprowadziła w końcu do tego, że pojęcia związane z ekonomią społeczną i bezpośrednio z niej się wywodzące, takie jak przedsiębiorstwo społeczne, stały się częścią porządku prawego. Status przedsiębiorstwa społecznego wyszedł z cienia projektów i zaczął żyć własnym życiem jako kolejna forma prawna działalności podmiotów łączących działalność społeczną i gospodarczą.

Najważniejsze założenia nowej ustawy

Ustawa z dnia 5 sierpnia 2022 r. o ekonomii społecznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 1812) stanowi próbę uregulowania obszaru, który do tej pory nie miał odrębnych przepisów. Ustawa reguluje (art. 1):

- organizację i zasady działania przedsiębiorstwa społecznego;
- zasady uzyskiwania i utraty statusu przedsiębiorstwa społecznego oraz nadzór nad przedsiębiorstwem społecznym;
- instrumenty wsparcia przedsiębiorstwa społecznego;
- zasady i formy wspierania rozwoju ekonomii społecznej przez organy administracji publicznej;
- ochronę danych osobowych w związku z realizacją celów wynikających z ustawy.

Ustawa wprowadza szereg definicji i pojęć mających istotne znaczenie dla funkcjonowania sektora ekonomii społecznej, tym samym Ucina spory o kwestie tego, czym jest ekonomia społeczna czy podmiot ekonomii społecznej lub też jak należy definiować przedsiębiorstwo społeczne. Pojęcia te były w różny sposób rozumiane, najczęściej z perspektywy wytycznych do danego projektu, który dotykał sfery ekonomii społecznej. Zgodnie z ustawą pod pojęciem ekonomii społecznej należy rozumieć działalność podmiotów ekonomii społecznej na rzecz społeczności lokalnej w zakresie reintegracji społecznej i zawodowej, tworzenia miejsc pracy dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym oraz świadczenia usług społecznych, realizowanych w formie działalności gospodarczej, działalności pożytku publicznego i innej działalności o charakterze odpłatnym. Podmiotem ekonomii społecznej może być natomiast:

- spółdzielnia socjalna;
- warsztat terapii zajęciowej i zakład aktywności zawodowej;
- centrum integracji społecznej i klub integracji społecznej;
- spółdzielnia pracy, w tym spółdzielnia inwalidów i spółdzielnia niewidomych, oraz spółdzielnia produkcji rolnej;
- organizacja pozarządowa, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, z wyjątkiem partii politycznych, europejskich partii politycznych, związków zawodowych i organizacji pracodawców, samorządów zawodowych, fundacji utworzonych przez partie polityczne i europejskich fundacji politycznych;
- osoby prawne i jednostki organizacyjne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, jeżeli ich cele statutowe obejmują prowadzenie działalności pożytku publicznego;
- stowarzyszenia jednostek samorządu terytorialnego;

> **(...) pod pojęciem ekonomii społecznej należy rozumieć działalność podmiotów ekonomii społecznej na rzecz społeczności lokalnej w zakresie reintegracji społecznej i zawodowej,** tworzenia miejsc pracy dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym oraz świadczenia usług społecznych, realizowanych w formie działalności gospodarczej, działalności pożytku publicznego i innej działalności o charakterze odpłatnym.

- spółki akcyjne i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz kluby sportowe będące spółkami działającymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie, które nie działają w celu osiągnięcia zysku oraz przeznaczają całość dochodu na realizację celów statutowych oraz nie przeznaczają zysku do podziału między swoich udziałowców, akcjonariuszy i pracowników.

Kolejnym istotnym pojęciem ekonomii społecznej, regulowanym w ustawie jest reintegracja społeczna, są nią działania służące odbudowaniu lub nabyciu i podtrzymaniu umiejętności uczestniczenia w życiu społeczności lokalnej i pełnienia ról społecznych w miejscu pracy, zamieszkania lub pobytu, w tym rehabilitację społeczną osób niepełnosprawnych. Natomiast reintegracją zawodową ustawa każe nazywać działania służące zdobyciu nowych kwalifikacji, kompetencji, wiedzy i umiejętności w celu odbudowania lub uzyskania i podtrzymania zdolności do samodzielnego świadczenia pracy na rynku pracy i awansu zawodowego, w tym rehabilitację zawodową osób niepełnosprawnych.

Kolejny dział ustawy poświęcony jest przedsiębiorstwom społecznym i zawiera zapisy dotyczące organizacji i zasad działania przedsiębiorstwa społecznego, zasad uzyskiwania i utraty statusu przedsiębiorstwa społecznego oraz nadzoru nad przedsiębiorstwem społecznym oraz instrumentów wsparcia przedsiębiorstwa społecznego. Ustawa ujednoliciła definicję przedsiębiorstwa społecznego oraz katalog przesłanek, które dany podmiot powinien spełnić, by stać się przedsiębiorstwem społecznym. Do tej pory, tj. przed wejściem w życie przepisów ustawy o ekonomii społecznej było to o tyle niejasne, że definicja przedsiębiorstwa społecznego ulegała modyfikacjom wraz z kolejnymi jej wersjami tworzonymi na potrzeby realizowanych projektów unijnych. Zgodnie z ustawą (art. 3) status przedsiębiorstwa społecznego mogą posiadać podmiot ekonomii społecznej, o którym mowa w art. 2 pkt 5 lit. a oraz d-f[1] oraz jednostka tworząca podmiot ekonomii społecznej, prowadzące:

- działalność odpłatną pożytku publicznego, o której mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie;
- działalność gospodarczą, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2021 r. poz. 162 i 2105 oraz z 2022 r. poz. 24, 974 i 1570);
- inną działalność o charakterze odpłatnym
- jeżeli spełniają warunki określone w ustawie.

Jednym z najistotniejszych rozwiązań wprowadzonych przez ustawę, mającym wręcz charakter kamienia milowego w ewolucji sektora ekonomii społecznej, jest podział przedsiębiorstw społecznych na dwa typy: przedsiębiorstwa społeczne mające na celu reintegrację społeczną i zawodową osób zagrożonych wykluczeniem społecznym oraz drugie, mające na celu realizację usług społecznych. Przypomina to włoski podział spółdzielni socjalnych na typ A i B. Ustawa wprowadza rozróżnienie obu tych typów np. poprzez zwolnienie przedsiębiorstwa społecznego świadczącego usługi społeczne z obowiązku zatrudniania określonej procentowo liczby osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Dzięki temu rozwiązaniu przedsiębiorstwo społeczne może się całkowicie skupić na świadczeniu usług społecznych, ich pozyskiwaniu oraz realizacji na odpowiednim poziomie bądź służyć wsparciu osób wykluczonych, skupiając się na ich reintegracji zawodowej i społecznej. Oba przedsiębiorstwa społeczne mogą się doskonale uzupełniać, stanowiąc razem ścieżkę wsparcia osoby wykluczonej, która w pierwszej kolejności korzysta ze wsparcia reintegracyjnego, by następnie przejść do drugiego typu przedsiębiorstwa, gdzie będzie gotowa by świadczyć swoją pracę samodzielnie i odpowiedzialnie.

„Natomiast reintegracją zawodową ustawa każe nazywać działania służące zdobyciu nowych kwalifikacji, kompetencji, wiedzy i umiejętności w celu odbudowania lub uzyskania i podtrzymania zdolności do samodzielnego świadczenia pracy na rynku pracy (...).

Kolejnym istotnym elementem, definiującym sektor ekonomii społecznej, jest uregulowanie w nowej ustawie możliwości realizacji usług społecznych przez przedsiębiorstwa społeczne, które umożliwiają ich finansowanie. Możliwość finansowania usług społecznych jest istotne dla ekonomii społecznej, gdyż dotychczasowe, finansowe wsparcie przed-

1 Spółdzielnia socjalna, spółdzielnia pracy, w tym spółdzielnia inwalidów i spółdzielnia niewidomych, oraz spółdzielnia produkcji rolnej; organizacja pozarządowa, osoby prawne i jednostki organizacyjne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, jeżeli ich cele statutowe obejmują prowadzenie działalności pożytku publicznego; stowarzyszenia jednostek samorządu terytorialnego oraz spółki akcyjne, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i kluby sportowe będące spółkami, które nie działają w celu osiągnięcia zysku oraz przeznaczają całość dochodu na realizację celów statutowych oraz nie przeznaczają zysku do podziału między swoich udziałowców, akcjonariuszy i pracowników.

sięwzięć podmiotów ekonomii społecznej w celu pełnienia usług społecznych, realizowane w projektach unijnych, stało się jednym z fundamentalnych kierunków rozwoju ekonomii społecznej na poziomie województw oraz udanym przykładem współpracy pomiędzy podmiotami ekonomii społecznej a jednostkami samorządu terytorialnego. Przykłady takich realizacji, opartych na zlecaniu usług społecznych podmiotom ekonomii społecznej przez jednostki samorządu terytorialnego, pokazały, że jest to szczególnie atrakcyjna forma współpracy dla jednostek samorządu terytorialnego na poziomie gminy, które zlecając te zadania, chętnie korzystają z narzędzi ułatwiających taką współpracę, zawartych w ustawie o Prawie Zamówień Publicznych. Mowa tutaj o tzw. klauzulach społecznych zawartych w art. 94-96 tej ustawy. Regulacja tego obszaru w ustawie o ekonomii społecznej ma charakter fundamentalny dla przyszłości sektora ekonomii społecznej, gdyż całkowicie zmienia przyjęte podejście do wydatkowania środków publicznych przez jednostki samorządu terytorialnego, któremu ma towarzyszyć większa wrażliwość społeczna, osiągana dzięki współpracy z sektorem ekonomii społecznej, której zręby formalnoprawne znajdziemy w ustawie.

Czy ustawa o ES zachęca do zakładania przedsiębiorstw społecznych?

Ustawa otwiera nowe możliwości funkcjonowania dla podmiotów ekonomii społecznej, w tym organizacji pozarządowych, spółdzielni czy spółek non profit. Zachęca też do ich zakładania. Uzyskanie statusu przedsiębiorstwa społecznego daje możliwość skorzystania z dodatkowych udogodnień. Z drugiej jednak strony podmioty, które zdecydują się czerpać korzyści, jakie daje ten status, muszą liczyć się z dodatkowymi obowiązkami sprawozdawczymi oraz z kompetencjami nadzorczo-kontrolnymi wojewodów względem tychże podmiotów. Z pewnością zdobycie statusu przedsiębiorstwa społecznego stanowi niejako przepustkę do sektora ekonomii społecznej, który od wielu lat korzysta z dodatkowych form wsparcia, jakie dawały do tej pory projekty unijne, a teraz gwarantuje je także ustawa.

Marek Gruchalski
Radca prawny

Prawnik w kancelarii Syty Adwokaci
m.gruchalski@sytyadwokaci.pl

Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Ukończył m.in. Podyplomowe Studium „Strategia pozyskiwania i zarządzanie funduszami unijnymi" na Wydziale Gospodarki Międzynarodowej Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. W 2013 r. złożył egzamin radcowski.

PRZEDSIĘBIORCY

Przejście zakładu pracy na innego pracodawcę w trybie art. 23[1] Kodeksu pracy

Problematyka transferu zakładu pracy i jego wpływu na stosunki pracy została uregulowana w art. 23[1] Kodeksu pracy. Przepis ten kształtuje sytuację prawną pracowników zatrudnionych w zakładzie pracy, którego dotyczą przekształcenia organizacyjnoprawne, polegające na przejściu zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę. Generalną zasadą znajdującą zastosowanie w przywoływanej sytuacji jest zasada automatycznego wstępowania pracodawcy przejmującego w prawa strony dotychczasowego stosunku pracy, który wiązał byłego pracodawcę z pracownikami przejętego zakładu lub jego części. W praktyce często występują jednak problemy z określeniem, kiedy faktycznie dochodzi do przejścia zakładu pracy lub jego części na nowego pracodawcę i kiedy będą miały zastosowanie zasady określone w art. 23[1] Kodeksu pracy.

1. Przejście zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę w trybie art. 23[1] Kodeksu pracy

Zgodnie z art. 23[1] § 1 Kodeksu pracy: „W razie przejścia zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę staje się on z mocy prawa stroną w dotychczasowych stosunkach pracy, z zastrzeżeniem przepisów § 5". Zmiana pracodawcy w trybie art. 23[1] Kodeksu pracy wymaga zatem „przejścia zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę". Przejście zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę ma miejsce wówczas, gdy dochodzi do przejęcia przez inny podmiot całości lub części mienia lub zadań i kompetencji, jakie realizuje dotychczasowy pracodawca. Przez część zakładu pracy, o której mowa w ww. przepisie prawa, należy rozumieć tylko zorganizowany i wyodrębniony fragment zakładu pracy, który może stanowić samodzielną placówkę zatrudnienia[1]. Jest to, więc zbiór mienia dotychczasowego pracodawcy w postaci m.in. lokalu, maszyn itp., który może być potraktowany jako odrębne miejsce pracy.

Przejęcie mienia lub zadań dotychczasowego pracodawcy nie musi polegać na nabyciu przedsiębiorstwa lub jego części oraz nie zależy od rodzaju czynności prawnej, na podstawie której następuje[2]. Najbardziej typowymi zdarzeniami, z którymi łączy się transfer w rozumieniu art. 23[1] Kodeksu pracy, jest sprzedaż, najem, zamiana, czy też dzierżawa, jak również wniesienie aportu do spółki, a nawet akt administracyjny, wyrok sądu czy też wejście w życie ustawy[3].

1 A. Sobczyk (red.), Kodeks pracy. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2023.
2 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 1995 roku, sygn. akt I PRN 38/95.
3 Jabłoński Andrzej, Przejście zakładu pracy na nowego pracodawcę, LEX.

Skutek w postaci zmiany pracodawcy następuje automatycznie, z mocy samego prawa, z chwilą, w której dochodzi do przejęcia zakładu pracy lub jego części.

2. Obowiązki informacyjne związane z przejściem zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę w trybie art. 23[1] Kodeksu pracy

Zgodnie z art. 23[1] § 3 Kodeksu pracy: „Jeżeli u pracodawców, o których mowa w § 1, nie działają zakładowe organizacje związkowe, dotychczasowy i nowy pracodawca informują na piśmie swoich pracowników o przewidywanym terminie przejścia zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę, jego przyczynach, prawnych, ekonomicznych oraz socjalnych skutkach dla pracowników, a także zamierzonych działaniach dotyczących warunków zatrudnienia pracowników, w szczególności warunków pracy, płacy i przekwalifikowania; przekazanie informacji powinno nastąpić co najmniej na 30 dni przed przewidywanym terminem przejścia zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę". Na podstawie ww. przepisu prawa dotychczasowy i nowy pracodawca są zobowiązani do poinformowania pracowników co najmniej 30 dni przed przejściem zakładu pracy lub jego części m.in. o prognozowanym terminie, w którym to zdarzenie nastąpi, o jego przyczynach i skutkach oraz o planowanych działaniach dotyczących warunków zatrudnienia.

W przypadku gdy u pracodawcy działają zakładowe organizacje związkowe, zastosowanie znajdzie art. 26[1] ustawy z dnia 23 maja 1991 roku o związkach zawodowych. W takim przypadku obowiązek informacyjny w zakresie i terminie opisanym art. 23[1] § 3 Kodeksu pracy należy spełnić wobec zakładowych organizacji związkowych działających u dotychczasowego i nowego pracodawcy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się jednak, że niewykonanie przez dotychczasowego i nowego pracodawcę obowiązku udzielenia informacji i pouczenia z art. 23[1] § 3 Kodeksu pracy nie wpływa na skutek przejęcia zakładu pracy lub jego części, polegający na wejściu nowego pracodawcy w prawa i obowiązki strony stosunku pracy. Niedopełnienie obowiązku informacyjnego przez pracodawcę nie uprawnia pracownika do rozwiązania stosunku pracy bez wypowiedzenia z winy pracodawcy[4].

4 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2006 roku, sygn. akt I PK 75/06, wyrok Sąd Najwyższy z dnia 8 stycznia 2002 roku, sygn. akt I PKN 779/00, wyrok z dnia 6 maja 2003 roku, sygn. akt I PKN 219/01.

Skutek w postaci zmiany pracodawcy następuje automatycznie, z mocy samego prawa, z chwilą, w której dochodzi do przejęcia zakładu pracy lub jego części.

3. Skutki przejścia zakładu pracy lub jego części w trybie art. 23[1] Kodeksu pracy

Do wystąpienia skutku z art. 23[1] § 1 Kodeksu pracy nie jest wymagane podjęcie żadnych dodatkowych czynności stron stosunku pracy, w szczególności nie jest konieczne pisemne czy ustne potwierdzenie przez pracownika i nowego pracodawcę tego skutku. W wyniku przejścia zakładu pracy na innego pracodawcę nie zmienia się charakter umów o pracę przejętych pracowników.

W przypadku przejścia części zakładu pracy na nowego pracodawcę – dotychczasowy i nowy pracodawca odpowiadają solidarnie za zobowiązania wobec pracowników powstałe przed zmianą pracodawcy w trybie art. 23[1] § 1 Kodeksu pracy.

W terminie 2 miesięcy od przejścia zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę, pracownik może bez wypowiedzenia, z siedmiodniowym uprzedzeniem, rozwiązać stosunek pracy. Rozwiązanie stosunku pracy w tym trybie powoduje dla pracownika skutki, jakie przepisy prawa pracy wiążą z rozwiązaniem stosunku pracy przez pracodawcę za wypowiedzeniem.

Pracodawca, z dniem przejęcia zakładu pracy lub jego części, jest obowiązany zaproponować nowe warunki pracy i płacy pracownikom świadczącym dotychczas pracę na innej podstawie niż umowa o pracę oraz wskazać termin, nie krótszy niż 7 dni, do którego pracownicy mogą złożyć oświadczenie o przyjęciu lub odmowie przyjęcia proponowanych warunków. W razie nieuzgodnienia nowych warunków pracy i płacy dotychczasowy stosunek pracy rozwiązuje się z upływem okresu równego okresowi wypowiedzenia, liczonego od dnia, w którym pracownik złożył oświadczenie o odmowie przyjęcia proponowanych warunków, lub od dnia, do którego mógł złożyć takie oświadczenie. Rozwiązanie stosunku pracy w tym trybie powoduje dla pracownika skutki, jakie przepisy prawa pracy wiążą z rozwiązaniem stosunku pracy przez pracodawcę za wypowiedzeniem.

4. Konsekwencje braku przejścia zakładu pracy lub jego części w trybie art. 23^1 Kodeksu pracy

Jeżeli nie doszło do przejścia całości lub części zakładu pracy na nowego pracodawcę w rozumieniu art. 23^1 § 1 Kodeksu pracy, mimo podjęcia działań mających na celu wywołanie takiego skutku, to wstąpienie z mocy prawa nowego pracodawcy w dotychczasowe stosunki pracy nie następuje.

W orzecznictwie wskazuje się, że przejęcie przez spółkę samych pracowników, bez przejęcia zadań i substancji majątkowej (pomieszczeń, maszyn, urządzeń, technologii), nie stanowi przejścia zakładu pracy, o którym mowa w art. 23^1 KP, ale stanowi „pozorny outsourcing pracowniczy", odpowiadający istocie outsourcingu płacowo-kadrowego, tworzonego na podstawie art. 3^1 § 1 KP[5]. W wyroku Sądu Najwyższego – Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych z dnia 8 lutego 2017 roku, sygn. akt I PK 72/16 wskazano, że: „wola stron w styku z instytucją przejścia zakładu pracy (art. 23^1 KP) nie może korygować (modyfikować) bezwzględnie w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa. Zatem dokonanie czynności prawnych w sposób sprzeczny ze standardami ochrony pracownika na tle art. 23^1 KP należy uznać za działanie sprzeczne z prawem, o którym mowa w treści art. 58 § 1 KC, a tym samym nieważne. Przypisany skutek nieważności oznacza, że nie doszło do zmiany pracodawcy."

W przypadku, gdy czynności zmierzające do przejścia zakładu pracy lub jego części okażą się nieważne, nie dochodzi do zmiany pracodawcy. Wszelkie obowiązki wynikające ze stosunku pracy w dalszym ciągu ciążą na dotychczasowym pracodawcy. Jest on w szczególności zobowiązany do wypłaty wynagrodzenia, odprowadzania składek ZUS oraz zaliczek na podatek dochodowy. Konsekwencję braku wykonania ww. obowiązków obciążają dotychczasowego pracodawcę. Pracownicy w takim przypadku mogą dochodzić na drodze sądowej ustalenia istnienia stosunku pracy z dotychczasowym pracodawcą.

5 Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych z dnia 8 lutego 2017 roku, sygn. akt I PK 72/16

Ewa Andrzejewska
Adwokat

Adwokat w kancelarii Syty Adwokaci
e.andrzejewska@sytyadwokaci.pl

Specjalista w zakresie prawa pracy, prawa handlowego i ochrony danych osobowych. W tym zakresie zajmuje się kompleksowym doradztwem, w szczególności sporządzaniem opinii prawnych, projektów umów i innych dokumentów wewnątrzzakładowych oraz reprezentacją klientów przed sądami powszechnymi. Członek Wielkopolskiej Izby Adwokackiej.

syty ADWOKACI