

RGW Rocławski Graczyk i Wspólnicy Adwokacka Spółka komandytowa

Newsletter Nr IV/2011

1. Zagadnienie nagrywania rozpraw cywilnych

- Ustawą z dnia 29 kwietnia 2010 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2010 Nr 108, poz. 684), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2010 r., dokonano nowelizacji przepisów regulujących utrwalanie przebiegu posiedzeń sądowych.
- Zgodnie z art. 157 § 1 KPC z przebiegu posiedzenia jawnego protokolant sporządza protokół. Protokół sporządza się, utrwalając przebieg posiedzenia za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk albo obraz i dźwięk oraz pisemnie, pod kierunkiem przewodniczącego, zgodnie z art. 158 § 1 KPC.
- Tzw. protokół elektroniczny składa się z dwóch części, tj. zapisu fonicznego albo audiowizualnego oraz części pisemnej sporządzonej przez protokolanta pod kierunkiem sędziego, który przewodniczy rozprawie. Część pisemna ograniczona jest do najistotniejszych informacji o sprawie oraz czynności podejmowanych przez uczestników postępowania. W tym stanie rzeczy zadaniem protokolanta jest czuwanie nad tym, aby protokół elektroniczny został prawidłowo sporządzony, a umożliwi to specjalne oprogramowanie zainstalowane na komputerze protokolanta.
- Protokół, który będzie sporządzony za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk albo obraz i dźwięk będzie opatrzony podpisem elektronicznym. Protokół elektroniczny będzie częścią akt sądowych. Ze względu na zapewnienie ochrony wizerunku osób biorących udział w postępowaniu, strony i uczestnicy tego postępowania nie będą mogli otrzymać zapisu obrazu. Oznacza to, że będzie im można wydać jedynie zapis dźwięku. Zapoznanie się z zapisem obrazu będzie możliwe, w siedzibie sądu (w czytelni akt), jednak bez możliwości kopiowania zapisu.
- Przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie zawierają regulacji zakazującej stronie czy też publiczności nagrywania rozprawy ani uzależniającej realizację takiego uprawnienia od uprzedniej zgody sądu, co ma miejsce na gruncie procedury karnej (art. 358 KPK).
- Ministerstwo Sprawiedliwości planuje zakończenie wdrażania protokołu elektronicznego w 2013 r.

2. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tzw. ustawa deweloperska)

- Dnia 11 października 2011r. Prezydent podpisał ostateczny tekst ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. Nr 232, poz. 1377), tzw. ustawę deweloperską. Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia. Ustawa zawiera szczegółowe regulacje mające na celu ochronę klientów firm deweloperskich przy transakcjach zakupu nieruchomości, poprzez zapewnienie ustawowych środków ochrony wpłat pieniężnych dokonywanych przez nabywców oraz ustalenie praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej.
- Ustawa przewiduje, że deweloper będzie musiał zapewnić nabywcy mieszkania lub domu co najmniej jeden z czterech tzw. "środków ochrony".
- W celu ochrony wpłat dokonanych przez nabywcę lokalu lub domu jednorodzinnego przed ostatecznym przeniesieniem tytułu do nieruchomości ustawa nakłada na dewelopera obowiązek ustanowienia rachunku powierniczego, na który będą przelewane środki od nabywców. Rachunek ten może być prowadzony jako zamknięty rachunek powierniczy (wyplata środków zgromadzonych na rachunku następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę prawa własności nieruchomości) lub otwarty rachunek powierniczy (wyplata środków zgromadzonych na rachunku następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie). Otwarty rachunek powierniczy może występować w trzech różnych wariantach: samodzielnie (tzn. bez dodatkowych zabezpieczeń) lub z zabezpieczeniem ze strony dewelopera w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej (udzielanej przez zakłady ubezpieczeniowe).
- W świetle przepisów nowej ustawy każda umowa deweloperska, aby być ważną, musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Koszt wynagrodzenia notariusza, wypisów aktu oraz koszty sądowe obciążają po połowie nabywcę i dewelopera. Dodatkowo roszczenia nabywców o wybudowanie domu, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie ich własności, są obowiązkowo ujawniane w księdze wieczystej, dzięki czemu zyskują rozszerzoną skuteczność wobec osób trzecich.
- Na gruncie ustawy każdy deweloper będzie zobowiązany do przygotowania prospektu informacyjnego, który będzie zawierał nie tylko dane na temat realizowanej budowy, ale również dane o sytuacji prawno-finansowej dewelopera, pozwolenia na budowę, sprawozdania finansowe, projekty architektoniczno-budowlane, a także przykłady poprzednich ukończonych inwestycji.
- Ustawa określa również zasady dotyczące postępowania upadłościowego wobec dewelopera.