

syty ADWOKACI

Magazyn Prawny

Odpowiedzialność stron umowy o roboty budowlane za zagospodarowanie odpadów budowlanych

Poznaj definicję odpadu budowlanego i dowiedz się, jakie obowiązki ciążą na jego wytwórcy

Skutki ujawnienia wpisu roszczenia z umowy deweloperskiej w księdze wieczystej

Czym jest roszczenie z umowy deweloperskiej i jakie kwestie formalne się z nim wiążą

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Objaśnienie formy przejściowej, jaką jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji



Spis treści

3 **Wstęp**
Marek Syty

Przedsiębiorcy

4 **Odpowiedzialność stron umowy o roboty budowlane za zagospodarowanie odpadów budowlanych**
Adrian Zywert

9 **Indemnification and hold harmless provisions – postanowienia indemnifikacyjne – czy należy się ich bać?**
Joanna Lubecka

Nieruchomości

12 **Skutki ujawnienia wpisu roszczenia z umowy deweloperskiej w księdze wieczystej**
Weronika Listowska

Spółki

15 **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji**
Ewa Andrzejewska

Windykacja

17 **Notarialne tytuły wykonawcze**
Aleksandra Frańska

Wstęp

Szanowni Państwo,

zachęcam do przeczytania pierwszego w tym roku (wiosennego!) numeru Magazynu Prawnego. Jak zawsze na łamach magazynu proponujemy Państwu napisane przez ekspertów artykuły z różnych dziedzin biznesu m.in. z prawa spółek, windykacji czy nieruchomości.

Tematem bieżącego numeru jest tekst autorstwa Adriana Żywerta pt. „Odpowiedzialność stron umowy o roboty budowlane za zagospodarowanie odpadów budowlanych”. Publikacja wyczerpująco odpowiada na pytania:

- » czym są odpady budowlane i produkt uboczny?
- » kto jest wytwórcą odpadów budowlanych?
- » kto jest zobowiązany do uzyskania zezwolenia na wytwarzanie odpadów budowlanych?
- » jakie są obowiązki wytwórcy odpadów?
- » jaka jest różnica pomiędzy wytwórcą a posiadaczem odpadów?
- » czy za utrzymanie porządku na terenie budowy przysługuje dodatkowe wynagrodzenie?

Wyjaśnienie wszystkich tych wątpliwości znajdą Państwo w artykule.

Zapraszam do lektury,



Marek Syty

Adwokat

Założyciel kancelarii
Syty Adwokaci
m.syty@sytyadwokaci.pl

PRZEDSIĘBIORCY

Odpowiedzialność stron umowy o roboty budowlane za zagospodarowanie odpadów budowlanych

Sytuacja na rynku nieruchomości wskazuje na tendencję malejącej podaży nieruchomości przeznaczonych pod cele budowlane. W konsekwencji, przedsiębiorcy coraz częściej decydują się na zakup nieruchomości zabudowanej, a następnie rozbiórkę postawionego na niej budynku. Skutkiem zarówno prac budowlanych, remontowych, jak i właśnie rozbiórkowych, niezależnie od skali inwestycji, jest zazwyczaj wytworzenie substancji czy materiałów niezdatnych do ponownego użycia. Dany produkt nazywany jest odpadem.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy o odpadach¹, odpad to: „każda substancja lub przedmiot, których posiadacz pozbywa się, zamierza się pozbyć lub do których pozbycia się jest obowiązany”. Natomiast zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 6a ustawy o odpadach: „Ileokroć w ustawie jest mowa o odpadach budowlanych i rozbiórkowych - rozumie się przez to odpady powstałe podczas robót budowlanych”.

O zakwalifikowaniu odpadu jako odpadu budowlanego nie decydują, więc jego specyfikacja czy przeznaczenie, a wyłącznie okoliczności jego powstania. Będą to więc m.in. kruszywo asfaltowe, płyty kartonowo-gipsowe, elementy ceramiki czy stolarka okienna.

Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w związku z czym, wymaga ona dostępu do technologii umożliwiającej odpowiednią utylizację lub przetworzenie

¹ Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).



odpadów. Zagospodarowanie odpadów budowlanych może zatem stanowić istotną część kosztów inwestycji budowlanej. Z tego powodu w interesie stron umowy jest dokładne uregulowanie kwestii odpowiedzialności z tego tytułu.

Problemy z definicją

Polska definicja odpadu jest wynikiem implementacji wprost do systemu prawa krajowego art. 3 Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/98/WE w sprawach odpadów oraz uchylającej niektóre dyrektywy²: „Odpady oznaczają każdą substancję lub przedmiot, których posiadacz pozbywa się, zamierza się pozbyć, lub do których pozbycia został zobowiązany”. Do tej pory wszystkie państwa członkowskie Unii Europejskiej transponowały ww. Dyrektywę. Można, więc stwierdzić, że zakres znaczeniowy „odpadu” pozostaje względnie podobny na terenie całej Wspólnoty Unii Europejskiej.

Termin "pozbywać się", który określa zakres stosowania pojęcia odpadu, nie może być interpretowany wąsko. Pojęcie "pozbycie się", które stanowi przesłankę do uznania za odpad, oznacza zmianę sposobu użytkowania wskazanego przedmiotu, czyli użytkowanie w inny sposób niż nakazuje to przeznaczenie danego przedmiotu, a nowy sposób użytkowania mógłby wywoływać niekorzystne oddziaływanie na środowisko.³ Jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny – pozbywanie się odpadu należy analizować w całym cyklu życiowym substancji lub przedmiotu od zaprojektowania do ich produkcji, dystrybucji, zużycia, a także obróbki powstałych przy tym odpadów.⁴

Nie wystarczy subiektywne przekonanie wytwórcy

Definicja ustawowa wskazuje, iż zakres pojęcia „odpad” obejmuje również przypadki, gdy podmiot "zamierza pozbyć się" danej substancji lub przedmiotu. Wojewódzki Sąd Administracyjny wyraził pogląd, iż wbrew literalnemu brzmieniu tego przepisu, o zakwalifikowaniu danego surowca, materiału, przedmiotu jako odpad nie decyduje subiektywne przekonanie wytwórcy.

Dla przykładu: „Gleba wydobyta w trakcie robót budowlanych i niewykorzystana na cel budowlany na terenie, z którego została wydobyta, jest odpadem. Dla uznania czy wytwórca odpadów zamierza się ich pozbyć, czy też dalej wykorzystać nie wystarczy subiektywne przekonanie wytwórcy, a tym samym

złożenie przez niego stosownego oświadczenia, ani też faktyczne dalsze wykorzystanie przez wytwórcę. Konieczne jest w takiej sytuacji indywidualne rozpatrzenie danego przypadku przez uprawniony organ z uwzględnieniem konkretnych okoliczności faktycznych. Sam zamiar ponownego wykorzystania ziemi w nieokreślonym terminie na terenie, z którego została wydobyta, nie oznacza, że nawieziona ziemia na teren działki nie jest odpadem”⁵

Produkt uboczny

Przedmiot lub substancję powstające w wyniku procesu produkcyjnego, którego podstawowym celem nie jest ich produkcja, uznaje się za produkt uboczny niebędący odpadem, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki:

1. dalsze wykorzystywanie przedmiotu lub substancji jest pewne;
2. przedmiot lub substancja mogą być wykorzystywane bezpośrednio bez dalszego przetwarzania, innego niż normalna praktyka przemysłowa;
3. przedmiot lub substancja są produkowane jako integralna część procesu produkcyjnego;
4. przedmiot lub substancja spełniają wszystkie istotne wymagania, w tym prawne, w zakresie produktu, ochrony środowiska oraz życia i zdrowia ludzi, dla określonego wykorzystania danego przedmiotu lub danej substancji i wykorzystanie takie nie doprowadzi do ogólnych negatywnych oddziaływań na środowisko, życie lub zdrowie ludzi;
5. przedmiot lub substancja spełniają szczegółowe warunki uznania danego przedmiotu lub danej substancji za produkt uboczny, jeżeli zostały one określone w przepisach prawa Unii Europejskiej albo w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 6 ustawy o odpadach.

Można zatem stwierdzić, że o ostatecznym zakwalifikowaniu danego przedmiotu jako produkt uboczny decyduje popyt na niego, jego wartość ekonomiczna oraz użyteczność.

Kto jest wytwórcą odpadów budowlanych?

Jak wynika z art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy o odpadach, przez wytwórcę odpadów rozumie się:

² Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/98/WE z dnia 19 listopada 2008 r. w sprawie odpadów oraz uchylająca niektóre dyrektywy (Dz. U. UE. L. z 2008 r. Nr 312, str. 3 z późn. zm.).

³ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 grudnia 2023 roku, sygn. akt. III OSK 1120/22.

⁴ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2023 roku, sygn. akt III OSK 2051/21.

⁵ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 24 sierpnia 2022 roku, sygn. akt II SA/Go 301/22; por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 26 września 2017 roku, sygn. akt II SA/Ol 601/17.

- » każdego, którego działalność lub bytowanie powoduje powstawanie odpadów (pierwotny wytwórca odpadów),
- » każdego, kto przeprowadza wstępną obróbkę, mieszanie lub inne działania powodujące zmianę charakteru lub składu tych odpadów;
- » podmiot, który świadczy usługę w zakresie budowy, rozbiórki, remontu obiektów, czyszczenia zbiorników lub urządzeń oraz sprzątnięcia, konserwacji i napraw, chyba że umowa o świadczenie usługi stanowi inaczej.

Wytwórca odpadów jest jednocześnie ich posiadaczem, przez którego, w myśl art. 3 ust. 3 pkt 13 ustawy o odpadach rozumie się każdego, kto faktycznie włada odpadami (z wyłączeniem prowadzącego działalność w zakresie transportu odpadów). Domniemywa się, że władający powierzchnią ziemi jest posiadaczem odpadów znajdujących się na nieruchomości. Zatem to do właściciela nieruchomości, na której odpady są składowane, należy wykazanie, że nie jest on ich wytwórcą.

Jak zauważył jednak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 11 stycznia 2022 roku, sygn. akt II SA/Op 396/21: „Jeżeli zatem władający nieruchomością nie może lub nie chce wskazać wytwórcy odpadów lub składającego odpady, wówczas on ponosi odpowiedzialność administracyjną. W ocenie Sądu domniemanie podmiotowe można jednak obalić przez wykazanie w sposób niebudzący wątpliwości, że w momencie objęcia nieruchomości we władanie odpady już na niej istniały, jednak dany podmiot nie był ich wytwórcą i nie on je na tej nieruchomości zgromadził”.

Jeżeli więc umowa nie wskazuje, iż wytwórcą odpadów jest inwestor, za odpady powstające w wyniku budowy, rozbiórki, remontu obiektów, odpowiada podmiot, który świadczy usługę – wykonawca/ podwykonawca. Podmiot wykonujący usługę jako wytwórca odpadów zobowiązany

jest do rejestracji i prowadzenia ewidencji w Bazie Danych o Produktach i Opakowaniach oraz Gospodarce Odpadami.

Zezwolenie na przetwarzanie odpadów

Wytwórca odpadów, który w związku z eksploatacją instalacji wytwarza odpady niebezpieczne w ilości powyżej 1 tony lub odpady inne niż niebezpieczne w ilości powyżej 5 tysięcy ton, zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia na wytwarzanie odpadów.⁶ Katalog odpadów uznanych za niebezpieczne określony został w Rozporządzeniu Ministra Klimatu.⁷

Warto, wyraźnie podkreślić, że wszelkie próby odzysku odpadu w formie recyklingu, przygotowania do ponownego użycia czy innego procesu odzysku również wymagają uzyskania stosownego zezwolenia. Pozyskane, więc z rozbiórki stropu drewno stanowi odpad, a jego wykorzystanie do produkcji płyt wiórowych, brykietów czy pelletu może wymagać odpowiedniego zezwolenia na przetwarzanie odpadów wydanego przez marszałka województwa lub starostę.

Ze względu na wysoką zawartość impregnatów drewno konstrukcyjne nie może być traktowane jako drewno opałowe, a więc po dekonstrukcji stropu stanowi odpad. Również wykorzystywanie ziemi sklasyfikowanej jako odpad (w tym do prac ziemnych) stanowi przetwarzanie (odzysk) odpadów.⁸

Ustawa o odpadach określa, kto jest zwolniony z obowiązku uzyskania zezwolenia na przetwarzanie odpadów. Są to między innymi:

- 6 Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54).
- 7 Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. poz. 10).
- 8 A. Kościuk, Nawiezenie ziemi na grunt a prawo ochrony środowiska, LEX/el. 2022.

NA WNIOSEK PROWADZĄCEGO INSTALACJĘ, UPRAWNIONYM ORGANEM DO WYDANIA POZWOLENIA NA WYTWARZANIE ODPADÓW JEST

Starosta lub prezydent miasta	W przypadku miast na prawach powiatu
Marszałek Województwa	W przypadku przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz w przypadku pozwoleń na wytwarzanie odpadów i pozwoleń zintegrowanego dla instalacji komunalnych, o których mowa w art. 38b ust. 1 pkt 1 ustawy o odpadach
Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska	W przypadku wytwarzania odpadów na terenach zamkniętych

- » osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami, wykorzystujące odpady na potrzeby własne;
- » podmioty zobowiązane do uzyskania pozwolenia zintegrowanego, które obejmuje przetwarzanie odpadów;
- » podmioty, które posiadają pozwolenie na wytwarzanie odpadów (obejmujące zbieranie lub przetwarzanie odpadów);
- » władający nieruchomością, którzy zbiera odpady komunalne, wytwarzane na terenie tej nieruchomości.

Obowiązki wytwórcy odpadów

To na wytwórcy odpadów spoczywa obowiązek sprawdzenia, czy podmiot, który przejmuje obowiązek gospodarowania odpadami, ma odpowiednie zezwolenie. Ponadto, wytwórca odpadów ma obowiązek wystawienia przy przekazaniu odpadów Karty Przekazania Odpadu, prowadzenia Karty Ewidencji Odpadów oraz składania rocznego sprawozdania o wytwarzanych odpadach i o gospodarowaniu odpadami Marszałkowi Województwa.

W myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 5 ustawy o odpadach, podmiot podejmujący działania powodujące lub mogące powodować powstawanie odpadów, powinien takie działania planować, projektować i prowadzić, tak aby:

- » zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczać ilość odpadów i ich negatywne oddziaływanie na środowisko przy wytwarzaniu produktów, podczas i po zakończeniu ich użytkowania,
- » zapewniać zgodny z zasadami ochrony środowiska odzysk, jeżeli nie udało się zapobiec powstawaniu odpadów,
- » zapewniać zgodne z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwienie odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub których nie udało się poddać odzyskowi.

Wytwórca odpadów, na mocy art. 25 ustawy o odpadach, może zlecić wykonanie obowiązku gospodarowania odpadami innemu posiadaczowi odpadów. Posiadacz odpadów może je przekazywać wyłącznie podmiotom, które uzyskały zezwolenie właściwego organu na prowadzenie działalności w zakresie gospodarki odpadami, chyba że działalność taka nie wymaga uzyskania zezwolenia.

Warto zatem zastrzec w umowie, że wraz ze zgłoszeniem gotowości do odbioru końcowego Wykonawca przedłoży Inwestorowi dokumenty potwierdzające, że odpadami go-

spodarował podmiot uprawniony do tego na mocy ustawy o odpadach.

Obowiązek zagospodarowania odpadów spoczywa więc na wytwórcy odpadów, którym może być jeden z wykonawców. Jednakże, w przypadku wielość wykonawców i braku możliwości ustalenia, który z nich jest wytwórcą, na podstawie domniemania z art. 3 pkt 19 ustawy o odpadach, odpowiedzialność za zagospodarowanie odpadów może spoczywać na Inwestorze (jako właścicieli nieruchomości). Z tego powodu istotne jest wyznaczenie i weryfikacja zakresu obowiązków i odpowiedzialności za zagospodarowanie odpadami, jeszcze przed przystąpieniem do prac budowlanych.

Różnica pomiędzy wytwórcą a posiadaczem odpadów

Zakresu posiadacza odpadów nie należy utożsamiać z zakresem wytwórcy odpadów. Podmiot może objąć odpady w posiadanie np. jako klient handlowy, usługowy lub w inny sposób. Posiadacz odpadów ma obowiązek prawidłowego przechowywania, segregowania i przekazywania odpadów do uprawnionych podmiotów, takich jak zakłady przetwarzania odpadów, firmy recyklingowe lub wyspecjalizowane składowiska odpadów. Ma obowiązek zapewnienia, że odpady nie są składowane ani utylizowane niezgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, co może stanowić zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi.

W związku z powyższym, posiadacz odpadów ma obowiązek uzyskania co najmniej zezwolenia na zbieranie odpadów (lub zezwolenia zintegrowanego na zbieranie i przetwarzanie odpadów). Zdaniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie: „Magazynowanie odpadów jest zawsze prowadzone w ramach pierwotnego ich wytwarzania, zbierania lub przetwarzania odpadów. Nie jest ono autonomiczną formą gospodarowania odpadami i zawsze stanowi część większego procesu - wytwarzania, zbierania lub przetwarzania odpadów. Dopuszczalność magazynowania odpadów w danym miejscu powinna wynikać z posiadanego zezwolenia na wymienione uprzednio formy gospodarki odpadami, o czym stanowi wprost art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.)”⁹

Wytwórca odpadów natomiast, nie ma obowiązku uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów/ zezwolenia na przetwarzanie odpadów/ zezwolenia zintegrowanego, w zakresie wstępnego magazynowania odpadów.

Warto przy tym przypomnieć, że jak wynika z art. 25 ust. 4 ustawy o odpadach – odpady, z wyjątkiem odpadów prze-

⁹ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 22 września 2016 roku, sygn. akt II SA/Kr 748/16.

znaczonych do składowania, mogą być magazynowane, jeżeli konieczność magazynowania wynika z procesów technologicznych lub organizacyjnych i nie przekracza terminów uzasadnionych zastosowaniem tych procesów, nie dłużej jednak niż przez 3 lata.

Praktyka zawierania umów o roboty budowlane

Specyfika prac budowlanych umożliwia ich wykonywanie przez wiele różnych podmiotów sukcesywnie albo równocześnie. W związku z tym, w praktyce pojawia się wątpliwość, kto powinien ponosić odpowiedzialność za wytworzone odpady, czy główny wykonawca prac budowlanych, czy też także jego podwykonawcy działający na jego zlecenie, ale samodzielnie prowadzący działalność usługową, w ramach której mieści się wykonywanie określonych prac budowlanych. Zgodnie z ww. definicją, przyjmuje się, że każdy z tych podmiotów odpowiedzialny jest za składowanie i utylizację wyłącznie wytworzonych przez siebie odpadów. W związku z tym, istotne jest, aby wykonawcy i podwykonawcy przed przystąpieniem do prac budowlanych określili zasady przewozu i magazynowania wytworzonych przez nich odpadów budowlanych. Zapobiegnie to ewentualnym sporom w przedmiocie identyfikacji rzeczywistego wytwórcy odpadów.

Na podstawie art. 353¹ k.c. strony umowy o roboty budowlane mogą wskazać podmiot, który ponosi odpowiedzialność za wytworzone odpady budowlane, w granicach odpowiedzialności cywilnej. Możliwe jest, więc zastrzeżenie w myśl którego odpowiedzialność za odpady budowlane spoczywa na Generalnym Wykonawcy. W takiej sytuacji, w przypadku konfliktu o przynależność odpadów budowlanych do któregoś z podwykonawców, Inwestor może zawsze kierować ewentualne roszczenie odszkodowawcze przeciwko Generalnemu Wykonawcy.

Warto więc uzależnić wypłatę wynagrodzenia dla Podwykonawcy od przedstawienia Generalnemu Wykonawcy dokumentów potwierdzających, że odpadami gospodarował podmiot uprawniony do tego na mocy ustawy o odpadach. Przykładową klauzulą umowną może być: „Wierzytelność po stronie Wykonawcy z tytułu robót wykonanych i odebranych w ramach niniejszej umowy powstanie pod warunkiem, że wraz z dokumentami związanymi z odbiorem robót Wykonawca przedstawi Generalnemu Wykonawcy dokumentację potwierdzającą, że odpadami gospodarował podmiot uprawniony do tego na mocy ustawy o odpadach”.

Utrzymanie porządku – wynagrodzenie dodatkowe?

Warto również wprowadzić do umowy o roboty budowlane postanowienia kształtujące obowiązki Generalnego

Wykonawcy w zakresie uprzątnięcia placu budowy i terenów przyległych. Często spotkać można się z zastrzeżeniem umownym, zgodnie z którym Generalny Wykonawca zobowiązuje się bez wezwania i w ramach swojego wynagrodzenia utrzymywać porządek na terenie budowy i na bieżąco usuwać z miejsca prowadzenia prac odpady, gruz i nieczystości. Można również zobowiązać wytwórcę odpadów do składowania ich wyłącznie w miejscach wskazanych, do tego przeznaczonych. Pozbawia to Generalnego Wykonawcę możliwości dochodzenia podwyższenia wynagrodzenia z tytułu robót dodatkowych w postaci uprzątnięcia planu budowy.

W tym celu należy również uregulować w umowie kwestię rozliczenia się Zamawiającego i wykonawcy z tytułu zagospodarowania odpadów, czy to w formie ujęcia tej kwoty w ramach ryczału, czy to w ramach odrębnego rozliczenia się stron za materiały pochodzące z rozbiórki i ich transport na składowisko odpadów lub do zakładu utylizacyjnego.



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

Indemnification and hold harmless provisions – postanowienia indemnifikacyjne – czy należy się ich bać?

W stosunkach krajowych postanowienia indemnifikacyjne nie są powszechnie spotykane, co może być przyczyną mniejszej ilości uwagi, jaka jest im poświęcana przez polskich przedsiębiorców w sytuacjach, w których pojawiają się one w kontrakcie negocjowanym z partnerem zagranicznym. Wielokrotnie postanowienia te traktowane są jako typowa klauzula, nad którą można przejść do porządku dziennego.

Czy słusznie?

Przekonajmy się.

Indemnification and hold harmless provisions – czym są i jaki jest ich cel?

Indemnification provisions i hold harmless provisions to postanowienia umowne, które pojawiają się w niemal każdej umowie B2B zawieranej w obrocie międzynarodowym. Ich stosowanie jest zatem pewnego rodzaju standardem. Postanowienia tego typu spotykamy często w umowach ramowych o współpracy, umowach dystrybucyjnych oraz innego rodzaju umowach, na podstawie których strony świadczą na swoją rzecz różne usługi. W praktyce międzynarodowego obrotu handlowego to właśnie tym postanowieniom poświęcana jest znaczna część prowadzonych pomiędzy stronami negocjacji.

Celem wprowadzenia indemnification provisions i hold harmless provisions do kontraktu jest rozłożenie ryzyka związane z zawarciem umowy pomiędzy jej stronami.

W większości przypadków klauzule te służą doprowadzeniu do sytuacji, w której jedna ze stron jest odpowiedzialna

za zrekompensowanie drugiej z nich szkody lub straty powstałej w związku z określonymi działaniami lub zaniechaniami oraz przeniesienie na nią odpowiedzialności związanej z wystąpieniem określonego w umowie zdarzenia.

Co można zawrzeć w klauzuli indemnifikacyjnej?

Najczęściej postanowienia te regulują kwestie takie jak:

- » zobowiązanie się przez jedną ze stron względem drugiej do zrekompensowania szkód, kosztów i wydatków, jakie mogą wystąpić w związku z określonymi w umowie zdarzeniami;
- » uregulowania zasad odpowiedzialności za ewentualne roszczenia, które dana strona umowy może mieć przeciwko drugiej;
- » zobowiązanie się przez jedną ze stron względem drugiej do uchronienia jej przed określonymi

roszczeniami ze strony osób trzecich (np. wynikłych z wad rzeczy lub naruszenia praw autorskich).

W konkretnym przypadku treść postanowień indemnifikacyjnych może być bardzo różna, w zależności od tego, co jest przedmiotem danej umowy i jakie ryzyka wiążą się z prowadzeniem współpracy przez strony.



Celem wprowadzenia indemnification provisions i hold harmless provisions do kontraktu jest rozłożenie ryzyka związanego z zawarciem umowy pomiędzy jej stronami.

Prawo właściwe i kwestie językowe

Wprowadzając postanowienie indemnifikacyjne do umowy, warto zwrócić szczególną uwagę na to, jakie prawo ma być dla niej właściwe. To właśnie ono będzie miało wpływ na znaczenie poszczególnych pojęć pojawiających się w umowie i skutki jej zawarcia.

Istotne są również kwestie językowe i upewnienie się, że strony rozumieją dane pojęcie w ten sam sposób. Wątpliwości interpretacyjne dotyczące znaczenia poszczególnych zapisów umownych występują bardzo często i to nawet w przypadku, gdy przez okres całej współpracy strony porozumiewały się w przyjętym przez nie języku, którym najczęściej jest język angielski.

Czy w umowie zawieranej pomiędzy polskimi przedsiębiorcami można zawrzeć klauzulę indemnifikacyjną?

Oczywiście. Umieszczanie tego typu postanowień w umowach zawieranych w obrocie krajowym znajduje swoją podstawę w zasadzie swobody kontraktowania.

Znaczenie praktyczne

Na znaczenie klauzul indemnifikacyjnych warto spojrzeć z dwóch stron. Z jednej z nich, pozwalają one na uzgodnienie zakresu ryzyka kontraktowego, jaki dana strona umowy jest gotowa na siebie przyjąć w związku z określoną współpracą gospodarczą. Z drugiej, są narzędziem zabezpieczającym stronę umowy przed szkodami i roszczeniami, które

przejmuje na siebie druga z nich. W praktyce bardzo często jest to strona, która w bardziej efektywny sposób może podjąć sensowną obronę przed dochodzonym roszczeniem.

Czy postanowień indemnifikacyjnych należy się zatem bać?

Nie, z pewnością nie warto ich ignorować, ale uczynić jednym z istotnych punktów ustaleń prowadzonych z drugą stroną umowy. To właśnie treść tych postanowień umownych może mieć decydujące znaczenie dla ukształtowania zasad odpowiedzialności stron umowy za różne zdarzenia, do jakich może dojść w związku z prowadzoną współpracą gospodarczą.

Zobaczmy też jaką funkcję pełnią postanowienia indemnifikacyjne na przykładzie praktycznym.

Case study – wada rzeczy sprzedanej stwarzająca niebezpieczeństwo dla użytkowników

Adam zostaje dystrybutorem wadliwej partii zabawek

Wyobraźmy sobie następujący stan faktyczny: na rynek europejski ma być wprowadzony nowy rodzaj interaktywnej zabawki dla dzieci. Producent poddał zabawkę licznym testom i próbom, w tym pod kątem jej bezpieczeństwa. Przed wprowadzeniem zabawki do obrotu dopełniono wszelkich wymogów prawnych. Sprzedają zabawki na rynku europejskim miała zająć się polska spółka należąca do Adama. Uzyskała ona klauzulę wyłączności w zakresie dystrybucji.



To właśnie treść tych postanowień umownych może mieć decydujące znaczenie dla ukształtowania zasad odpowiedzialności stron umowy za różne zdarzenia, do jakich może dojść w związku z prowadzoną współpracą gospodarczą.

W wyniku błędów podczas procesu produkcyjnego partia zabawek ma istotną wadę. Jeden z niewielkich elementów zabawki jest możliwy do łatwego oderwania i stwarza niebezpieczeństwo dla dzieci. Pomimo działań zmierzających do wycofania wadliwej partii produktu z obrotu, dochodzi do powstania szkody i krzywdy.

Kto jest odpowiedzialny za szkodę i krzywdę: zagraniczny producent czy Adam?

W pierwszej kolejności należy ustalić, czy wadliwy produkt spełnia przesłanki uznania go za produkt niebezpieczny, czyli taki, który nie zapewnia bezpieczeństwa, jakiego można oczekiwać, uwzględniając normalne użycie produktu. Powyższe wiązałoby się z zaangażowaniem odpowiedzialności jego producenta.

Odpowiedź na pytanie, kto i w jakim zakresie będzie ponosił odpowiedzialność za szkodę spowodowaną przez wadliwy produkt, jest w istotnej mierze zależna również od treści umowy zawartej pomiędzy stronami, w tym zawartych w jej treści klauzulach indemnifikacyjnych (indemnification provisions). Zakres odpowiedzialności producenta i Adama będzie zatem zależny od tego, co strony uzgodniły w treści zawartej pomiędzy nimi umowy.

Celem wprowadzenia indemnification provisions i hold harmless provisions do kontraktu jest właśnie rozłożenie ryzyka związanego z zawarciem umowy pomiędzy jej stronami. Mogą one regulować kwestie takie jak zobowiązanie się przez jedną ze stron względem drugiej uchronienia jej przed określonymi roszczeniami ze strony osób trzecich, w tym także wynikłych z wad rzeczy i jej następstw takich jak szkoda czy krzywda.

Z tej przyczyny postanowienia indemnifikacyjne należą wielokrotnie do najistotniejszych punktów prowadzonych pomiędzy stronami negocjacji dotyczących zawarcia umowy B2B w obrocie międzynarodowym.



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.

NIERUCHOMOŚCI

Skutki ujawnienia wpisu roszczenia z umowy deweloperskiej w księdze wieczystej

Ostatnie lata na rynku nieruchomości upłynęły bardzo dynamicznie. Nabywanie lokali bądź domów jednorodzinnych od deweloperów wciąż cieszy się sporym zainteresowaniem. Niewątpliwie należy mieć jednak na uwadze ryzyko zawierania takich transakcji. Nabywcy, decydując się na zakup nieruchomości od deweloperów, często inwestują oszczędności swojego życia, bądź - celem sfinansowania takiego zakupu - zawierają umowy kredytu z kilkudziesięcioletnim okresem spłaty. W chwili inwestowania, lokal bądź dom jednorodzinny będący przedmiotem umowy, jeszcze nie istnieje.

Upływ czasu, który jest niezbędny do realizacji inwestycji po stronie dewelopera, generuje zaś ryzyko zajścia nieprzewidywanych okoliczności, często skutkujących niemożnością wywiązania się przez dewelopera z zaciągniętego względem nabywcy w treści umowy deweloperskiej zobowiązania. Taka sytuacja może mieć miejsce, np. gdy deweloper na skutek złej sytuacji finansowej będzie zmuszony do zbycia nieruchomości, w której realizuje inwestycję podmiotowi trzeciemu, który nie jest stroną umowy deweloperskiej zawartej z nabywcami. Zmiany dokonywane w polskim ustawodawstwie na przestrzeni lat wskazują, iż problem ryzyka po stronie nabywców jest realny i dostrzegalny. Ustawodawca wprowadza bowiem wiele środków prawnych, których celem jest zminimalizowanie ryzyka ponoszonego przez nabywców. Jednym z takich środków jest wpis roszczenia z umowy deweloperskiej w księdze wieczystej.

Co do zasady, przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Wyjątki dotyczą służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

Czy powyższe znajduje zastosowanie również do roszczenia z umowy deweloperskiej?

Na to pytanie odpowiem w dalszej części niniejszego artykułu.

Roszczenie z umowy deweloperskiej

Stosownie do przepisu art. 5 pkt 6) ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹, umowa deweloperska to umowa zawarta między nabywcą a deweloperem, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do:

1. wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a następnie przeniesienia własności tego lokalu i praw niezbędnych do korzystania z niego na nabywcę;
2. zabudowania nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem użytkowania wieczystego lub własności dewelopera domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę własności lub użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej wraz z własnością domu jednorodzinnego;
3. zabudowania nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem własności dewelopera domem jednorodzinny i przeniesienia na nabywcę ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania

¹ Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, dalej: „ustawa deweloperska”.

nia z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa.

Dla oceny skutków wpisu roszczenia z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej powinniśmy wziąć pod uwagę przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece², a dokładnie przepis art. 17.

Zgodnie z ww. przepisem, „Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia”.

Wpis do księgi wieczystej roszczenia z umowy deweloperskiej nadaje mu zatem rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych po jego ujawnieniu oraz przekształca roszczenie przeciwko oznaczonej osobie, czyli właścicielowi nieruchomości z dnia wpisu roszczenia, w roszczenie przeciwko każdemu właścicielowi nieruchomości. Ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej sprawia, że ten, kto nabywa własność lub użytkowanie wieczyste, czyni to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego roszczenia, które jest skuteczne względem niego. Jeżeli po wpisaniu roszczenia właściciel nieruchomości przeniesie własność nieruchomości na inny podmiot, wówczas uprawniony z tego roszczenia zachowuje swoje roszczenie z mocy art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przeciwko nabywcy nieruchomości.

Ujawnienie roszczenia nabywcy w księdze wieczystej może go zabezpieczyć przed skutkami bezprawnego rozwiązania umowy przez dewelopera³. Nadto, wpis przedmiotowego roszczenia nabywcy zabezpiecza interesy nabywcy przed zawarciem przez dewelopera więcej niż jednej umowy zobowiązującej dotyczącej tego samego przedmiotu (lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego). Jednocześnie, dzięki obligatoryjności wpisu, nabywca ma szansę ustalić na podstawie wpisów w księdze wieczystej, czy co do tego samego przedmiotu umowy deweloper nie zawarł już umowy wcześniej.

Kilka kwestii formalnych

W obecnym stanie prawnym wpis roszczenia z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej jest obligatoryjny. Artykuł 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notaria-



Zgodnie z ww. przepisem, „Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia”.

cie^{4,5}, nie daje ani nabywcy, ani deweloperowi możliwości rezygnacji z ujawniania roszczenia nabywcy w księdze wieczystej. Notariusz zawsze ma obowiązek złożyć stosowny wniosek, jeśli tylko deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, na której prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne. W przypadku gdy deweloper nie jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe – jeżeli deweloper przedłoży zgodę właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości na wpis⁶. W przypadku braku zgody notariusz poucza nabywcę o skutkach braku wpisu i o treści art. 92 § 10 ustawy – Prawo o notariacie, zgodnie z którym: „Jeżeli przed przeniesieniem własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone albo planowane przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, deweloper zawierał dotyczące tego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego umowy deweloperskie, o których

2 Dz.U. 1982 Nr 19, poz. 147 t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1984, dalej: „ustawa o księgach wieczystych i hipotece”.

3 E. Badura, Ustawa deweloperska. Komentarz, Warszawa 2023.

4 Dz.U. 1991 Nr 22, poz. 91 t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1799, dalej: „ustawa – Prawo o notariacie”.

5 Zgodnie z tym przepisem, „Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177), albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, a deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 38 ust. 2 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe”.

6 Przepis art. 92 § 9 ustawy – Prawo o notariacie.

mowa w art. 5 pkt 6 tej ustawy, albo umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 tej ustawy, a roszczenia nabywców nie zostały wpisane do księgi wieczystej wskutek braku zgody, o której mowa w § 9, notariusz sporządzający akt notarialny przenoszący własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości na dewelopera obejmuje wnioskiem, o którym mowa w § 4, także żądanie wpisu w księdze wieczystej roszczeń nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych lub lokali użytkowych nabywanych wraz z lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinny wynikających z tych umów, chyba że wynikające z nich zobowiązania wygasły”.

Nadto, wskazania wymaga, iż treść roszczenia ujawnianego w księdze wieczystej powinna być sprecyzowana stosownie do oznaczenia przedmiotu umowy i osoby nabywcy. W przypadku budowy na tej samej nieruchomości wielu budynków w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, treść roszczenia powinna precyzować (np. za pomocą oznaczenia budynku), który budynek stanowi dom jednorodzinny będący przedmiotem umowy albo w którym budynku znajdował się będzie lokal mieszkalny lub lokal użytkowy będący przedmiotem umowy. Podobnie w przypadku lokalu mieszkalnego treść roszczenia powinna wskazywać na jego oznaczenie (np. numer), położenie (kondygnacja), a także jego projektowaną powierzchnię, ewentualnie również pomieszczenia, z których składa się lokal. W przypadku domu jednorodzinnego treść roszczenia powinna określać jego projektowaną powierzchnię i pomieszczenia, z których się będzie składał, a ponadto powierzchnię działki, jeśli ma zostać wydzielona z istniejącej nieruchomości. Jeżeli przedmiotem umowy jest udział w lokalu garażowym, treść roszczenia powinna wskazywać na jego oznaczenie i położenie, a także wysokość udziału w prawie współwłasności lokalu garażowego, którą zobowiązał się przenieść na nabywcę deweloper. Jeśli z prawem własności lokalu mieszkalnego albo udziałem w prawie współwłasności lokalu użytkowego nabywcy ma przysługiwać prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, treść roszczenia powinna wskazywać ponadto na zakres tego uprawnienia⁷.

Podsumowanie

W niniejszym artykule wskazano, że wpis roszczenia z umowy deweloperskiej wywiera analogiczne skutki jak w przypadku innych roszczeń, a zatem nadaje roszczeniu rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych po jego ujawnieniu oraz przekształca roszczenie przeciwko oznaczonej osobie,

czyli właścicielowi nieruchomości z dnia wpisu roszczenia, w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścielowi nieruchomości. Obligatoryjność wpisu roszczenia z umowy deweloperskiej w przypadku gdy deweloper jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, której dotyczy umowa deweloperska, pełni funkcję przede wszystkim ochronną dla nabywcy, który często nie ma wiedzy w zakresie możliwości ujawnienia jego roszczenia w księdze wieczystej i skutków tego ujawnienia. Wpisane na rzecz nabywcy roszczenie jest wykreślane z księgi wieczystej w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąś ze stron lub jej rozwiązania przez strony. Roszczenie jest także wykreślane w razie wykonania umowy i przeniesienia na nabywcę prawa własności jej przedmiotu, który objęty jest treścią roszczenia. Powyższe ma istotne znaczenie, albowiem do momentu wykreślenia roszczenia z umowy deweloperskiej z księgi wieczystej, nabywca niezależnie od tego, czy deweloper nadal jest właścicielem nieruchomości, może żądać zadośćuczynienia swojemu roszczeniu wynikającemu z zawartej umowy deweloperskiej.



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.

⁷ Tak w: K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz. Wyd. 2, Warszawa 2023.

SPÓŁKI

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest jedną ze spółek prawa handlowego. Uzyskuje ona osobowość prawną z momentem wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Jednakże już z chwilą zawarcia umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powstaje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji, która istnieje do momentu zarejestrowania w ww. rejestrze. W artykule omówiona zostanie istota oraz zasady prowadzenia spraw i reprezentacji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji, a także możliwość prowadzenia przez tę spółkę działalności gospodarczej.

Istota spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji jest formą przejściową, na drodze do powstania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością będącej osobą prawną. Nie posiada ona osobowości prawnej, posiada jednakże zdolność prawną, zdolność do czynności prawnych, zdolność sądową oraz zdolność procesową. Oznacza to, że może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną. Zatem spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji może być stroną stosunków zobowiązaniowych (np. umowy sprzedaży, najmu, pracy, umowy rachunku bankowego). Spółka ta może być stroną postępowania administracyjnego (np. o wydanie pozwolenia na budowę), a także postępowania cywilnego. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji może zostać nadany numer REGON i NIP oraz może ona zostać zarejestrowana jako podatnik podatku od towarów i usług (VAT). Majątek nabyty przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji stanowi majątek tej spółki. Firma spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji powinna zawierać dodatkowe oznaczenie: „w organizacji”.

Do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji w sprawach nieuregulowanych w Kodeksie spółek handlowych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółki z ograniczoną odpowiedzialnością po jej wpisie do rejestru. Zastosowanie znajdują przede wszystkim przepisy dotyczące funkcjonowania organów spółki i podejmowania uchwał przez jej współników.

Reprezentacja i prowadzenie spraw spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Prawo do reprezentowania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji przysługuje zarządowi albo pełnomocnikowi powołanemu jednomyślną uchwałą współników. Nikt inny nie może być umocowany do reprezentowania spółki. Pełnomocnictwo w imieniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji może zostać udzielone jedynie przez współników (a więc nie przez zarząd) i to jedynie w drodze jednomyślnej uchwały.

Jednocześnie, zgodnie z art. 162 Kodeksu spółek handlowych, jedyny współnik jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji nie ma prawa do jej reprezentowania, co nie dotyczy jednak zgłoszenia spółki do sądu rejestrowego. Na mocy tego przepisu prawa wyłączona została możliwość reprezentowania spółki w organizacji przez jedynego jej współnika w roli członka zarządu lub pełnomocnika.

Sprawy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji prowadzi zarząd, na zasadach określonych w ustawie lub umowie spółki. Prawo prowadzenia spraw spółki nie przysługuje pełnomocnikowi powołanemu uchwałą wspólników ani samym wspólnikom.

Odpowiedzialność za zobowiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Za zobowiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji powstałe przed rejestracją odpowiada sama spółka. Jednakże Kodeks spółek handlowych rozszerzył krąg osób odpowiedzialnych za ww. zobowiązania o osoby, które w tym czasie działały w imieniu spółki w organizacji, tj. o członków zarządu lub pełnomocników oraz o wspólników w granicach niewniesionego wkładu, do którego zadeklarowali się w umowie spółki. Osoby te wraz ze spółką odpowiadają solidarnie. Wspólnik spółki w organizacji jest całkowicie wolny od odpowiedzialności za jej zobowiązania w przypadku, gdy wniósł całość umówionego wkładu do spółki. Odpowiedzialność osób działających w imieniu spółki w organizacji ustaje wobec spółki z chwilą zatwierdzenia ich czynności przez zgromadzenie wspólników.

Działalność gospodarcza spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji może prowadzić działalność gospodarczą. Zasada dopuszczalności podjęcia działalności gospodarczej przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji została wyrażona w art. 17 ust. 3 Prawa Przedsiębiorców. Regulacja ta pozwala uznać spółkę w organizacji za przedsiębiorcę. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji może ubiegać się zatem o nadanie numeru REGON i NIP. Nie zmienia się one po rejestracji spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W celu rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji należy:

- » wystąpić o nadanie numeru REGON poprzez złożenie we właściwym urzędzie statystycznym wypełnionego wniosku na formularzu RG-OP. Formularze wniosków oraz objaśnienia do nich są dostępne m.in. na stronie internetowej pod adresem: <https://bip.stat.gov.pl/dzialalnosc-statystyki-publicznej/rejestr-regon/formularze-regon-papierowe/>. Można złożyć ww. wniosek podczas wizyty w urzędzie, listownie lub elektronicznie. W tym ostatnim przypadku wniosek należy wystąpić na adres elektronicznej skrzynki podawczej na platformie ePUAP, do wybranego urzędu

statystycznego. W tym celu konieczne jest posiadanie konta użytkownika na platformie ePUAP. Przekazanie dokumentu odbywa się poprzez wypełnienie formularza – pisma ogólnego – do którego dołącza się jako załączniki: wnioski i dokumentację. Do wniosku należy załączyć kserokopię umowy spółki, jeżeli wniosek zostanie złożony w formie papierowej albo skan umowy spółki, jeżeli wniosek będzie złożony w formie elektronicznej. Procedura nadania numeru REGON trwa do 7 dni w przypadku złożenia prawidłowo wypełnionego wniosku.

- » po uzyskaniu numeru REGON należy dokonać zgłoszenia identyfikacyjnego spółki w organizacji do urzędu skarbowego właściwego ze względu na adres siedziby spółki – na formularzu NIP-2. Można dokonać zgłoszenia podczas wizyty w urzędzie, listownie lub elektronicznie. W tym ostatnim przypadku należy skorzystać z Portalu Podatkowego Ministerstwa Finansów i wypełnić aktywny formularz. Podpisuje się go następnie kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Procedura nadania NIP trwa do 3 dni w przypadku prawidłowego dokonania zgłoszenia.
- » jeżeli spółka ta jest podatnikiem podatku VAT, należy dodatkowo dokonać jej zgłoszenia jako podatnika VAT na formularzu VAT-R. Zgłoszenia dokonuje się w sposób opisany w pkt. 2 powyżej.

Ustanie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji ustaje z chwilą wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Wówczas staje się ona spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, uzyskuje osobowość prawną oraz staje się podmiotem praw i obowiązków spółki w organizacji.



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 wewnątrzskładowych oraz reprezentacją klientów przed sądami powszechnymi. Członek Wielkopolskiej Izby Adwokackiej.

WINDYKACJA

Notarialne tytuły wykonawcze

Przedmiotem niniejszego artykułu jest przybliżenie instytucji notarialnego tytułu wykonawczego, sposobu jego uzyskania i korzyści z dysponowania takim tytułem wykonawczym przez wierzyciela.

Rodzaje tytułów wykonawczych

Podstawą wszczęcia i prowadzenia postępowania egzekucyjnego jest dysponowanie dokumentem uprawniającym do prowadzenia egzekucji i zaopatrzonym w klauzulę wykonalności tj. tytułem wykonawczym. Tytuł wykonawczy to tytuł egzekucyjny opatrzony klauzulą wykonalności. Zaopatrzenie tytułu egzekucyjnego w klauzulę wykonalności następuje w drodze dodatkowego postępowania sądowego wszczętego na wniosek wierzyciela. Tytuł egzekucyjny jest dokumentem mającym charakter dokumentu urzędowego, który spełnia następujące cechy: wskazuje roszczenie wierzyciela i obowiązek dłużnika, spełnia wymogi przewidziane prawem, zawiera stwierdzenie, iż dany obowiązek nadaje się do wykonania w drodze egzekucji oraz zawiera zrozumiałą treść¹. Do grupy tej należą: orzeczenie sądu prawomocne lub podlegające natychmiastowemu wykonaniu, jak również ugoda zawarta przed sądem;

- » orzeczenie referendarza sądowego prawomocne lub podlegające natychmiastowemu wykonaniu;
- » inne orzeczenia, ugody i akty, które z mocy ustawy podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej;
- » akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie;

- » akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej do wysokości w akcie wprost określonej albo oznaczonej za pomocą klauzuli waloryzacyjnej, gdy w akcie wskazano zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, jak również termin, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności;
- » akt notarialny określony w pkt 4 lub 5, w którym niebędąca dłużnikiem osobą, której rzecz, wierzytelność lub prawo obciążone jest hipoteką lub zastawem, poddała się egzekucji z obciążonego przedmiotu w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej zabezpieczonemu wierzycielowi².

W dalszej części artykułu podjęte zostaną rozważania nad tytułami egzekucyjnymi w formie aktów notarialnych oraz procedurą opatrzenia klauzulą wykonalności notarialnych tytułów egzekucyjnych.

Czym jest notarialny tytuł egzekucyjny?

W dotychczasowej części niniejszego artykułu przedstawione zostały rodzaje tytułów egzekucyjnych. Oprócz orzeczeń (sądu czy referendarza sądowego), ugody (zawartej przed sądem powszechnym, sądem polubownym lub mediatorem), tytułem egzekucyjnym jest również akt notarialny zawierający oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji³.

1 I. Gil, E. Marszałkowska-Krześ (red.) w: Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz 2023.

2 Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1964 Nr 43, poz. 296 tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550), art. 777 ust. 1.

3 Sąd Apelacyjny w Białymostku w wyroku z dnia 19 marca 2019 roku, sygn. akt: I ACa 676/18.

Jak wskazał Sąd Najwyższy: „Złożone w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji usprawnia możliwość wdrożenia procedury przymusowego zaspokojenia, bez konieczności uprzedniego zweryfikowania przez sąd czy obowiązek taki rzeczywiście istnieje. Złożone w takiej formie oświadczenie o poddaniu się egzekucji ma prowadzić do powstania tytułu egzekucyjnego, co oznacza, że musi identyfikować nie tylko składającego oświadczenie dłużnika, ale i wierzyciela obowiązku, którego dotyczy i który jest beneficjentem uprawnień procesowych z niego wynikających”⁴.

Taki akt notarialny jest jednostronną czynnością prawną, w której dłużnik stwierdza, że wierzycielowi przysługuje wobec niego określone roszczenie oraz że w zakresie tego roszczenia poddaje się dobrowolnej egzekucji na rzecz wierzyciela. Akt ten musi zawierać oznaczenie wierzyciela w sposób dokładny i zindywidualizowany. Każdy z aktów notarialnych będących tytułem egzekucyjnym musi obligatoryjnie zawierać oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji oraz zawierać ozna-

czenie stosunku prawnego, z którego wynika egzekwowany na podstawie takiego tytułu obowiązek dłużnika⁵. Poddanie się dłużnika egzekucji w akcie notarialnym dotyczy świadczenia określonego zarówno co do przedmiotu, jak i co do podstawy prawnej. Jeżeli po podpisaniu aktu notarialnego strony zawarły dalszą umowę, na podstawie której dłużnik zobowiązał się do dalszych świadczeń na rzecz wierzyciela, to ten zwiększony obowiązek nie może być egzekwowany na podstawie aktu notarialnego. To samo dotyczy świadczeń zatajonych przez kontrahentów w akcie notarialnym⁶.

Art. 777 §1 pkt. 4-6 k.p.c. wskazuje na trzy różne rodzaje aktu notarialnego w postaci oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, stanowiące tytuły egzekucyjne. Każdy z ww. aktów notarialnych posiada szczególne cechy i dodatkowe wymogi, od których zaistnienia uzależniona jest jego wykonalność.

4 Sąd Najwyższy – Izba Cywilna w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2023 roku, sygn. akt: III CZP 145/22.

5 Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 czerwca 2015 roku, sygn. akt: II CSK 455/14.

6 Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 1975 roku, sygn. akt: III CRN 386/74.

	Art. 777 §1 pkt. 4 k.p.c.	Art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c.	Art. 777 §1 pkt. 6 k.p.c.
określenie dłużnika i wierzyciela	✓	✓	Określenie stron aktu - w niniejszym rodzaju aktu notarialnego niebędąca dłużnikiem osobistym osoba, której rzecz, wierzytelność lub prawo obciążone jest hipoteką lub zastawem
oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji	✓	✓	W postaci oświadczenia osoby niebędącej dłużnikiem osobistym, której rzecz, wierzytelność lub prawo obciążone jest hipoteką lub zastawem, o poddaniu się egzekucji z obciążonego przedmiotu w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej zabezpieczonemu wierzycielowi. Oświadczenie dłużnika powinno zatem zawierać ograniczenie odpowiedzialności do rzeczy, wierzytelności lub prawa obciążonego hipoteką lub zastawem.

			Oznacz to, że dłużnik powinien wskazać w oświadczeniu, dokładnie z jakiego przedmiotu, wierzyciel może prowadzić egzekucję poprzez precyzyjne opisanie przedmiotu zabezpieczenia. Dłużnik rzeczowy może więc poddać się egzekucji jedynie z takiego składnika majątku, który jest obciążony hipoteką lub zastawem.
określenie przedmiotu świadczenia dłużnika	<p>W postaci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zapłaty sumy pieniężnej; - wydaniu rzeczy oznaczonych co do gatunku, określonych ilościowo w akcie; - wydaniu rzeczy indywidualnie oznaczonej (np. nieruchomości gruntowa). <p>Jeżeli obowiązek polega na zapłacie sumy pieniężnej, musi być ona określona kwotowo, dopuszczalne jest również poddanie się egzekucji co do zapłaty sumy pieniężnej w obcej walucie. W wypadku zastrzeżenia oprocentowania niezbędne jest wskazanie stopy procentowej i terminu, od którego odsetki mają być naliczane.</p>	<p>Wyłącznie obowiązek zapłaty sumy pieniężnej, a więc już nie świadczenie polegające na wydaniu rzeczy.</p> <p>Suma pieniężna powinna być:</p> <ul style="list-style-type: none"> - określona w akcie wprost przez podanie sumy maksymalnej, wyznaczającej górną granicę odpowiedzialności dłużnika albo - oznaczona za pomocą klauzuli waloryzacyjnej (wyrażanie zobowiązania pieniężnego dłużnika za pomocą innego niż pieniądź miernika wartości). <p>Wyznaczenie górnej granicy odpowiedzialności dłużnika w istocie chroni jego interesy. Jeżeli na wierzytelność objętą aktem notarialnym składają się również rosnące należności odsetkowe, wówczas suma wszystkich wierzytelności, łącznie ze skapitalizowanymi odsetkami dochodzonych przez wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym, nie może być wyższa niż górna granica ustanowiona w akcie notarialnym.</p>	<p>W postaci określenia wysokości wierzytelności wierzyciela podlegającej zaspokojeniu.</p>

termin spełnienia świadczenia (data kalendarzowa)	✓	X	X
zdarzenie, od którego uzależnione jest spełnienie świadczenia	✓	✓	X
określenie terminu, w którym wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu	X	✓	✓

Jak wynika z powyższego, każdy z notarialnych tytułów egzekucyjnych posiada szczególne cechy. W praktyce obrotu, najczęściej wykorzystywane są akty, o których mowa w art. 777 §1 pkt. 4 oraz pkt. 5 k.p.c. Należy więc dodatkowo przybliżyć różnice między ww. tytułami egzekucyjnymi. Zasadnicza różnica między ww. tytułami egzekucyjnymi dotyczy określenia przedmiotu świadczenia dłużnika. Akt notarialny, o którym mowa w pkt. 5 przepisu art. 777 §1 k.p.c., może obejmować wyłącznie obowiązek zapłaty sumy pieniężnej, a więc już nie świadczenie polegające na wydaniu rzeczy. Akt notarialny tego rodzaju nie wyznacza dłużnikowi terminu spełnienia świadczenia, jak to dotyczy aktu notarialnego, o którym mowa w pkt. 4, a jedynie określa zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku. Chociaż akt notarialny, o którym mowa w pkt. 4 może również zawierać określenie zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, to w akcie tym nie wyznacza się terminu, w którym wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, jak to dotyczy aktu notarialnego, o którym mowa w pkt. 5.

Ze wskazanych powyżej cech, należy przybliżyć zagadnienie terminu, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności. Tytułem przykładu: akt notarialny w postaci oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c. został sporządzony w dniu 31 stycznia 2024 roku. W akcie ustalono, że terminem, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, jest dzień 31 stycznia 2026 roku. Oznacza to, że w okresie od dnia 31 stycznia 2024 roku od dnia 31 stycznia 2026 roku, jeżeli nastąpi zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, wierzyciel może wystąpić do sądu o nadanie klauzuli wykonalności na akt notarialny celem

wszczęcia egzekucji. Natomiast upływ terminu, wskazanego w tym dokumencie, powoduje, że wierzyciel traci uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Jest to termin niepodlegający przywróceniu, a złożenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności po upływie terminu skutkuje oddaleniem wniosku.

Taksa notarialna za sporządzenia aktów notarialnych w postaci oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji jest ustalana każdorazowo na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz. U. 2004 nr 148, poz. 1564 tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473). Wysokość taksy notarialnej zależy od wartości przedmiotu czynności i wynosi od 100,00 zł do 10.000,00 zł.

Procedura nadania klauzuli wykonalności na notarialny tytuł egzekucyjny

Po opatrzeniu aktu notarialnego klauzulą wykonalności staje się on tytułem wykonawczym i uprawnia wierzyciela do prowadzenia postępowania egzekucyjnego wobec dłużnika.

W zależności od tego, jakim rodzajem aktu notarialnego w postaci oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wierzyciel dysponuje, po upływie terminu określonego w akcie notarialnym lub zdarzenia, od którego uzależnione jest jego wykonanie, wierzyciel może wystąpić do sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności na dany akt notarial-

ny. Przed nadaniem klauzuli wykonalności akt notarialny jest tytułem egzekucyjnym, tyle że jeszcze niewykonalnym.

Zgodnie z art. 786 k.p.c., jeżeli akt notarialny określał zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, Sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. Zdarzeniem tym może być każda okoliczność (okoliczności), od której może zależeć powstanie, wymagalność lub wykonanie obowiązku dłużnika. Zdarzenia te powinny być adekwatne do konkretnego przypadku, a w szczególności do natury i treści stosunku prawnego, z którego wynika obowiązek⁷. Do zdarzeń, które powinien udowodnić wierzyciel, należą w istocie wszystkie zdarzenia warunkujące wykonalność tytułu egzekucyjnego⁸. Zdarzenie, od którego zależy wykonanie tytułu egzekucyjnego, powinno wynikać z treści tego tytułu. Nie wchodzi ono w rachubę w razie tytułów bezwarunkowych, w których nie uzależniono ich wykonania od określonych zdarzeń. Jeżeli w tytule egzekucyjnym wyraźnie stwierdzono taki warunek (czyli uzależniono wykonanie tytułu od omawianego zdarzenia), to musi być on wykazany w postępowaniu klauzulowym⁹.

Tytułem przykładu: jeżeli zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie wezwanie dłużnika do zapłaty w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, wierzyciel przed złożeniem wniosku o nadanie klauzuli wykonalności, jest zobowiązany skierować do dłużnika wezwanie do zapłaty, które musi zostać poświadczane notarialnie. Poświadczenie notarialne będzie wskazywać na dokładną datę podpisania takiego wezwania i osobę, która je podpisywała. Jeżeli dłużnik nie zapłaci należności zgodnie z wezwaniem, dopiero wówczas wierzyciel może wystąpić do sądu o nadanie klauzuli wykonalności, przedstawiając jednocześnie poświadczane notarialnie wezwanie do zapłaty. Ciężar udowodnienia zdarzenia, o którym mowa w art. 786 § 1 k.p.c., spoczywa na wierzycielu.

Uzyskanie przez wierzyciela dokumentu urzędowego może być problematyczne w tych sytuacjach, w których wierzyciel nie jest stroną (uczestnikiem) postępowania lub czynności przed właściwymi organami. Zgodnie jednak z art. 785 zd. 1 k.p.c. jeżeli do uzyskania klauzuli wykonalności potrzebne jest zaświadczenie lub dokument, które według ustawy organy państwowe obowiązane są wydać dłużnikowi, wierzyciel może również żądać ich wydania. Jeżeli pomimo tego uprawnienia wierzyciel nie może uzyskać takiego zaświadczenia lub dokumentu albo gdy chodzi o nadanie klauzuli z urzędu, wydanie tych dokumentów zarządza sąd. W razie braku możliwości wykazania w postępowaniu klauzulowym zdarzenia, od którego zależy wykonanie tytułu egzekucyjnego, z powo-

7 Marcin Uliasz, Komentarz do ustawy: Kodeks postępowania cywilnego (red.) E. Flaga-Gieruszyńska, Wydanie 1, 2021, s. 453 Nb. 34.

8 M. Muliński, w: Jankowski, Komentarz KPC, t. II, 2015, s. 313–314.

9 M. Uliasz (red.) K. Flaga-Gieruszyńska w: Komentarz do ustawy KPC, Warszawa 2021, s. 506.



Z punktu widzenia wierzyciela, uzyskanie od dłużnika aktu notarialnego w postaci oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, ma dwie zasadnicze korzyści: przyspieszenie procedury windykacyjnej oraz zminimalizowanie kosztów ponoszonych przez wierzyciela.

du braku dokumentu wymaganego w art. 786 § 1 k.p.c., wierzyciel może wytoczyć powództwo o ustalenie, czy doszło do ziszczenia się tego zdarzenia¹⁰.

Korzyści z uzyskania notarialnego tytułu wykonawczego

Z punktu widzenia wierzyciela, uzyskanie od dłużnika aktu notarialnego w postaci oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, ma dwie zasadnicze korzyści: przyspieszenie procedury windykacyjnej oraz zminimalizowanie kosztów ponoszonych przez wierzyciela.

Przyjmując hipotetyczną sytuację, że wierzycielowi przysługuje wobec dłużnika wierzytelność w wysokości 35.000,00 zł, porównajmy jakie koszty poniesie wierzyciel przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego i ile czasu zajmą czynności sądowe poprzedzające wszczęcie egzekucji w dwóch wariantach:

1. wierzyciel nie dysponuje aktem notarialnym w postaci oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz
2. dłużnik składa oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Ad.1) Jeżeli wierzyciel nie dysponuje aktem notarialnym w postaci oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, a dłużnik uchyla się od zapłaty należności, sprawa

10 M. Uliasz (red.) K. Flaga-Gieruszyńska w: Komentarz do ustawy KPC, Warszawa 2021, s. 510.

musi zostać skierowana na drogę postępowania sądowego. Wówczas konieczne jest złożenie pozwu o wydanie nakazu zapłaty. Opłata sądowa za złożenie pozwu w niniejszym stanie faktycznym wynosi 1.750,00 zł (jeżeli sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu upominawczym) albo 438,00 zł (jeżeli sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu nakazowym). Do tego wierzyciel ponosi koszt złożenia pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Po złożeniu pozwu, jeżeli sąd uwzględni roszczenie powoda, wyda nakaz zapłaty. Czas oczekiwania na wydanie nakazu zapłaty wynosi od około miesiąca do dwóch. Następnie nakaz zapłaty wraz z pozwem i pouczeniem wysyłany jest do pozwanego, który może wnieść sprzeciw w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia (w postępowaniu upominawczym) albo zarzuty w terminie miesiąca od dnia doręczenia (w postępowaniu nakazowym). Jeżeli tego nie zrobi, nakaz zapłaty się uprawomocni, a wierzyciel będzie mógł wnieść o nadanie klauzuli wykonalności. Jeżeli zostanie wniesiony sprzeciw albo zarzuty, sprawa podlega dalszemu rozpoznaniu w I instancji. Po wydaniu wyroku, pozwany może wnieść apelację, co spowoduje przeniesienie rozpoznania sprawy do sądu II Instancji. Czynności te wydłużą proces rozpoznania sprawy o kolejne miesiące. Po doręczeniu powodowi nakazu zapłaty (brak wniesienia sprzeciwu albo zarzutów przez pozwanego) albo wyroku (wniesienie sprzeciwu albo zarzutów albo apelacji przez pozwanego) opatrzonego klauzulą wykonalności, wierzyciel może skierować wniosek o wszczęcie i prowadzenie egzekucji przeciwko dłużnikowi.

Podsumowując, obecnie postępowanie sądowe poprzedzające wszczęcie postępowania egzekucyjnego może trwać od miesiąca do nawet kilku lat, a koszt jego przeprowadzenia, który poniesie wierzyciel, może wynieść nawet 1.767,00 zł. Kwota ta jest jedynie sumą opłaty sądowej za wniesienie pozwu i opłaty skarbowej za udzielenie pełnomocnictwa w przyjętym hipotetycznym stanie faktycznym.

Ad. 2) Jak wcześniej wspomniano, taksa notarialna za sporządzenia aktów notarialnych w postaci oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, jest ustalana każdorazowo i wynosi od 100,00 zł do 10.000,00 zł. W niniejszym przypadku, wysokość taksy notarialnej wyniesie 760,00 zł netto. Opłata za wydanie wypisów aktu wierzycielowi i dłużnikowi wyniesie ok. 90,00 zł netto. Łącznie, koszt sporządzenia takiego aktu wyniesie 850,00 zł netto (1.045,50 zł brutto). Koszt taksy notarialnej może ponieść dowolnie, dłużnik lub wierzyciel, w zależności od porozumienia stron.

Jeżeli dłużnik nie zapłacił w terminie i nastąpiło zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, wierzyciel jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności na akt notarialny. Jak wspomniano powyżej, opłata sądowa od takiego wniosku wynosi 50,00 zł. Jeżeli sąd stwierdzi, że wszystkie przesłanki do opatrzenia aktu notarialnego zachodzą (upłynął termin zapłaty i nastąpiło zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, a wierzyciel udowod-

nił jego zaistnienie), uwzględni wniosek i doręczy wierzycielowi akt notarialny w postaci oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 4, 5 albo 6 k.p.c. opatrzonego klauzulą wykonalności. Czas rozpoznania wniosku przez sąd wynosi około miesiąca. Wówczas, wierzyciel może wszcząć postępowanie egzekucyjne.

Podsumowując, postępowanie sądowe poprzedzające wszczęcie postępowania egzekucyjnego w postaci opatrzenia aktu notarialnego klauzulą wykonalności trwa około miesiąca, a koszt przeprowadzenia takiego postępowania, który poniesie wierzyciel, wynosi 50,00 zł.

Wobec powyższego, w przyjętej hipotetycznej sytuacji, koszty poniesione przez wierzyciela w związku z dochodzeniem wierzytelności na drodze postępowania sądowego są znacznie wyższe, niż te, które mógłby ponieść wierzyciel w przypadku dysponowania notarialnym tytułem egzekucyjnym. Przyjmując, że wierzyciel uiścił kwotę taksy notarialnej za sporządzenie ww. tytułu egzekucyjnego, cały koszt poniesiony przez wierzyciela w związku ze sporządzeniem notarialnego tytułu egzekucyjnego i opatrzeniem go klauzulą wykonalności wynosi 1.095,50 zł brutto tj. prawie 700,00 zł mniej niż w przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (1.095,50 zł – 1.767,00 zł).

Jak wynika z powyższego, zabezpieczenie wierzyciela poprzez uzyskanie od dłużnika oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 4, 5 albo 6 k.p.c. i prowadzenie postępowania egzekucyjnego na podstawie takiego tytułu wykonawczego znacznie przyspiesza windykację należności przez wierzyciela i ogranicza koszty z nią związane.

**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.

syty_{ADWOKACI}