

PRAWO PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI

Wojciech Gonet

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA



Wolters Kluwer

PRAWO PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI

Wojciech Gonet

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 października 2017 r.

Recenzent

Dr hab. prof. UWM Adam Bieranowski

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Grażyna Polkowska-Nowak

Opracowanie redakcyjne i łamanie

Violet Design

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni


SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska SA, 2017

ISBN 978-83-8107-820-7

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Książkę dedykuję
Pani prof. dr hab. Małgorzacie Ofiarskiej
i Panu prof. dr. hab. Zbigniewowi Ofiarskiemu

Spis treści

Wykaz skrótów • 11

Wstęp • 17

- 1. Ogólne zasady dotyczące prawa pierwokupu • 19**
 - 1.1. Procedura sprzedaży rzeczy lub praw objętych prawem pierwokupu • 19
 - 1.2. Złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu lub niewykonaniu prawa pierwokupu • 33
 - 1.2.1. Gmina • 33
 - 1.2.2. Małoletni • 56
 - 1.2.3. Osoby ubezwłasnowolnione i wobec których wszczęto postępowanie o ubezwłasnowolnienie • 60
 - 1.2.4. Osoba uprawniona do wykonania prawa pierwokupu przebywająca w innym kraju niż Rzeczypospolita Polska • 68
 - 1.3. Niepodzielność prawa pierwokupu • 74
 - 1.4. Niezbywalność prawa pierwokupu • 78
 - 1.5. Skutki zawarcia umowy zobowiązującej sprzedaży, gdy uprawnionemu nie przysługiwało prawo pierwokupu • 78
 - 1.6. Przepisy regulujące ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu, udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu • 79
- 2. Prawo pierwokupu, którego naruszenie skutkuje bezwzględną nieważnością umowy sprzedaży • 85**
 - 2.1. Prawo pierwokupu przysługujące uprawnionym do udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu • 85
 - 2.2. Prawo pierwokupu przysługujące współwłaścicielom nieruchomości rolnej prowadzącym gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym • 91

- 2.3. Prawo pierwokupu przysługujące gminie • 104
 - 2.3.1. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami • 104
 - 2.3.2. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o lasach • 147
 - 2.3.3. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych • 157
 - 2.3.4. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych • 157
 - 2.3.5. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji • 160
- 2.4. Prawo pierwokupu przysługujące Skarbowi Państwa • 162
 - 2.4.1. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o lasach • 162
 - 2.4.2. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o ochronie przyrody • 189
 - 2.4.3. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o samorządzie województwa • 193
 - 2.4.4. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa • 198
 - 2.4.5. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o muzeach • 212
 - 2.4.6. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej • 218
 - 2.4.7. Prawo pierwokupu przysługujące Skarbowi Państwa uregulowane w ustawie o przedsiębiorstwach mieszanych • 222
 - 2.4.8. Prawo pierwokupu uregulowane w protokole dotyczącym statusu międzynarodowych dowództw wojskowych ustanowionych na podstawie Traktatu Północnoatlantyckiego • 224
 - 2.4.9. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego • 225

- 2.5. Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej przysługujące dzierżawcy • 253
- 2.6. Prawo pierwokupu przysługujące kilku uprawnionym • 259
 - 2.6.1. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o portach i przystaniach morskich • 259
 - 2.6.2. Prawo pierwokupu uregulowane w art. 111a u.g.n. • 265
- 3. Prawo pierwokupu, którego naruszenie nie powoduje nieważności umowy sprzedaży • 277**
 - 3.1. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o specjalnych strefach ekonomicznych • 277
 - 3.2. Prawo pierwokupu przysługujące spółdzielni produkcji rolnej • 281
 - 3.3. Prawo pierwokupu przysługujące partnerowi prywatnemu • 283
 - 3.4. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o przedsiębiorstwach mieszanych • 290
 - 3.5. Prawo pierwokupu uregulowane w ustawie o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości • 292
 - 3.6. Umowne prawo pierwokupu • 295
 - 3.7. Odpowiednie stosowanie przepisów o prawie pierwokupu do sprzedaży mieszkań objętych umowami najmu z opcją i bez opcji • 302
- 4. Zbieg prawa pierwokupu • 307**
- 5. Nieobowiązujące regulacje dotyczące prawa pierwokupu nieruchomości • 311**
 - 5.1. Prawo pierwokupu przysługujące spółdzielniom zrzeszonym • 311
 - 5.2. Prawo pierwokupu przysługujące miejskiej/powiatowej radzie narodowej • 313
- Zakończenie • 317**
- Bibliografia • 319**

Wykaz skrótów

Wykaz
skrótów

Akty prawne

- dekret z 26.10.1945 r.** dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. poz. 279 ze zm.)
- k.c.** ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.)
- k.k.** ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 ze zm.)
- Konstytucja RP** Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. poz. 483 ze zm.)
- k.p.a.** ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257)
- k.p.c.** ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.)
- k.p.k.** ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1749 ze zm.)
- k.s.h.** ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1578 ze zm.)
- p.g.k.** ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2016 r. poz. 1629 ze zm.)
- p.p.m.** ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 1792)
- p.p.m.1965** ustawa z 12.11.1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. poz. 290 ze zm.) – nieobowiązująca
- p.p.s.a.** ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.)
- pr. bud.** ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332)
- pr. not.** ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2016 r. poz. 1796 ze zm.)
- pr. spółdz.** ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2016 r. poz. 21 ze zm.)
- p.s.d.w.** Protokół dotyczący statusu międzynarodowych dowództw wojskowych, ustanowionych na podstawie

- Traktatu Północnoatlantyckiego, sporządzony w Paryżu dnia 28.08.1952 r. (Dz.U. z 2000 r. poz. 746)
- r.e.g.b.** rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r. poz. 1034)
- r.u.p.u.l.** rozporządzenie Ministra Środowiska z 12.11.2012 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu sporządzania planu urządzenia lasu, uproszczonego planu urządzenia lasu oraz inwentaryzacji stanu lasu (Dz.U. poz. 1302)
- u.f.p.** ustawa z 27.08.2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1870 ze zm.)
- u.g.g.** ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. poz. 127 ze zm.) – nieobowiązująca
- u.g.n.** ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.)
- u.g.n.r.** ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 1491 ze zm.)
- u.g.t.m.o.** ustawy z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. poz. 159 ze zm.)
- u.KOWR** ustawa z 10.02.2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. poz. 623)
- u.KRS** ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 700 ze zm.)
- u.k.u.r.** ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 2052 ze zm.)
- u.k.w.h.** ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007)
- u.KZN** ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. poz. 1529)
- u.l.** ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2017 r. poz. 778)
- u.m.** ustawa z 21.11.1996 r. o muzeach (Dz.U. z 2017 r. poz. 972 ze zm.)
- u.n.f.p.b.** ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2017 r. poz. 79)
- u.o.g.r.l.** ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161)

- u.o.p.** ustawa z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.)
- u.o.p.d.k.** ustawa z 25.10.1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz.U. z 2017 r. poz. 862)
- u.o.z.o.z.** ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.)
- u.p.e.a.** ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1201)
- u.p.g.** ustawa z 15.12.2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. poz. 2261)
- u.p.m.** ustawa z 10.07.1985 r. o przedsiębiorstwach mieszkaniowych (Dz.U. poz. 142 ze zm.)
- u.p.o.d.** ustawa z 6.05.1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz.U. z 1996 r. poz. 390 ze zm.)
- u.p.p.m.** ustawa z 20.12.1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z 2010 r. poz. 179 ze zm.)
- u.p.p.p.** ustawa z 19.12.2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 696 ze zm.)
- u.p.p.u.w.** ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.)
- u.p.z.p.** ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 r. poz. 1073)
- u.rew.** ustawa z 9.10.2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023)
- u.rach.** ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 ze zm.)
- u.s.g.** ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.)
- u.s.m.** ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)
- u.s.p.k.k.** ustawa z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2013 r. poz. 1169 ze zm.)
- u.s.s.e.** ustawa z 20.10.1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1010)
- u.s.w.** ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 486 ze zm.)

- u.w.s.n.** ustawa z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. poz. 585 ze zm.)
- u.w.l.** ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892)
- u.z.m.p.** ustawa z 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. poz. 2259 ze zm.)
- u.z.n.w.n.** ustawa z 7.07.2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. poz. 1315)
- u.z.o.d.s.** ustawa z 20.01.1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (Dz.U. z 1990 r. poz. 36 ze zm.)
- u.z.p.o.d.** ustawa z 23.06.1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz.U. poz. 486 ze zm.)
- u.z.w.g.** ustawa z 29.06.1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 703)
- u.z.z.m.** ustawa z 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 52)

Czasopisma

- KPN** Krakowski Przegląd Notarialny
- NPN** Nowy Przegląd Notarialny
- ONSA** Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
- OSN** Orzecznictwo Sądu Najwyższego (od 1962 r.)
- OSNC** Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna
- OSNCP** Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna i Pracy
- OSNC-ZD** Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna – zeszyt dodatkowy
- Rej.** Rejent

Inne

ANR	Agencja Nieruchomości Rolnych (do 31.08.2017 r.)
j.s.t.	jednostka samorządu terytorialnego
KOWR	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (od 1.09.2017 r.)
KZN	Krajowy Zasób Nieruchomości (od 11.09.2017 r.)
m.st. Warszawa	miasto stołeczne Warszawa
NSA	Naczelnny Sąd Administracyjny
SN	Sąd Najwyższy
SO	sąd okręgowy
SP	Skarb Państwa
WSA	wojewódzki sąd administracyjny

Wstęp

Regulacje ustawowego i umownego prawa pierwokupu nieruchomości są bardzo rozbudowane. Problematyka ta jest przedmiotem unormowań wielu aktów prawnych rangi ustawowej. Stosowanie w praktyce przepisów dotyczących prawa pierwokupu, których część jest rzadko stosowna, bywa trudne. Książka dotyczy ustawowego i umownego prawa pierwokupu nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntów, udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, udziałów/akcji spółek z o.o., akcyjnych, komandytowo-akcyjnych będących właścicielami nieruchomości rolnych / prawa użytkowania wieczystego gruntów / gospodarstwa rolnego oraz umów zmiany wspólnika, przystąpienia wspólnika do spółki osobowej będącej właścicielem nieruchomości rolnych / prawa użytkowania wieczystego gruntów / gospodarstwa rolnego.

W rozdziale pierwszym przedstawiono procedurę zawierania umów dotyczących nieruchomości objętych prawem pierwokupu, z uwzględnieniem specyfiki złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu w przypadkach, gdy uprawniony przebywa poza terytorium Polski, jest osobą małoletnią czy ubezwłasnowolnioną. Podmiotem uprawnionym, któremu przysługuje dość szeroki zakres ustawowego prawa pierwokupu, jest gmina. W rozdziale pierwszym zostały przedstawione zasady wykonania prawa pierwokupu przez gminę w przypadkach, gdy organ stanowiący podjął uchwałę dotyczącą zasad zbywania/nabywania nieruchomości oraz gdy przedmiotowej uchwały nie podjęto. Pozwoliło to uniknąć niepotrzebnych powtórzeń dotyczących zasad wykonania prawa pierwokupu przez gminy. Drugim podmiotem, któremu przysługuje na mocy wielu przepisów prawo pierwokupu, jest Skarb Państwa. W przypadku Skarbu Państwa przysługujące mu prawo pierwokupu wykonują różne podmioty – może to być starosta czy KOWR. Z tego względu w pierwszym rozdziale nie przedstawiono zasad wykonania prawa pierwokupu przez podmioty działające na rzecz Skarbu Państwa, lecz

uczyniono to przy każdej analizowanej regulacji dotyczącej prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa. Chcąc zapewnić w miarę wyczerpującą analizę poszczególnych przepisów dotyczących prawa pierwokupu, dla ułatwienia Czytelnikowi, w ograniczonym zakresie posłużono się odesłaniami do fragmentów wcześniej opisanych. Dotyczy to w szczególności definicji nieruchomości rolnych i leśnych, które mniej lub bardziej szczegółowo były kilkakrotnie przedmiotem opisu.

Analiza szczegółowych przepisów dotyczących prawa pierwokupu została podzielona na dwa rozdziały: regulacje prawne, których naruszenie skutkuje bezwzględną nieważnością zawartej umowy sprzedaży, oraz regulacje prawne, których naruszenie nie skutkuje nieważnością umowy sprzedaży. Książkę kończą rozdziały dotyczące zbiegu prawa pierwokupu oraz opis dwóch nieobowiązujących ustaw zawierających historyczne uregulowania dotyczące prawa pierwokupu. W książce uwzględniono stan prawny na 1.10.2017 r.

1 Ogólne zasady dotyczące prawa pierwokupu

1.1. Procedura sprzedaży rzeczy lub praw objętych prawem pierwokupu

Podstawowe przepisy dotyczące prawa pierwokupu zawarte zostały w art. 596–602 k.c. Przepis 596 k.c. stanowi, że jeżeli ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (prawo pierwokupu), stosuje się w braku przepisów szczególnych przepisy rozdziału IV księgi III k.c. Rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana dowolnej osobie, o ile uprawniony nie wykona prawa pierwokupu. Gdy uprawniony do prawa pierwokupu nieruchomości złoży oświadczenie o jego wykonaniu, między zobowiązanym a uprawnionym do skutku dochodzi, co do zasady, umowa sprzedaży tej samej treści co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią (art. 600 § 1 k.c.). Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego przez uprawnionego do prawa pierwokupu nieruchomości o jego wykonaniu ma skutki rozporządzające i nie ma potrzeby zawierania umowy przenoszącej własność nieruchomości¹. W przypadku złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia przez uprawnionego o wykonaniu prawa pierwokupu dotyczącego prawa użytkowania wieczystego gruntu, nie następuje skutek rozporządzający, gdyż przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej (art. 27 u.g.n.), tj. wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. W literaturze przedmiotu został wyrażony również odmienny pogląd, który wskazuje, że uprawniony do

¹ J. Górecki, *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596–602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Kraków 2002, s. 166; M. Safjan [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. 2, Warszawa 2011, s. 377; G. Matusik [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. S. Kalus, Warszawa 2012, s. 615, 658.

prawa pierwokupu nieruchomości, poza złożeniem oświadczenia o wykonaniu tego prawa, powinien zawrzeć ze zobowiązanym dodatkowe porozumienie obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności². Pogląd ten jest jednak odosobniony i niesłuszny.

Sprzedaż rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, dokonuje się w odmienny sposób niż rzeczy tym prawem nieobjętych. Zawierane są dwie umowy: zobowiązująca sprzedaży, zwana również w praktyce notarialnej umową warunkową sprzedaży, oraz przeniesienia własności w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży. Zobowiązany z prawa pierwokupu zawiera z osobą trzecią umowę sprzedaży pod warunkiem zawieszającym³ określonej nieruchomości / prawa użytkownika wieczystego gruntu / ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w której zobowiązuje się zawrzeć umowę przeniesienia własności na osobę trzecią, o ile uprawniony do prawa pierwokupu tego prawa nie wykona (art. 597 § 1 k.c.). Po zawarciu umowy zobowiązującej sprzedaży zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią (art. 598 § 1 k.c.). W niektórych przypadkach notariusz sporządzający zobowiązującą umowę sprzedaży jest zobowiązany do zawiadomienia uprawnionego z prawa pierwokupu o treści umowy zobowiązującej, np. wójta (burmistrza, prezydenta miasta) (art. 110 ust. 3 u.g.n.), tj. w praktyce notariusz dostarcza bezpośrednio lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wypis aktu notarialnego obejmującego zobowiązującą umowę sprzedaży. Jest to najprostszy i najpełniejszy sposób zawiadomienia uprawnionego o treści umowy zobowiązującej sprzedaży, gdyż uprawniony może zapoznać się z całą treścią umowy zobowiązującej. Uprawniony może wykonać prawo pierwokupu w terminie miesiąca, gdy dotyczy ono nieruchomości (art. 598 § 2 k.c., art. 110 ust. 2 u.g.n.), prawa użytkownika wieczystego gruntu, spółdzielczego własnościowego

² K. Haładyj [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, t. 2, *Zobowiązania*, Warszawa 2013, s. 1145.

³ J. Skąpski [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 3, cz. 2, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. S. Grzybowski, Ossolineum 1976, s. 172.

prawa do lokalu, a w zakresie dotyczącym rzeczy ruchomych – w terminie tygodnia od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, chyba że zostały zastrzeżone inne terminy (art. 598 § 2 k.c.). W literaturze przedmiotu wyrażony został pogląd, że terminy określone w art. 598 § 2 k.c. są terminami zawitymi⁴ i nie podlegają przywróceniu. Przepis art. 598 § 2 *in fine* k.c. wskazuje, że jest on *ius dispositivum* i w literaturze przedmiotu wyrażony został odmienny pogląd, tj. że strony mogą swobodnie ustalić terminy na wykonanie prawa pierwokupu⁵. Trudno jednak przyjąć, że strony umowy zobowiązującej sprzedaży mogą terminy określone w art. 598 § 2 k.c. skrócić, gdyż byłoby to utrudnianie uprawnionemu wykonania prawa pierwokupu. Terminy określone w art. 598 § 2 k.c. mogą zostać wydłużone przez strony umowy zobowiązującej sprzedaży. Dotyczy to również przypadków prawa pierwokupu uregulowanego w innych przepisach, do którego stosuje się odpowiednio przepisy art. 596–602 k.c., np. do prawa pierwokupu uregulowanego w art. 17² ust. 6 u.s.m. Jeżeli z przepisów szczególnych wynikają inne terminy na wykonanie prawa pierwokupu, to mają one zastosowanie przed regulacjami określonymi w art. 598 § 2 k.c. Dotyczy to np. uprawnienia do wykonania prawa pierwokupu przez zarządzającego portem lub SP w terminie 6 miesięcy na podstawie art. 4 ust. 5 u.p.p.m. Termin określony w art. 4 ust. 5 u.p.p.m. jest terminem zawitym i nie może być zmieniony w umowie zobowiązującej sprzedaży.

Bieg miesięcznego terminu (gdy strony nie dokonały jego wydłużenia) na złożenie oświadczenia o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu może jednak ulec zawieszeniu (nie biegnie) w sytuacji konieczności uzyskania zgody sądu rodzinnego i opiekuńczego przez przedstawicieli ustawowych małoletniego dziecka na złożenie oświadczenia na wykonanie prawa pierwokupu dotyczącego np. udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Pogląd ten został wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego w zakresie dotyczącym zawieszenia biegu zawitego terminu 6 miesięcy na złożenie przez

⁴ J. Skąpski [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 3, cz. 2, s. 171.

⁵ M. Safjan [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. 2, s. 369.

Wojciech Gonet – profesor nadzwyczajny doktor habilitowany nauk prawnych; w latach 2010–2012 odbył aplikację notarialną, od 2013 r. asesor notarialny, powołany na notariusza w Piasecznie w 2014 r.; autor ponad 90 publikacji naukowych, w tym książek: *Reprezentacja stron umów w obrocie nieruchomościami* (2014), *Komentarz do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności* (2012), a także trzech monografii i wielu artykułów naukowych.

Problematyka prawa pierwokupu nieruchomości jest bardzo rozbudowana – została uregulowana w ponad 20 aktach prawnych. Stosowanie przepisów dotyczących prawa pierwokupu w praktyce jest dość trudne ze względu na złożoność regulacji. Nie ułatwia stosowania przepisów prawa o pierwokupie posługiwanie się orzecznictwem sądów, gdyż bywa ono rozbieżne.

W publikacji zostały w przystępny i praktyczny sposób omówione regulacje m.in.:

- prawa pierwokupu nieruchomości rolnych, leśnych,
- prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- akcji/udziałów spółek kapitałowych będących właścicielami nieruchomości rolnych.

Autor analizuje również zasady zawierania umów sprzedaży nieruchomości, których dotyczy prawo pierwokupu, a zwłaszcza problem możliwości objęcia jednym aktem notarialnym zobowiązującej umowy sprzedaży, oświadczenia o niewykonaniu prawa pierwokupu i przeniesienia własności nieruchomości. Szczegółowo zostały omówione zasady złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przez gminę oraz osoby uprawnione przebywające poza granicami Polski.

Opracowanie jest przeznaczone dla notariuszy, aplikantów notarialnych, sędziów, referendarzy sądowych, jak również: pracowników gmin, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolniczego, Lasów Państwowych – zajmujących się wykonywaniem prawa pierwokupu.



9788381078207 W01P01

ISBN 978-83-8107-820-7



9 788381 078207

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL