

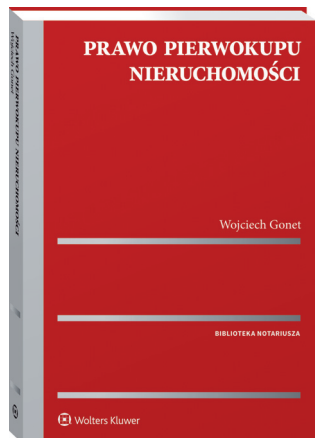
Jan Kremer

Recenzja książki Wojciecha Goneta „Prawo pierwokupu nieruchomości”

Ustawodawca nie zdecydował się na przejrzyste uregulowanie złożonej problematyki prawa pierwokupu, więc instytucja ta nie jest prosta w stosowaniu. Przepisy stanowiące o tym prawie zawarto w ponad 20 ustawach, co powoduje dodatkowe trudności.

Nie usuwa ich generalna zasada, że do prawa pierwokupu niezależnie od miejsca jego ustanowienia, jeżeli nie ma przepisów szczególnych dla danego rodzaju pierwokupu, zastosowanie mają przepisy art. 596 do art. 602 Kodeksu cywilnego¹, na co wskazał Sąd Najwyższy np. w postanowieniu z 10.11.2010 r.²

Instytucja prawa pierwokupu ogranicza swobodę dysponowania prawem własności, w związku z tym, jak każde unormowanie zawierające ograniczenie praw, powinna być uregulowana przejrzysto i precyzyjnie. Prawo pierwokupu ustawodawca przyznaje Skarbowi Państwa, jednostkom samorządu terytorialnego i innym podmiotom działającym w interesie publicznym, w tym wywodzącym swe uprawnienia od władz publicznych. Drugą grupę uprawnionych można wyodrębnić ze względu na uprawnienia wynikające z regulacji dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi i leśnymi, przy czym mogą one dotyczyć także osób fizycznych



i spółek kapitałowych. Wyodrębnioną grupę stanowią prawa pierwokupu związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, zarządzaniem portem morskim, bądź w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Dodatkowo prawo pierwokupu stosowane jest ze zróżnicowaną częstotliwością, co wpływa na trudności w jego realizowaniu w umowach.

Recenzowana książka porządkuje zagadnienia praktyczne związane z wykonywaniem prawa pierwokupu i w przystępny sposób omawia czynności potrzebne do jego wykonania. Uwzględniła szeroki krąg adresatów, wskazując na czynności prowadzące do realizacji uprawnienia i dokumenty konieczne w tym postępowaniu. Wskazane cechy stanowią jej niezaprzeczalny walor.

Autor dokonał systematyzacji zagadnień, wskazując na ogólne zasady dotyczące prawa pierwokupu, a następnie omówił prawo pierwokupu, którego naruszenie powoduje bezwzględnie nieważność umowy sprzedaży, by następnie wskazać te regulacje, których naruszenie nie powoduje nieważności umowy sprzedaży, a ponadto zasygnalizował zagadnienie zbiegu prawa pierwokupu i przypomniał nieobowiązujące regulacje dotyczące prawa pierwokupu nieruchomości.

Konstrukcja książki jest przejrzysta. W ramach każdego z omawianych zagadnień przedstawiono szczegółowo obowiązki notariusza w zakresie dopilnowania przedłożenia

¹ Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.).

² Postanowienie SN z 10.11.2010 r., II CSK 198/10, LEX nr 737258.

kompletnej dokumentacji koniecznej do zawarcia umowy sprzedaży i prawidłowego zrealizowania prawa do możliwości skorzystania z prawa pierwokupu przez podmiot uprawniony. Omawiając poszczególne zagadnienia, autor wskazuje, że przepis dotyczy nie tylko prawa własności, lecz także prawa wieczystego użytkowania czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Analogicznie postępuje, wymieniając udziałowców i akcjonariuszy spółki. Powtórzenie części wywodów przy omawianiu kolejnych regulacji ułatwia czytelnikowi percepcję danego rozwiązania bez konieczności korzystania z odesłań do omówienia innych ustaw. Przyjęta konsekwentnie konstrukcja książki, w której następuje pełne omówienie każdego z analizowanych przypadków, ułatwia korzystanie z publikacji. Układ poszczególnych podrozdziałów zawiera kompleksowe omówienie wymogów dotyczących zawarcia danego typu umowy i ma charakter nawiązujący do rozwiązań klasycznego komentarza.

Przedstawiając poglądy i rozwiązania praktyczne, Autor, jak się wydaje, odwołuje się także do własnych doświadczeń wynikających z wykonywania zawodu notariusza równoległe z prowadzoną pracą naukową. Rozważania merytoryczne Autor zasadnie rozpoczyna od omówienia procedury sprzedaży rzeczy i praw objętych prawem pierwokupu, wskazuje terminy do jego wykonania i obowiązki notariusza związane z zawiadomieniem uprawnionych. Odwołując się do postanowienia Sądu Najwyższego z 9.09.2009 r.³, zwraca uwagę, że wykonanie prawa pierwokupu może nastąpić skutecznie bez równoczesnego uiszczenia ceny. Stanowisko takie Sąd Najwyższy powtórzył np. w wyroku z 8.03.2012 r.⁴ Praktyczny walor książki wynika z zaprezentowania także krytycznych uwag dotyczących nieprawidłowej praktyki notarialnej związanej ze sposobem realizacji

prawa pierwokupu. Dotyczy to odbierania oświadczenia o niekorzystaniu z niego przed dokonaniem czynności prawnej, z której treścią musi zapoznać się uprawniony do skorzystania z prawa pierwokupu.

Krytyczne uwagi Autora należy podzielić, zarazem można dyskutować z zaprezentowaną propozycją objęcia czynności związanych z prawem pierwokupu jednym aktem notarialnym inaczej skonstruowanym. Przedstawione uwagi eksponują przydatność opracowania dla wszystkich osób uczestniczących w obrocie nieruchomościami, do których sprzedaży ustawodawca wprowadził prawo pierwokupu.

Kolejnym zagadnieniem jest wykonanie prawa pierwokupu przez gminę, przy czym ujawniają się zagadnienia dotyczące prawidłowego i terminowego podjęcia uchwał przez organ gminy, a ponadto zgodność wydatkowania kwot na zakup nieruchomości z uchwałą budżetową i rolą skarbnika gminy w tym procesie. Rozważania obejmują także zróżnicowanie sytuacji w zależności od podjęcia uchwały określającej zasady gospodarowania nieruchomościami w gminie i jej braku, ze wskazaniem zagrożeń dla obrotu nieruchomościami na terenie gminy. Istotne pozostaje także omówienie udokumentowania prawa do reprezentowania gminy przez osoby działające za nią.

Ważki wniosek wynikający z rozważań jest taki, że od rzetelnego działania organów uchwalodawczych gminy może zależeć pewność obrotu nieruchomościami i możliwość właściwej dbałości wójta czy burmistrza o interes gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami.

W procesie obrotu nieruchomościami nie można pominąć roli orzeczeń sądowych zezwalających na dokonanie czynności z udziałem małoletnich, w tym dla wykonania prawa pierwokupu. Dotyczy to np. życiowo istotnego złożenia oświadczenia odnośnie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i konieczności przedłożenia przy stawianiu do aktu notarialnego orzeczenia. Równie

³ Postanowienie SN z 9.09.2009 r., V CSK 43/09, OSNC-ZD 2010/1, poz. 27.

⁴ Wyrok SN z 8.03.2012 r., III CSK 292/11, OSNC-ZD 2013/3, poz. 57.

istotne są rozważania dotyczące sytuacji osoby ubezwłasnowolnionej.

Na uwypuklenie zasługuje potrzeba sprawnego i szybkiego orzekania sądów w sprawach związanych ze składaniem oświadczeń związanych z prawem własności, w tym gdy występuje zagadnienie pierwokupu, co jest zasadnym wnioskiem z przedstawionych rozważań. W przypadku pobytu osoby uprawnionej do prawa pierwokupu poza granicami kraju jej sytuacja jest zależna od systemu prawnego obowiązującego w kraju pobytu. Do złożenia oświadczenia o prawie pierwokupu właściwe jest prawo polskie wymagające w przypadku nieruchomości formy aktu notarialnego. W związku z tym możliwość złożenia w tej formie oświadczenia ograniczona jest do państw, w których funkcjonuje notariat łańciski. W pozostałych krajach uprawniony musi wykorzystać inną drogę prawną do złożenia oświadczenia, co także jest przedmiotem omówienia.

Niepodzielność i niezbywalność prawa pierwokupu omówione są z podaniem przykładów. Kategorie stwierdzenie o nieważności umowy zawartej w wykonaniu umowy zobowiązującej do sprzedaży, w przypadku gdy podmiotowi wskazanemu jako uprawniony nie przysługiwało prawo pierwokupu, nie zostało szerzej rozwinięte. W przypadku skorzystania z nieprzysługującego prawa stwierdzenie o nieważności czynności prawnej jest zasadne. Natomiast w razie nieskorzystania z tego prawa prezentowany pogląd wydaje się wymagać uzasadnienia, szczególnie w związku z uregulowaniami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego⁵ i wątpliwościami związanymi z jej stosowaniem.

Zamieszczenie wykazu przepisów regulujących prawo pierwokupu na zakończenie rozważań ogólnych pozwala na płynne przejście do analizy sytuacji, w których naruszenie prawa pierwokupu prowadzi do bezwzględnej nieważności umowy sprzedaży. Autor przedstawia również przykłady nieprawidłowej praktyki

notariuszy związanej ze sposobem i momentem czasowym odbierania oświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu. Wywód ten ma istotny walor edukacyjny i zapobiega popełnianiu błędów w praktyce notarialnej mogących skutkować nieważnością czynności prawnej. Wątpliwości wywołuje pogląd dotyczący skuteczności złożenia oświadczeń przez współuprawnionych do prawa pierwokupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przyjęcie, że z prawa tego korzysta ten, kto złożył oświadczenie najszybciej, wywołuje wątpliwości. W analizie przysługiwania prawa pierwokupu współwłaścicielom nieruchomości rolnej prowadzącym gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym zawarto rozważania związane z definicją gospodarstwa rolnego i klasyfikacją gruntów. Kolejna grupa zagadnień dotyczy prawa pierwokupu gminy przy uprzednim nabyciu nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, wraz z przedstawieniem przykładów ilustrujących konsekwencje zniesienia współwłasności, w tym w trybie sądowym. Dostrzegam potrzebę pełniejszego omówienia zagadnienia skutków sądowego zniesienia współwłasności wraz z konsekwencjami wpisu prawa własności na podstawie orzeczenia sądu.

Następnym zagadnieniem jest pojęcie nieruchomości niezabudowanej z odniesieniem do definicji nieruchomości zabudowanej i wyłączeń od potrzeby uzyskiwania dla określonych obiektów pozwolenia na budowę. Kontynuacją wskazanych rozważań jest odniesienie do prawa wieczystego użytkownika takiej nieruchomości i wyłączeń od prawa pierwokupu dla gminy, a także nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne.

Regulacja dotycząca nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków oraz ustawa o rewitalizacji⁶, będąca podstawą tworzenia obszaru rewitalizacji lub obszaru specjalnej strefy rewitalizacji, stwarzają nowe problemy w zawieraniu umów ze względu na przyznane

⁵ Ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 2196 ze zm.).

⁶ Ustawa z 9.10.2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1023).

prawo pierwokupu gminie. Ta nowa problematyka jest przedmiotem zainteresowania, a szerzej o zagrożeniach oraz wymaganiach wynikających z ustawy o rewitalizacji pisze Andrzej Sebastyanka⁷, natomiast Krzysztof Maj⁸ rozważa prawo pierwokupu i prawo nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej w ustawie o lasach, która to problematyka stanowi dalszą część omawianej książki.

Odrębną część stanowi omówienie prawa pierwokupu Skarbu Państwa, w tym w odniesieniu do lasów, wraz z regulacją dotyczącą nabycia własności przez Skarb Państwa za zapłatą równowartości pieniężnej, wraz z procedurą ich wykonania a także przesłankami wyłączenia tych uprawnień. Obowiązujący stan prawny wymagał odniesienia się do skutków zapisu windykacyjnego i ewentualnych zmian poświadczenia dziedziczenia, w tym na płaszczyźnie podatkowej. Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przyznaje wiele uprawnień Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa działającemu na rzecz Skarbu Państwa i zostało to szerzej omówione. Autor następnie odnosi się do zagadnień występujących w innych ustawach, przy czym zwraca uwagę na zagadnienie związane z nabywaniem nieruchomości, akcji i udziałów w spółkach mających w swym majątku nieruchomości rolne. Obrót takimi udziałami i akcjami na płaszczyźnie uprawnień do prawa pierwokupu wywołuje wiele wątpliwości. Odrębnie omówiono sytuację dzierżawcy, a także sytuację, gdy uprawnionymi z prawa pierwokupu jest kilka osób.

⁷ A. Sebastyanka, *Wynikające z ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji prawo pierwokupu nieruchomości*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016/3, s. 83.

⁸ K. Maj, *Prawo pierwokupu i prawo nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej w ustawie o lasach*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016/3, 63.

Kolejny rozdział dotyczy prawa pierwokupu, którego naruszenie nie powoduje nieważności umowy sprzedaży i obejmuje omówienie sytuacji odnośnie do specjalnych stref ekonomicznych, spółdzielni produkcji rolnej, przedsiębiorstw mieszanych i partnerów umów o partnerstwie publiczno prywatnym. Ponadto odnosi się on do umownego prawa pierwokupu oraz regulacji dotyczących lokali mieszkalnych, w tym opcji z ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Dalsze rozważania dotyczą zbiegu prawa pierwokupu i nieobowiązujących już regulacji.

W zakończeniu trafnie wskazano, że „podjęcie decyzji, jaką należy zawrzeć umowę, tj. zobowiązującą, czy też od razu o skutkach rozporządzających, przypomina stąpanie po cienkim lodzie na głębokim jeziorze”.

Podsumowując, w sytuacji złożoności stanu prawnego, istniejących wątpliwości i niepewności interpretacyjnych omawiana publikacja stanowi cenny przewodnik dla wszystkich uczestników postępowania w przedmiocie sprzedaży nieruchomości. Kompleksowe przedstawienie wymagań koniecznych do spełnienia przy zawieraniu umów sprzedaży jest istotne w pracy notariuszy, gdyż zwraca uwagę na występujące problemy prawne i faktyczne. Również dla sędziów stanowi istotną pomoc w sprawach dotyczących ważności umów sprzedaży i zwraca uwagę na potrzebę sprawności postępowania w sprawach opiekuńczych.

W zindywidualizowanych złożonych stanach faktycznych książka stanowi punkt wyjścia do własnych poszukiwań rozwiązania problemu. Powołana aktualna bibliografia i orzecznictwo stanowią dobrą bazę do tych poszukiwań. Pomaga w tym także przejrzysta i konsekwentna, konstrukcja książki, której istotnym walorem jest przystępność w prezentowaniu złożonych zagadnień.

Jan Kremer

Autor jest sędzią Sądu Apelacyjnego w Krakowie.