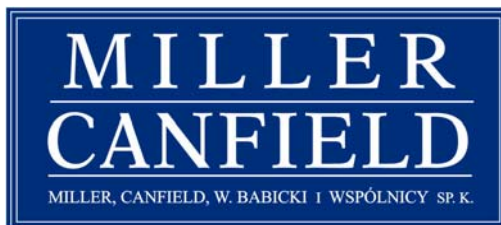


September 2003



Warszawa:
tel. (48-22) 447 4300
fax (48-22) 447 4301

Gdynia:
tel. (48-58) 782 0200
fax (48-58) 782 0201

Katowice:
tel. (48-32) 757 2414
fax (48-32) 757 2483

Polish Law Review

W TYM NUMERZE:

- ◆ Nowelizacja kodeksu cywilnego
- ◆ Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w świetle wejścia Polski do UE
- ◆ Jeszcze o nowym prawie upadłościowym i naprawczym – postępowanie naprawcze
- ◆ Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych
- ◆ Projekt nowelizacji kodeksu spółek handlowych

IN THIS ISSUE:

- ◆ Amendments to the Civil Code
- ◆ The Act on the Acquisition of Real Estate by Foreigner Following EU Accession
- ◆ One More Comment on the New Bankruptcy and Reorganisation Law – Reorganisation Proceedings
- ◆ The National Agricultural Constitution Act – The Powers of the Agricultural Land Agency
- ◆ Draft Amendments to Commercial Partnerships and Companies Code

W dniu 25 września br. wchodzi w życie ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408). Nowelizacja obejmie przede wszystkim przepisy części ogólnej kodeksu cywilnego, przy czym większość wprowadzanych zmian można określić mianem przełomowych. W szczególności do kodeksu cywilnego zostają „przeniesione” z kodeksu handlowego (który – tym samym – ostatecznie przestaje obowiązywać) przepisy dotyczące prokury i firmy, rozszerzony i zmodyfikowany zostaje katalog form czynności prawnych i sposobów zawierania umów, zmienione zostają przepisy dotyczące umowy przedwstępnej. Doceniając wagę wprowadzanych zmian i ich praktyczne znaczenie, postanowiliśmy – w specjalnym wrześniowym wydaniu naszego biuletynu – przybliżyć Czytelnikom najważniejsze uregulowania noweli do kodeksu cywilnego z dnia 14 lutego 2003 r.

Ponadto, przedstawiamy konsekwencje wejścia Polski do Unii Europejskiej w kontekście nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, przybliżamy postępowanie naprawcze – nowy instrument szeroko rozumianego prawa upadłościowego, oceniamy uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych przyznane jej w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, a także opisujemy planowaną nowelizację kodeksu spółek handlowych.

.. .

On 25 September the Act of 14 February 2003 to Amend the Civil Code and other Acts (Journal of Laws No. 49, Item 408) will take effect. For the most part, the general provisions of the Civil Code have been amended, and these amendments may well be called revolutionary. In particular, the provisions concerning prokura – a specific type of commercial power of attorney and provisions concerning business names will be “transferred” from the Commercial Code to the Civil Code; moreover, the catalogue of forms of civil actions and the means of entering into a contract have been expanded. The provisions governing preliminary agreements have been amended as well. Cognisant of the impact these changes will have on business, and appreciating the practical significance thereof, we have decided to briefly describe to our Readers the recent amendments to the Civil Code in a special September edition of the Bulletin.

Additionally, included in this Bulletin, is a review of the changes to be adopted with respect to foreign investment in Polish real estate as a result of EU accession, as well as on reorganisation proceedings – a new institution of the broadly understood bankruptcy law. We also include our opinion on the new scope of powers transferred to the Agricultural Real Property Agency resulting from adoption of the National Agricultural Constitution Act. We also describe the pending amendments to the Commercial Companies Code.

NOWELIZACJA KODEKSU CYWILNEGO

Przedsiębiorcy i ich oznaczenia – firma (art. 43¹ – art. 43¹⁰ k.c.)

Zgodnie z art. 43² w związku z art. 43¹ kodeksu cywilnego firma jest nazwą, pod którą działa każdy przedsiębiorca (a więc nie tylko spółka handlowa). Zatem również „nazwa” osoby fizycznej, pod którą prowadzi ona działalność gospodarczą, podlegać będzie nowym unormowaniom. Przepisy kodeksu cywilnego utrzymały zakaz zbywania firmy, jednakże, o ile nie wprowadza to w błąd, przedsiębiorca może upoważnić innego przedsiębiorcę do korzystania ze swej firmy. Nowością jest wprowadzenie szczegółowego uregulowania dotyczącego naruszenia prawa do firmy. Konstrukcja wspomnianego uregulowania – w zakresie odnoszącym się do zagrożenia prawa do firmy poprzez cudze działanie – jest oparta art. 24 ust. 1 zd. 1 kodeksu cywilnego, dotyczącym naruszenia wszystkich dóbr osobistych. Natomiast w razie naruszenia prawa do firmy pokrzywdzony przedsiębiorca może (tradycyjnie) żądać usunięcia jego skutków, złożenia oświadczenia lub oświadczeń w odpowiedniej treści i formie, naprawienia szkody na zasadach ogólnych, ale także – co stanowi nowość w stosunku do zasad ogólnych z art. 24 k.c. – wydania korzyści uzyskanej przez osobę, która dopuściła się naruszenia.

Definicja przedsiębiorcy (art. 43¹ k.c.)

Wprowadzenie w art. 43¹ kodeksu cywilnego definicji pojęcia „przedsiębiorcy”, co w intencji twórców nowelizacji miało służyć uporządkowaniu tego zagadnienia, już przed wejściem w życie nowych przepisów wywołało ożywioną dyskusję w prasie prawniczej. Zgodnie z przeważającymi opiniami wprowadzenie do kodeksu cywilnego pojęcia „przedsiębiorcy” będzie miało skutek odwrotny od zamierzonego.

Zgodnie z art. 43¹ k.c. w związku z art. 33¹ k.c., „przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową”.

Zaliczenie określonej jednostki organizacyjnej czy osoby fizycznej do kręgu przedsiębiorców ma istotne znaczenie dla funkcjonowania obrotu gospodarczego, w tym dla kontrahentów, dłużników i wierzycieli. Przykładowo, spory sądowe pomiędzy podmiotami, które są przedsiębiorcami, w zakresie prowadzonej przez nie działalności gospodarczej, rozpoznawane są w odrębnym postępowaniu przed sądami gospodarczymi.

Podstawowy problem z przytoczoną definicją polega na tym, że dotyczy ona terminu, którym – w nieco innym znaczeniu –

AMENDMENTS TO THE CIVIL CODE

Entrepreneurs and their business names (Articles 43¹-43¹⁰ of the Civil Code)

According to Article 43², in connection with Article 43¹ of the Civil Code, the business name is a name under which an entrepreneur (not only a commercial company or partnership) operates. Also a “name” of a natural person, under which the person carries out economic activity, shall be governed by new regulations. The provisions of the Civil Code sustained the restriction on the transfer by an entrepreneur of its business name to another entity; however, if it is not misleading, an entrepreneur may authorise another entrepreneur to use its business name. The infringement of the right to business name has been defined in the Civil Code, which is a novelty. The above regulation – within the scope governing the threat to the right to business name – is based on Article 24.1 of the Civil Code concerning the infringement of all personal interests. In case an entrepreneur’s right to its business name is infringed, the entrepreneur may demand the consequences of such infringement be remedied, an appropriate statement or statements be made in the proper form by the person who violated the entrepreneur’s right to its business name, and any damage be redressed under general rules. The entrepreneur may also demand – and such regulation is brand new comparing to general rules provided for in Article 24 of the Civil Code – any benefit or profit obtained as a result of the infringement by the person infringing upon the entrepreneur’s right to business name be released to the entrepreneur.

Definition of the entrepreneur (Article 43¹ of the Civil Code)

Introducing the definition of “entrepreneur” to the Civil Code in Article 43¹, even before the provision’s entry into force, gave rise to heated discussion in the legal press. Including such definition in the Civil Code, according to the intent of the authors, was supposed to clarify this issue. However, as commented on by many lawyers, the effect of introducing such definition to the Civil Code will have the opposite affect.

As provided for in Article 43¹ of the Civil Code, in connection with Article 33¹, any natural person, legal person and unincorporated organisational unit granted legal capacity by a statute, carrying out economic or professional activity on its own behalf, shall be an entrepreneur.

The statutory inclusion of an unincorporated organisational unit or a natural person in the definition of an entrepreneur has significant consequences for legal transactions, in particular to the contracting parties, debtors and creditors. For example, any court disputes between two entrepreneurs, within the scope of economic activity conducted thereby, are considered in separate proceedings conducted by an economic court.

The major problem concerning the definition quoted above is, that the definition defines a term which has been used – in

posłużono się w co najmniej siedmiu innych aktach prawnych rangi ustawowej (art. 2 ust. 2 ustawy – Prawo działalności gospodarczej; art. 36 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym; art. 2 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, art. 479² Kodeksu postępowania cywilnego; art. 3 ustawy – Prawo własności przemysłowej; art. 18 ust. 7 ustawy o zatrudnieniu i przeciwdziałaniu bezrobociu i w kilku innych ustawach). Przykładowo, analiza relacji pomiędzy definicją kodeksową a pojęciem przedsiębiorcy użytym w ustawie o Krajowym Rejestrze Sądowym wskazuje, że np. spółka kapitałowa utworzona w celach niezarobkowych (np. dydaktycznych, naukowych czy charytatywnych) nie będzie mogła zostać uznana za przedsiębiorcę w rozumieniu kodeksu cywilnego, mimo że podlega ona wpisowi do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Niezależnie od problemu określenia relacji pomiędzy pojęciem przedsiębiorcy użytym w kodeksie cywilnym a pojęciem przedsiębiorcy wprowadzonym w innych ustawach, wątpliwości budzi także redakcja definicji zawartej w kodeksie cywilnym. W szczególności kwestionować można odwołanie się w treści definicji przedsiębiorcy do pojęcia działalności gospodarczej, które nie zostało w kodeksie cywilnym zdefiniowane, a które decyduje o zakresie definicji kodeksowej przedsiębiorcy. Powstaje pytanie, czy działalność gospodarcza zdefiniowana w art. 2 ust. 1 ustawy - Prawo działalności gospodarczej jest tożsama z działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 43¹ kodeksu cywilnego. Jak wskazują niektórzy autorzy, jeśli tak w istocie jest, to zbyteczne wydaje się wprowadzanie odrębnej definicji przedsiębiorcy do kodeksu cywilnego.

Jak widać, jeszcze przed wejściem w życie nowych przepisów, formułowane są poważne zastrzeżenia co do przyjętych rozwiązań. Oby nie okazało się, że przepisy, które celem jest uporządkowanie definicji niezwykle ważnego w systemie prawa pojęcia przedsiębiorcy, prowadzą do jeszcze większych nieporozumień.

Zawieranie umów – oferta (art. 66-70 k.c.)

Zgodnie z nowym art. 66¹ §1 k.c. oferta złożona w postaci elektronicznej wiąże składającego, jeżeli druga strona niezwłocznie potwierdzi jej otrzymanie. A zatem, stosowne oświadczenie woli oferenta staje się ofertą dopiero z chwilą potwierdzenia jej otrzymania przez drugą stronę. Powyższe postanowienie może zostać wyłączone w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcami, jednak w relacji przedsiębiorca – konsument zasady te zawsze znajdują zastosowanie. Wprowadzono również zmianę w zakresie możliwości odwołania oferty w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcami (art. 66² k.c.). Jeżeli przedsiębiorca złoży ofertę, to może ją odwołać nawet po jej dojrzeniu do drugiej strony, byleby odwołanie nastąpiło przed wysłaniem przez drugą stronę oświadczenia o przyjęciu oferty. Oferty nie można jednak odwołać, jeżeli wynika to z jej treści lub określono w niej termin przyjęcia.

Ponadto, zgodnie z art. 68¹ §1 k.c., w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcami odpowiedź na ofertę z zastrzeżeniem zmian

slightly different meaning – in at least seven statutes (e.g. Article 2.2. of the Economic Activity Act, Article 36 of the National Court Registry Act, Article 2 of the Suppression of Unfair Competition Act, Article 479² of the Civil Proceedings Code, Article 3 of the Industrial Property Act, Article 18.7 of the Employment and Suppression of Unemployment Act and several other statutes). Moreover, the comparison of the definition of “entrepreneur” used in the National Court Registry Act to the definition used in the Civil Code leads to the conclusion that a company created for non-business purposes (eg. didactic, education or charity purposes) will not be deemed to be an entrepreneur under the Civil Code, although the company will have to be registered in the register of entrepreneurs of the National Court Register.

Regardless of the issue of mutual relations between the definition of “entrepreneur” used in the Civil Code and the similar definition used in other statutes, even the very wording of the definition introduced to the Civil Code raises serious questions. In particular, it is a questionable tactic by the authors of the definition, to rely in defining an “entrepreneur” on the basis of the unspecified concept of an “economic activity”, which is in fact crucial to determine which entities constitute entrepreneurs. A question arises whether the “economic activity” defined in Article 2.1. of the Economic Activity Law means exactly the same thing as “economic activity” used to define the term “entrepreneur” in Article 43¹ of the Civil Code. As many authors and commentators point out, if the above turns out to be true, the need to introduce a separate definition of “entrepreneur” to the Civil Code is absolutely unnecessary.

As appears from the above divagations, even before coming into force, the new provisions raise serious doubts and questions. Let’s hope that the provisions intended to clarify the issue of who is an entrepreneur under Polish law will not lead to more serious misunderstandings.

Entering into contracts – the offer (Article 66 – 70 of the Civil Code)

According to newly drafted Article 66¹ of the Civil Code, an offer made by means of electronic communication binds the offeror, if the offeree immediately confirms receipt of the offer. This means that the appropriate statement made by the offeror becomes the offer only after the offeree confirms receipt of the statement. The above regulation may be excluded in relations between entrepreneurs; however, with regard to the relationship between an entrepreneur and consumer, such regulation will always apply. The ability to revoke the offer made between entrepreneurs has also been amended (Article 66² of the Civil Code). If an entrepreneur makes an offer, the entrepreneur may revoke the offer, even if the offeree received the offer, at any time but before the offer has been accepted. The offer may not be revoked, if in the offer either it was stipulated that the offer shall not be revoked or a time limit for acceptance has been set.

Moreover, according to Article 68¹ § 1 of the Civil Code, between entrepreneurs, the acceptance of an offer which

lub uzupełnień niezmiwiających istotnie treści oferty poczytuje się za jej przyjęcie. Wspomnianych wyżej zasad nie stosuje się jednak, jeśli w treści oferty zaznaczono, iż musi być ona przyjęta bez zastrzeżeń. Oferta z nieistotnymi zmianami nie wiąże, jeżeli pierwotny oferent niezwłocznie sprzeciwi się włączeniu zmian drugiej strony do oferty.

Zawieranie umów – przetarg, aukcja (art. 70¹ – 70⁵ k.c.)

Nowelą z 14 lutego 2003 r. wprowadzono do kodeksu nową regulację przetargu jako sposobu zawarcia umowy. Większość zmian ma charakter porządkujący i redakcyjny (np. zastąpiono termin „przetarg ustny” terminem „aukcja”). Na uwagę zasługuje natomiast przepis art. 70⁵ k.c., zgodnie z którym unieważnienia umowy zawartej w wyniku aukcji lub przetargu mogą żądać już nie tylko strony umowy, ale każdy uczestnik aukcji lub przetargu, przy czym unieważnienia umowy można żądać, jeśli strona umowy lub inny uczestnik przetargu (aukcji) lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik przetargu (aukcji) w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Tak jak dotąd, uprawnienie to jest ograniczone czasowo, wygasa bowiem z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

Forma czynności prawnych – forma dla celów dowodowych (art. 74 k.c.)

Nowelą ograniczono zakres zastosowania formy czynności prawnej zastrzeżonej dla celów dowodowych. Przede wszystkim uchylono art. 75 k.c. nakładający obowiązek zachowania formy pisemnej w odniesieniu do czynności prawnych obejmujących rozporządzenie prawem, którego wartość przewyższa dwa tysiące złotych. Wyłączono również stosowanie przepisów o formie zastrzeżonej dla celów dowodowych w stosunkach między przedsiębiorcami (art. 74 §3 k.c.). Ponadto, przeprowadzenie dowodu ze świadków lub dowodu z przesłuchania stron, pomimo niezachowania formy pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych, możliwe jest teraz również w obrocie konsumenckim, jeśli zażąda tego konsument w sporze z przedsiębiorcą (art. 74 §2 *in fine*).

Forma czynności prawnych – umowa ustna (art. 77¹ k.c.)

Zgodnie z art. 77¹ k.c., jeżeli strony zawrą umowę ustnie, a następnie jedna ze stron wyśle do drugiej strony pismo potwierdzające treść zawartej ustnie umowy, to obowiązuje umowa w wersji przedstawionej w piśmie potwierdzającym, nawet jeżeli pismo to zawiera zmiany w stosunku do ustnych

introduces minor amendments or changes that do not significantly alter the contents of the offer shall not be deemed a counter-offer. The above rule shall not apply if the contents of the offer specify that the offer must be accepted unconditionally without any amendments in order to be valid. An offer with insignificant changes shall not bind the offeror, if immediately after receipt of the acceptance, the offeror objects to including the changes proposed by the offeree in the agreement.

Entering into contract – tender, auction (Articles 70¹ – 70⁵ of the Civil Code)

The Act of 14 February 2003 introduces significant changes to provisions governing a tender as a method of entering into a contract. The majority of changes arrange the terminology (e.g. the term “oral tender” has been substituted by “auction”). However, Article 70⁵ of the Civil Code is of significant importance. According to this article, not only the parties to the contract made as a result of a tender or an auction, but also every other participant of the tender or auction may demand the contract made in the tender or auction be invalidated. The demand to invalidate the contract made in the tender or auction may be submitted, if a party to this contract or another participant in the tender or auction in which the contract was made, or any person acting in agreement with the above entities, influenced the result of the tender or auction in a manner contrary to law or good trade practice. Similar to the previous regulations, exercising such right to demand the invalidation of the contract is limited in time – it expires within a month of the day on which the person entitled to submit such demand was informed that the basis to invalidate the contract exists; in any case the right to demand the invalidation expires after one year of the date the contract was signed.

Form of the legal acts – the form provided for evidentiary purposes (Article 74 of the Civil Code)

The scope of applying the form of a legal act provided for evidentiary purposes has been limited. First, Article 75 of the Civil Code has been repealed. This article imposed a requirement that any legal act, by which one disposes of a right with a value exceeding 2,000 PLN, must be made in writing. The application of the provisions governing the form provided for evidentiary purposes in relations between entrepreneurs has been excluded (Article 74.3 of the Civil Code). Now, despite the fact that the contract will not have to be in written form for evidentiary purposes, it will be possible to examine the witnesses or parties in a court dispute between a consumer and an entrepreneur, but only if the consumer so demands (Article 74.2 *in fine*).

Legal acts – oral contract (Article 77¹ of the Civil Code)

Pursuant to Article 77¹ of the Civil Code, if the parties enter into an oral contract, and subsequently one party sends to another a letter confirming the contents of the contract made, the contract shall bind the parties in the contents specified in the confirmation letter, even if the confirmation letter amends the

uzgodnień. Pisemne potwierdzenie umowy nie będzie jednak wiążące, jeżeli druga strona niezwłocznie sprzeciwi się temu na piśmie.

Prokura (art. 109¹ – 109⁹ k.c.)

Nowela do kodeksu cywilnego z dnia 14 lutego 2003 r. wprowadza nową regulację prokury, czyli specjalnego rodzaju pełnomocnictwa. Do tej pory prokura była uregulowana przepisami kodeksu handlowego z 1934 roku, obecnie dotyczyć jej będą przepisy art. 109¹ – 109⁹ kodeksu cywilnego. Po zmianie przepisów, prokury udzielić będzie mogła nie tylko spółka handlowa, ale również przedsiębiorca jednoosobowy. Prokury udziela się w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a fakt jej ustanowienia należy zgłosić do rejestru przedsiębiorców KRS wraz z wzorem podpisu prokurenta. Prokura upoważnia do wszystkich czynności prawnych związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa, za wyjątkiem zbycia i oddania do korzystania przedsiębiorstwa oraz zbycia lub obciążenia nieruchomości. Ustawowo określonego zakresu prokury nie można skutecznie ograniczyć, można jednak ustanowić prokurenta tylko dla załatwiania określonych spraw oddziału przedsiębiorstwa. Prokurentem może być tylko osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych. Prokury można udzielić kilku osobom łącznie. Prokurent nie może przenieść swych uprawnień na inną osobę, może jednak ustanawiać pełnomocników przedsiębiorcy o węższym zakresie umocowania. Prokura wygasa wskutek jej odwołania przez przedsiębiorcę, wykreślenia przedsiębiorcy z rejestru, ogłoszenia jego upadłości, otwarcia likwidacji lub przekształcenia przedsiębiorcy.

Umowa przedwstępna (art. 389-390 k.c.)

Zmiany przepisów kodeksu cywilnego dotyczące umowy przedwstępnej uznać można za rewolucyjne. Po pierwsze, zrezygnowano z wymogu określenia w umowie przedwstępnej terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej (nowy §1 w art. 389 k.c.). Zatem, brak określenia terminu w umowie przedwstępnej nie będzie już powodował jej wadliwości. W razie nieokreślenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej zastosowanie znajdzie art. 389 §2 k.c., zgodnie z którym w takim przypadku umowa przyrzeczona powinna być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli natomiast obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiąże termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Wydaje się, że tak sformułowany przepis może rodzić wiele praktycznych problemów, na przykład z właściwą interpretacją wyrażenia „odpowiedni termin”. Ponadto, w przypadku, gdy umowa przedwstępna będzie umową dwustronnie zobowiązującą, okaże się, że w lepszej sytuacji znajdzie się strona, która pierwsza zażąda

terms and conditions of the oral contract. However, the confirmation letter shall not be binding if the second party immediately objects to the contents of the confirmation letter in writing.

Prokura – a specific type of commercial power of attorney (Articles 109¹ – 109⁹ of the Civil Code)

The Act of 14 February introduces a new regulation of *prokura* – a specific type of commercial power of attorney. *Prokura* used to be governed by provisions of the Commercial Code of 1934. After the Act of 14 February 2003 enters into force, *prokura* will be governed by Articles 109¹ – 109⁹ of the Civil Code. Not only a commercial company or partnership will have the capacity to grant *prokura*; such entitlement will also be vested in an individual entrepreneur. *Prokura* must be granted in written form, or otherwise it will be null and void. *Prokura* should be registered in the register of entrepreneurs of the National Court Register, together with providing a specimen of the proxy's signature. *Prokura* authorises the proxy to enter into any legal acts relating to the operation of the enterprise of the principal, excluding the possibility of transferring and letting for use the entire enterprise and the possibility of alienating or encumbering real property belonging to the principal. The statutory scope of *prokura* may not be effectively limited; however, a special proxy may be established for dealing exclusively with specific matters of a branch of the enterprise. Only a natural person having full legal capacity may be appointed as a proxy; however *prokura* may be granted to several persons jointly. The proxy may not transfer its rights to another person; however, it may appoint representatives of its principal with limited scope of authorisation comparing to *prokura*. *Prokura* expires if it is revoked by the principal, if the entrepreneur being the principal is deleted from the register, or if the entrepreneur is declared bankrupt or begins liquidation or transformation.

Preliminary agreement (Articles 389 – 390 of the Civil Code)

The amendments to the Civil Code concerning preliminary agreements may well be regarded as revolutionary. First, the obligation to specify in the preliminary agreement the time limit to enter into the final agreement has been abandoned (Article 389.1 of the Civil Code). Therefore, the lack of a specific deadline in the preliminary agreement will not render the preliminary agreement defective. If the time limit to make the final agreement is not specified in the preliminary agreement, Article 389.2 shall apply. Pursuant to this article, in such case the final agreement shall be entered into within the appropriate time limit set by the party entitled to demand that the final agreement be made. If both parties to the preliminary agreement are entitled to demand that the final agreement be made, and each of these parties set another time limit, the parties shall be bound by the time limit set by the party which earlier made a relevant statement concerning the time limit. It appears, that such wording of the above provisions may cause controversy. For example it is questionable how one should interpret the meaning “appropriate time limit”. Moreover, if the preliminary agreement binds the parties reciprocally, it turns out that the

zawarcia umowy ostatecznej, choć zasadę należy odnieść jedynie do umów bezwarunkowych albo też – w przypadku umów warunkowych – do sytuacji, w której warunki zawarcia umowy przyrzeczonej zostały spełnione.

Z wyznaczeniem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie można jednak za bardzo zwlekać, albowiem, zgodnie z art. 389 § 2 zd. 3 k.c., jeżeli żadna ze stron nie wyznaczy terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, zawarcia tej umowy nie można już żądać.

Nowelizacja kodeksu cywilnego przyniosła również zmianę art. 390 §1 k.c., dotyczącego tzw. słabszego skutku umowy przedwstępnej (w sytuacji, kiedy forma umowy przedwstępnej nie spełnia wymagań co do formy umowy przyrzeczonej). Jak dotąd, w takiej sytuacji uprawniony mógł domagać się jedynie odszkodowania za szkodę poniesioną przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Do paragrafu tego dodano obecnie zapis, zgodnie z którym strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania, np. poprzez przyznanie uprawnionemu prawa domagania się naprawienia nie tylko szkody, którą poniósł z uwagi na to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej, ale również takiej, którą poniósł wskutek niewykonania umowy przedwstępnej.

Zmieniony został również art. 390 § 3 k.c., dotyczący przedawnienia roszczeń. Dotychczas odnosił się on do roszczenia odszkodowawczego z art. 390 § 1 k.c. oraz do roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, o którym mowa w art. 390 § 2 k.c. Obecnie wszystkie roszczenia z umowy przedwstępnej (przykładowo, również roszczenie o zwrot zadatku) przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, a jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej – z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Podwykonawca w umowie o roboty budowlane (art. 647¹ k.c.)

Nowy przepis art. 647¹ kodeksu cywilnego reguluje kwestie stosunków inwestora zlecającego wykonanie robót budowlanych z podwykonawcami zatrudnianymi przez wykonawcę tych robót. Do tej pory za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców był odpowiedzialny wyłącznie zatrudniający ich wykonawca. Obecnie odpowiedzialność tą ponoszą solidarnie wykonawca i inwestor, przy czym zasady tej nie można wyłączyć umownie. W związku z tym inwestor uzyskuje większy wpływ na umowy z podwykonawcami. Umowa o roboty budowlane winna wyraźnie określać, które roboty mogą być wykonane przez podwykonawców, a które wykonawca winien wykonać bezpośrednio. Do skutecznego zawarcia przez wykonawcę umowy z podwykonawcą konieczna jest zgoda inwestora, przy czym uważa się, że została ona udzielona, jeśli inwestor w ciągu 14 dni nie zgłosi

party who would be the first to demand the final agreement be made is put into a better position than the other party. However, this rule will apply only to unconditional agreements, or – if the agreements are conditional – in the situation, when all of the conditions of the preliminary agreement have been fulfilled.

It is not wise to procrastinate specifying the time limit to enter into the final agreement. Pursuant to Article 389.2, the third sentence, of the Civil Code, if neither party specifies the time limit to enter into the final agreement within a year of the date the preliminary agreement was executed, both parties will be prevented from demanding execution of the final agreement.

Also, Article 390.1 of the Civil Code is to be amended. This article addresses the situation of a “weaker effect” of the preliminary agreement (i.e. a situation in which the form of the preliminary agreement does not comply with requirements concerning the form of the final agreement). Until now, in such situation the entitled person could have only demanded damages for the loss suffered as a result of relying on execution of the final agreement. Another section was added to this provision, pursuant to which the parties to the preliminary agreement may specify the scope of damages, i.e. by vesting the entitled person with the right not only to claim damages for the loss suffered as a result of relying on execution of the final agreement, but also to claim damages for the loss suffered as a result of the second party’s failure to perform the preliminary agreement.

Article 390.3 of the Civil Code concerning the limitation period has also been amended. Previously, this article applied only to claims for damages, specified in Article 390.1 of the Civil Code and to the demand to enter into the final agreement, specified in Article 390.2 of the Civil Code. After this article has been amended, the limitation period concerning all claims arising under the preliminary agreement (e.g. including the claim to have the special advance payment specified in Article 394 of the Civil Code called *zadatek*, returned) will expire within one year of the date on which the final agreement was to be entered into, and if the court rejects the demand to make the final agreement – within one year of the day the judgement dismissing the demand becomes valid.

Subcontractor in the agreement for construction works (Article 647¹ of the Civil Code)

Newly drafted Article 647¹ of the Civil Code governs the legal relationship between the investor, general contractor and subcontractor involved in construction projects. Up until introduction of this new regulation, only the main contractor who hired such subcontractors was liable for payment of their remuneration. Now, the main contractor and the investor are jointly liable in respect of such payments and this rule may not be excluded contractually. In connection with this, the investor now has more influence on subcontractor agreements. The construction contract shall expressly specify which construction activity may be performed by subcontractors and which shall be performed directly by the main contractor. The investor’s consent is now required for the effective conclusion of a contract between the main contractor and a subcontractor; however, such consent is deemed to have been granted if the

na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń wobec przedstawionej mu umowy lub jej projektu. Analogiczne zasady dotyczą umów podwykonawców z dalszymi podwykonawcami, na które z kolei konieczna jest zgoda inwestora i głównego wykonawcy. Wszystkie umowy z podwykonawcami muszą być zawarte na piśmie pod rygorem nieważności. Nowy przepis wszedł w życie 24 kwietnia 2003 roku.

Zmiana wysokości czynszu w umowie najmu (art. 685¹ k.c.)

Nowela zmienia art. 685¹ kodeksu cywilnego przyznający wynajmującemu prawo jednostronnego podniesienia wysokości czynszu przez wynajmującego. Obecnie przepis ten dotyczy jedynie najmu lokali mieszkalnych (a nie również użytkowych, co miało miejsce przed nowelizacją). Kolejna zmiana polega na tym, że wynajmujący może jednostronnie podnieść czynsz, jedynie jeśli umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony (dotąd mógł to robić również w przypadku umów zawartych na czas oznaczony). Zmiana przepisu weszła w życie 24 kwietnia 2003 roku.

investor does not make any written objections or comments with respect to the contract or its draft within 14 days following its receipt from the main contractor. The same principles apply to contracts signed by subcontractors with further subcontractors, which in turn require joint consent of the investor and the main contractor. All contracts with subcontractors have to be made in writing in order to be valid. The new provision came into force on 24 April 2003.

The change of the rent amount under a lease agreement (Article 685¹ of the Civil Code)

The Act of 14 February 2003 amended Article 685¹ of the Civil Code, relating to the lessor's right to unilaterally increase the amount of rent. Currently, this provision applies only to residential leases (and not commercial leases, as it was previously). The lessor may now increase the rent unilaterally only if the lease has been concluded for an unlimited period of time, whereas before the lessor could increase the rent also in relation to limited term leases. The amendment entered into force on 24 April 2003.

∴ ∴ ∴

USTAWA O NABYWANIU NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW W ŚWIETLE WEJŚCIA POLSKI DO UNII EUROPEJSKIEJ

Od 1 maja 2003 roku, czyli od dnia, w którym Polska stanie się członkiem Unii Europejskiej, zasadniczej zmianie ulegną zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Zmiany te wiążą się z obowiązującą w ramach Wspólnot zasadą swobody przepływu kapitału.

Konsekwencją obowiązywania tej zasady będzie zniesienie wymogu uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca będącego obywatelem państwa członkowskiego UE, lub też osobą fizyczną lub prawną mającą miejsce zamieszkania lub siedzibę na terenie państwa członkowskiego UE.

Zmiany te obejmą już od momentu akcesji przede wszystkim nabywanie nieruchomości na cele inwestycyjne.

W Traktacie Akcesyjnym przewidziano dla Polski fakultatywne okresy przejściowe, w których zachowane zostaną dotychczasowe krajowe zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, tj. wymóg uzyskania zezwolenia MSWiA. Okresy te dotyczyć będą dwóch kategorii nieruchomości.

Pięcioletni okres przejściowy dotyczyć będzie nabywania tzw. „drugich domów”, czyli budynków przeznaczonych dla celów rekreacyjnych, o celu innym niż główne miejsce zamieszkania. Wyłączone z tej kategorii będą nieruchomości rekreacyjne nabywane w celach inwestycyjnych. Obowiązek uzyskania zezwolenia na nabywanie „drugich domów” nie będzie również dotyczył obywateli państw członkowskich UE, którzy zamieszkiwali w Polsce nieprzerwanie przez cztery lata.

THE ACT ON THE ACQUISITION OF REAL ESTATE BY FOREIGNER FOLLOWING EU ACCESSION

As of 1 May 2004, i.e. the day Poland joins the European Union, the rules governing the acquisition of real property by foreigners will be substantially changed. All of the changes are connected with the freedom of movement of capital, one of fundamental principles of the Common Market.

As a consequence, the requirement to obtain a permit from the Ministry of Internal Affairs and Administration for acquisition of a real property by a foreigner being a citizen of another Member State of the EU, or by a natural or legal person domiciled or having a registered office in the EU, will no longer be valid.

All of the changes will influence in particular the acquisition of real property for investment purposes, from the moment of accession.

The Treaty of Accession 2003 provides for optional transitional periods for Poland during which the current rules governing the acquisition of real property by foreigners will be sustained (including the requirement to obtain the permit of Minister of Foreign Affairs and Administration). The transitional period will concern two types of real property.

A five year transitional period will concern the acquisition of “second homes”, i.e. buildings appropriated for recreation purposes, not being the main place of one's residence. Recreational real property acquired for investment purposes will be excluded from this category. The requirement to obtain a permit for acquisition of a second home will not apply to EU citizens who have resided in Poland uninterruptedly for a period of four years.

Dwunastoletni okres przejściowy dotyczyć będzie nabywania gruntów rolnych i leśnych. Nie będzie on obejmował rolników indywidualnych zamierzających prowadzić działalność rolniczą na zasadach samozatrudnienia w Polsce, pod warunkiem nieprzerwanego zamieszkiwania i dzierżawienia gruntów przez okres co najmniej trzech lat, a w niektórych województwach – co najmniej siedmiu lat przed nabyciem nieruchomości.

Dodatkowo Polska zobowiązała się wprowadzić w okresach przejściowych obiektywne, przejrzyste i trwałe kryteria wydawania zezwoleń na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców.

Ponieważ obydwa okresy przejściowe stanowią jedyne odstępstwa od ogólnych zasad nabywania nieruchomości przez obywateli państw członkowskich UE, na jakie zgodziła się Unia Europejska, należy przyjąć, że wszystkie transakcje dotyczące nabywania nieruchomości, które nie dotyczyć będą nieruchomości objętych okresami przejściowymi, od momentu przystąpienia Polski do Wspólnot nie będą wymagały uzyskania zezwolenia MSWiA.

Zmiany, jakie mają nastąpić w zakresie obrotu nieruchomościami po akcesji Polski do Unii Europejskiej, znalazły już odzwierciedlenie w rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy o opłacie skarbowej, który 25 sierpnia 2003 roku wpłynął do Sejmu. Projekt ten przewiduje uproszczenie i przyspieszenie procedury udzielania zezwoleń. Poza tym, w art. 8 ust. 2 znajduje się wyraźne stwierdzenie, że nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Przepis ten, w razie uchwalenia ustawy, wejdzie w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej.

JESZCZE O NOWYM PRAWIE UPADŁOŚCIOWYM I NAPRAWCZYM – POSTĘPOWANIE NAPRAWCZE

Ustawa – Prawo upadłościowe i naprawcze uchwalona została w dniu 28 lutego 2003 r. (niektóre nowe instytucje prawa upadłościowego przewidziane jeszcze w projekcie tej ustawy zostały przez nas opisane w letnim wydaniu Polish Law Review z 2002 r.).

Postępowanie naprawcze, nawiązujące do federalnych uregulowań amerykańskich, jest instytucją nieznaną do tej pory polskiemu systemowi prawnemu. Postępowanie to dotyczy przedsiębiorców wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego i zagrożonych niewypłacalnością, tj. takich, którzy na bieżąco wykonują swoje zobowiązania, ale według rozsądnej oceny ich sytuacji ekonomicznej oczywiste jest, że w niedługim czasie staną się niewypłacalni (art. 492 ust. 2 pr. up. i napr.). Celem postępowania jest przywrócenie przedsiębiorcy borykającemu się z problemami finansowymi zdolności do konkutowania na rynku poprzez restrukturyzację jego zobowiązań w drodze zawarcia układu z wierzycielami, restrukturyzację zatrudnienia oraz majątku.

A twelve-year transitional period will apply to the acquisition of agricultural and forest land. However, it will not apply to individual farmers willing to operate agricultural activity in Poland as self-employed persons, provided the farmer has lived uninterruptedly for at least three years and has leased the land for the same amount of time, or in certain areas of the country for a period of at least seven years.

Additionally, during these transitional periods, Poland shall introduce objective, transparent and permanent criteria for issuing permits for acquisition of real property by foreigners.

Both of the above transition periods are exceptions to the rules regulating the acquisition of real property by EU citizens, for which the European Union agreed. Therefore, it should be assumed that all transactions concerning the acquisition of real property, which do not concern real property included in the transitional periods, will not require a permit of the Minister of Internal Affairs and Administration as of the moment Poland joins the EU.

The changes, which are to take place with regard to real estate transactions, have been included in the governmental draft Act to Amend the Act on the Acquisition of Real Property by Foreigners and on Stamp Duty, which was sent to the Parliament on 25 August 2003. The draft provides for accelerating and simplifying the procedures to issue permits. Moreover, pursuant to Article 8.2. of the draft, citizens or entrepreneurs of European Economic Area need not to apply for the permit. This provision, if the Act is enacted, shall take effect on the day Poland joins the EU.

ONE MORE COMMENT ON THE NEW BANKRUPTCY AND REORGANISATION LAW - REORGANISATION PROCEEDINGS

The Law on Bankruptcy and Reorganisation was enacted on 28 February 2003 (several of the institutions governed by this law we have described in Summer Issue of Polish Law Review of 2002).

The concept of reorganisation proceedings is based upon US legislation. Such institution has been previously unknown to Polish legal system. The benefits of reorganisation proceedings are available only to those entrepreneurs recorded in the National Court Register, who are threatened with insolvency. Under the Bankruptcy and Reorganisation Law, an entrepreneur is deemed to be threatened with insolvency even if it duly performs its obligations, if based on a rational estimation of its economic condition, it is evident that it shall become insolvent shortly (Article 492.2 of the Bankruptcy and Reorganisation Law). The goal of reorganisation proceedings is for the debtor in financial trouble to recover the ability to compete on the market under an arrangement with its creditors and as a result of reorganising its employment structure and assets.

W odróżnieniu od postępowania upadłościowego postępowanie naprawcze jest postępowaniem prowadzonym przez samego przedsiębiorcę pod kontrolą sądu. Skutkiem wszczęcia postępowania naprawczego jest m.in. zawieszenie spłaty zobowiązań przedsiębiorcy i naliczania odsetek należnych od przedsiębiorcy na czas prowadzenia postępowania naprawczego oraz uniemożliwienie wierzycielom przedsiębiorcy prowadzenia egzekucji z majątku przedsiębiorcy.

Cele postępowania naprawczego realizowane są przede wszystkim poprzez zawarcie układu przez dłużnika i jego wierzycieli, dotyczącego restrukturyzacji jego zobowiązań. Propozycje w powyższym zakresie, jak również propozycje restrukturyzacji majątku i zatrudnienia, składa dłużnik w przygotowywanym przez siebie planie naprawczym.

Jeżeli układ zostanie przyjęty przez wierzycieli dłużnika, podlega on zatwierdzeniu przez sąd, który może odmówić jego zatwierdzenia jedynie z przyczyn wymienionych w ustawie (przykładowo, jeżeli przedsiębiorca podał w złożonych do sądu dokumentach nieprawdziwe dane, gdy układ jest krzywdzący dla wierzycieli, którzy zgłosili zarzuty albo jeśli plan naprawczy nie gwarantuje przywrócenia przedsiębiorcy zdolności do konkutowania na rynku). Odmowa zatwierdzenia układu powoduje zakończenie postępowania naprawczego.

Zatwierdzony przez sąd układ podlega wykonaniu. Niewykonanie przez przedsiębiorcę zatwierdzonego układu albo planu naprawczego daje podstawy do uchylenia układu, a jego uchylenie powoduje zakończenie postępowania naprawczego.

Postępowanie naprawcze jest kompromisowym rozwiązaniem, opartym na rozsądnej równowadze pomiędzy interesami dłużnika i jego wierzycieli. Dzięki niemu dłużnik może uniknąć niewypłacalności, a w konsekwencji – upadłości, a wierzyciele wciąż mogą się zaspokoić w większym stopniu niż w bardziej formalistycznym postępowaniu upadłościowym.

USTAWA O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO – UPRAWNIENIA AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Dnia 16 lipca 2003 r. weszła w życie ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592), przedstawiona w wiosennym wydaniu Polish Law Review. Kluczowym pojęciem w ustawie jest termin „nieruchomość rolna”. Przyjęto wąską definicję pojęcia nieruchomości rolnej. Aby daną nieruchomość zaklasyfikować jako rolną, musi ona spełniać kumulatywnie dwa warunki. Po pierwsze, musi to być grunt rolny w rozumieniu kodeksu cywilnego, czyli przede wszystkim grunt określony w ewidencji gruntów jako grunt rolny oraz inne grunty enumeratywnie wymienione w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 r., Nr 16, poz. 78, ze zm.). Po drugie, dana nieruchomość powinna być przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne. A zatem, aby ustalić, czy dana nieruchomość jest nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy, należy sprawdzić jej opis w ewidencji

Unlike bankruptcy proceedings, reorganisation proceedings are conducted by the debtor itself, albeit under the supervision of the court. The effect of the opening of reorganisation proceedings is that the debtor is temporarily released from the duty to perform its obligations and that the interest otherwise payable for the delay in performing its obligations will not accrue. Moreover, the creditors are barred from instituting enforcement proceedings against the debtor.

The goal of a reorganisation proceeding is achieved by adopting an arrangement by the debtor's creditors, concerning the restructuring of the debtor's obligations. Arrangement proposals, as well as proposals to restructure the debtor's assets and employment structure, are submitted by the debtor in a reorganisation plan.

If the arrangement is adopted by the debtor's creditors, it shall further be approved by the court. The court may refuse to approve the arrangement only based upon reasons set forth in the Act (e.g. if the data furnished by the entrepreneur to the court was untrue or if the reorganisation plan is detrimental to the creditors or if the reorganisation plan does not guarantee that the debtor will recover the ability to compete on the market). If the court refuses to approve the arrangement, the reorganisation proceedings are closed.

The approved arrangement is then performed. If the debtor does not perform the approved arrangement or the reorganisation plan, the court may revoke the arrangement and close the proceedings.

The reorganisation proceedings are a compromise solution, based on a reasonable accommodation between the debtor's interests and the interests of the creditors. Thanks to the proceedings, the debtor may avoid insolvency and resulting bankruptcy, and the creditors may be satisfied to a higher degree than in the more formal bankruptcy proceedings.

THE NATIONAL AGRICULTURAL CONSTITUTION ACT – THE POWERS OF THE AGRICULTURAL LAND AGENCY

On 16 July 2003 the National Agricultural Constitution Act took effect (Journal of Laws No. 64, Item 592). This Act was briefly described in the Spring Issue of this Law Bulletin. The key term of the Act is the concept of “agricultural real property”. In order to be classified as agricultural real property, the real property must fulfil two conditions. First, the entire area of the land must be agricultural land, as defined in the Civil Code – in particular, the land needs to be recorded in the land register as agricultural land, or the land needs to be listed in the Act of 3 February 1995 on the protection of agricultural and forest lands (Journal of Laws of 1995, No. 16, Item 78, as amended). Second, the real property should be designated in the local master plan for agricultural purposes. Therefore, in order to determine whether real property is classified as agricultural property, one needs to check the land register and the designation of the real property in the local master plan.

gruntów oraz przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

W ustawie przyznano Agencji Nieruchomości Rolnych (nowa nazwa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa) kompetencje związane z kontrolą obrotu nieruchomościami rolnymi. Uprawnienia te agencja może wykonywać dwojako. Poprzez wykonanie prawa pierwokupu (z tym że niekiedy prawo pierwokupu dzierżawcy wyprzedza prawo pierwokupu agencji) oraz, po drugie, poprzez realizację prawa wykupu, czyli prawa nabycia nieruchomości rolnej na podstawie jednostronnego oświadczenia (prawo to dotyczy nieruchomości rolnych zbywanych na podstawie innej umowy niż umowa sprzedaży). Ponadto, na podstawie zmienionych ustawą przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. opubl. w Dz.U. z 2001 r., Nr 57, poz. 1229, ze zm.) Agencji przysługuje również prawo odkupu nieruchomości rolnych.

Agencja stała się zatem jedynym podmiotem, w którego mocy pozostawać będzie rozstrzygnięcie, czy umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej korzystnie wpłynie na kształtowanie ustroju rolnego państwa. Jeżeli agencja uzna, że przeniesienie takie będzie niekorzystne, to wykona przysługujące jej uprawnienia.

Jak nadmieniliśmy powyżej, pierwszym uprawnionym z tytułu pierwokupu – przy sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę inną niż agencja – jest dzierżawca tej nieruchomości. Dzierżawca może skorzystać z prawa pierwokupu, jeżeli zostaną łącznie spełnione następujące warunki: umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana przez co najmniej trzy lata od tej daty, a także nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy lub w przypadku niewykonania przez dzierżawcę tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje agencji.

Drugie uprawnienie agencji, nazwane skrótowo w niniejszym artykule prawem wykupu, polega na możliwości nabycia nieruchomości rolnej, jeżeli przeniesienie jej własności następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, np. umowa darowizny, umowa zamiany, umowa o dożywocie. W takiej sytuacji agencja może złożyć oświadczenie o nabyciu danej nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej.

Powyżej opisana zasada oddziaływania przez agencję na obrót nieruchomościami rolnymi jest ograniczona pewnymi wyjątkami. Najważniejsze odstępstwo stanowi wyłączenie prawa pierwokupu (tylko agencji, a nie dzierżawcy) oraz prawa wykupu, jeśli nabycie nieruchomości prowadzi do powiększenia gospodarstwa rodzinnego. Kolejny wyjątek przewidziany w ustawie dotyczy wyłączenia prawa pierwokupu oraz prawa wykupu, gdy nieruchomość rolna zbywana jest na rzecz osoby bliskiej. Pozostałe wyjątki dotyczą

The National Agricultural Constitution Act transfers a vast range of powers to the Agricultural Real Property Agency (previously known as the State Treasury Agency for Agricultural Property), including the right to control transfers of agricultural property. The Agency may exercise its powers in two ways. The Agency may either exercise the right of first refusal (however, sometimes the right of first refusal of the lessee precedes the right of the Agency), or it may exercise its right of compulsory purchase, i.e. the right to acquire agricultural property pursuant to a unilateral statement of will (this right relates to agricultural real property alienated under an agreement other than a sale agreement). Moreover, pursuant to the amended act of 19 October 1991 on managing agricultural real properties of the State Treasury (uniform text published in Journal of Laws of 2001, No. 57, Item 1229, as amended), the Agency is empowered to repurchase agricultural real property.

The Agency is therefore the one entity empowered to decide whether an agreement transferring ownership to agricultural real property is beneficial to the national agricultural system. If the Agency deems such agreement to be harmful, the Agency shall exercise its powers.

As mentioned above, the first entity entitled to exercise the right of first refusal, at the sale of an agricultural real property by a person other than the Agency, is the lessee of the agricultural real property. The lessee may exercise its right of first refusal, subject to fulfilment of the following conditions: the lease agreement was made in writing with a certified date and it was being performed for at least three years from the date of the certified date and the acquired agricultural real property will become a part of a family farm of the lessee, or the agricultural real property was leased by an agricultural co-operative.

The second right of the Agency, called the right of compulsory purchase, enables the Agency to purchase agricultural real property if the ownership to the agricultural real property is transferred under an agreement other than a sale agreement, e.g. a donation agreement, exchange agreement or annuity agreement. In such case, the Agency may announce its intent to purchase the real property in consideration of pecuniary equivalent.

The described above rules, that the Agency may influence transactions involving agricultural real property, is limited by a few exceptions. The major exception to the rule is, that the right of first refusal of the Agency (not of the lessee), as well as the right of compulsory purchase is excluded, if the acquisition of the agricultural real property will contribute to expanding a family farm. Another exception set out in the National Agricultural Constitution Act concerns the exclusion of the right of first refusal, if the agricultural real property is alienated to a

spółdzielni produkcji rolnej oraz umowy z następcą prawnym.

Podstawowy mechanizm kształtowania ustroju rolnego w rozumieniu ustawy sprowadza się *de facto* do przyznania agencji prawa do ingerowania w obrót nieruchomościami rolnymi, gdy nabycie nieruchomości nie będzie prowadziło do powiększenia rodzinnego gospodarstwa rolnego, czyli nabywcą nieruchomości rolnej nie będzie rolnik indywidualny. Należy zauważyć, że wykonywanie niezwykle szerokich uprawnień agencji w rzeczywistości będzie zależało od konkretnych jej podejmowanie rozstrzygnięć (nie będących nawet decyzjami administracyjnymi) co do skorzystania z przysługujących agencji przywilejów, jak również ocena, czy wpłynie to pozytywnie na kształtowanie ustroju rolnego państwa.

PROJEKT NOWELIZACJI KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH

8 lipca 2003 roku odbyło się w Sejmie pierwsze czytanie projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw. Kodeks spółek handlowych uchwalony został 15 września 2000 roku (wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2001 roku). Jednak w świetle licznych komplikacji związanych ze stosowaniem niektórych przepisów konieczna okazała się stosunkowo gruntowna nowelizacja kodeksu. Zmiany obejmować mają również te akty prawne, które związane są lub uzupełniają regulacje zawarte w kodeksie spółek handlowych.

Proponowane zmiany zmierzają w kilku kierunkach. Podstawowym celem nowelizacji jest usunięcie kolizji przepisów kodeksu z innymi ustawami oraz wyeliminowanie sprzeczności występujących w samej ustawie. Wśród istotniejszych propozycji należy zwrócić uwagę na doprecyzowanie przepisów o stosunku dominacji wynikającej ze składu zarządu spółki zależnej (art. 4 §1 pkt 4 lit. d) k.s.h.), czy też o dobrowolnym oraz przymusowym przekształcaniu spółki cywilnej w spółkę jawną, a także na zmianę zasad kształtowania udziału kapitałowego w spółkach osobowych (art. 50 k.s.h.) oraz modyfikację skutków zawarcia albo niezawarcia w statucie postanowień o przewidywanych kosztach założenia spółki akcyjnej (art. 304 §1 pkt 9 k.s.h.).

Ponadto, zgodnie z projektem nowelizacji, zliberalizowane zostaną między innymi procedury dotyczące sposobu zawiadamiania o zgromadzeniach wspólników oraz ich protokolowania, obniżona zostanie minimalna wartość udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, a zwiększone zostaną granice warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki akcyjnej. Co do niektórych czynności prawnych złączony zostanie wymóg zachowania dla oświadczeń wspólników spółki jednoosobowej formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, co niewątpliwie ułatwi funkcjonowanie spółki. Do zaciągnięcia

close person. All other exceptions concern the agricultural production co-operative and the agreement with the legal successor.

In fact, the basic mechanism for shaping the national agricultural system under the National Agricultural Constitution Act consists of giving the Agency the right to interfere with agricultural real property transactions, if the acquisition of such agricultural real property will not contribute to expanding a family farm, i.e. when the purchaser of the land will be an entity other than an individual farmer. It must be stressed; however, that exercising the exceptionally vast scope of the Agency's powers will in fact depend on individual employees of the Agency, who have the right to decide on using Agency's privileges (but not in a form of an administrative decision), as well as the right to evaluate whether such interference will benefit the national agricultural system.

DRAFT AMENDMENTS TO COMMERCIAL PARTNERSHIPS AND COMPANIES CODE

On 8 July 2003 the first reading of the draft Act to Amend the Commercial Partnerships and Companies Code and other acts took place. The Commercial Partnerships and Companies Code was enacted on 15 September 2000, taking effect on 1 January 2001. However, due to many difficulties and problems with applying some of the provisions, it became necessary to amend the Commercial Partnerships and Companies Code. Also, other acts are to be amended, which are connected with or which supplement the regulations of the Commercial Partnerships and Companies Code.

The major purpose behind amending the Commercial Partnerships and Companies Code is to eliminate any contradictions between the Code and other statutes, as well as to eliminate inconsistencies within the Code itself. The following provisions are the most important ones to be amended: Article 4.1.4.d of the Commercial Partnerships and Companies Code, which specifies the dominant / subsidiary entities relationships resulting from the composition of the management board of the subsidiary; provisions governing the optional and compulsory transformation of a civil law partnership into a registered partnership; Article 50 of the Commercial Partnerships and Companies Code, which defines the rules governing capital contributions for partnerships, and Article 304.1.9. of the Commercial Partnerships and Companies Code, which specifies the results of including or not including in the articles of a joint stock company provisions on approximate amount of establishment costs of the company.

Moreover, pursuant to the draft amendments, the procedures regarding notification on the meeting of shareholders and the manner of recording minutes from the meeting will be liberalised. The limits of conditional increase of a share capital in a joint stock company will be expanded. In a single member company, the requirement that the statements of will of the shareholder should be made in writing with notarised signatures will be abandoned in relation to several legal transactions; which will make it easier to operate such company. Moreover, in order to make an obligation or dispose of a right of a value exceeding the double value of the share capital of the limited liability

zobowiązań i dokonania rozporządzeń o wartości przekraczającej dwukrotność kapitału zakładowego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nie będzie już wymagana uchwała wspólników.

Nowelizacja obejmie również dostosowanie prawa spółek handlowych do przepisów obowiązujących w Unii Europejskiej. Proponowane zmiany dotyczą bowiem dalszej harmonizacji przepisów kodeksu z kilkoma konkretnymi dyrektywami unijnymi. Co do zasady, ich przepisy zostały już przyjęte w kodeksie, jednak w kilku przypadkach implementacja nie została zrealizowana lub zrealizowano ją nienależycie.

W związku z implementacją Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w listopadzie 2000 roku znowelizowano ustawę o rachunkowości. Zmiany powyższej ustawy spowodowały konieczność znowelizowania również kodeksu spółek handlowych. Doniosłe znaczenie dla funkcjonowania przepisów kodeksu mają bowiem przepisy ustawy o rachunkowości, które dotyczą zasady księgowania akcji własnych w pasywach bilansu jako zmniejszenie kapitału własnego. Nowelizacja kodeksu w tym zakresie zapewni pełną zgodność z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości.

company, it will not be necessary to adopt a resolution of shareholders.

The amendments adjust the Commercial Partnerships and Companies Code to European Union law. The amendments implement several European directives. As a rule, all of the directives have been implemented previously; however, implementation was either incomplete or defective.

In connection with implementing International Accounting Standards, in November 2000 the Accounting Act was amended. The above amendments created the need to amend the Commercial Partnerships and Companies Code. The provisions of the Accounting Act regarding the rules on recording the company own shares as liabilities in a balance sheet as decreasing the company's share capital. Amending the Code within that scope will guarantee full compliance with International Accounting Standards.

Miller Canfield

ul. Batorego 28-32
81-366 **Gdynia**
Tel. (48-58) 782-0200
Fax (48-58) 782-0201

ul. Nowogrodzka 11
00-513 **Warszawa**
Tel. (48-22) 447-4300
Fax (48-22) 447-4301

ul. Francuska 35/37
40-027 **Katowice**
Tel. (48-32) 757-2414
Fax (48-32) 757-2483

www.millercanfield.com

Ann Arbor, MI
Detroit, MI
Grand Rapids, MI
Howell, MI
Kalamazoo, MI
Lansing, MI
Monroe, MI
Troy, MI
New York, NY
Washington, D.C.
Pensacola, FL
CANADA: Windsor, ON

babicki@pl.millercanfield.com
chelchowski@pl.millercanfield.com
wegrzynowski@pl.millercanfield.com

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

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