



Recenzja

**Jacek Górecki: *Prawo pierwokupu.*
Komentarz do art. 596-602 k.c. i innych przepisów
regulujących prawo pierwokupu,
Zakamycze 2002, s. 278.**

I. Komentarzem objęte jest przede wszystkim umowne prawo pierwokupu, uregulowane w kodeksie cywilnym. Gdy chodzi o ustawowe prawo pierwokupu, Autor trafnie skupia uwagę na uregulowaniach pozakodeksowych. Z tego względu komentarz został podzielony na dwie części. Pierwsza odnosi się do komentowania przepisów art. 596-602 k.c., druga dotyczy ustaw spoza kodeksu cywilnego, wśród których wymienić należy ustawę z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, w której komentowane są przepisy szczególne, a mianowicie art. 166 § 1, 179 § 2, 695, art. 147 prawa spółdzielczego, art. 54 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, art. 38 ustawy z dnia 28 września 1998 r. o lasach, art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, art. 8 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych, art. 2 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych, art. 20 ustawy z dnia 21 listopada 1996 r. o muzeach, art. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 199 r. o portach i przystaniach morskich, art. 109-111 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospo-

darce nieruchomościami, art. 59 ustawy z dnia 5 czerwca 1993 r. o samorządzie województwa, art. 338 kodeksu spółek handlowych.

Układ komentowanych ustaw odpowiada przyjętej przez Autora metodologii i jest zgodny z odrębnymi uregulowaniami ustawowymi odnoszącymi się do prawa pierwokupu.

II. W pierwszym rzędzie Autor wskazuje na cele umownego oraz ustawowego prawa pierwokupu. Umowne prawo pierwokupu ma na celu przede wszystkim ochronę interesów uprawnionego. Interesy te dzieli na dwie grupy. Pierwsze wynikają z zamiaru nabycia przez uprawnionego, z pierwszeństwem przed innymi osobami, przedmiotu wchodzącego w skład majątku zobowiązaniowego. Druga grupa interesów uprawnionego jest zaspokojona poprzez prawo pierwokupu wtedy, gdy chodzi o wyłączenie innym osobom sposobności nabycia przedmiotu należącego do zobowiązanego. Instrument ten stanowi zatem istotną ochronę posiadaczy zależnych, np. z tytułu najmu czy dzierżawy, którzy częstokroć ponoszą znaczne nakłady na utrzymanie oraz modernizację rzeczy, zwłaszcza nieruchomości (s. 13). Trzeba jednak od razu przyznać, iż sfera ochrony uprawnionego z tytułu umownego prawa pierwokupu nie jest zbyt mocna. Przecież zobowiązany z powiększego tytułu może od razu zawrzeć bezwarunkową umowę sprzedaży rzeczy, w tym zwłaszcza nieruchomości, i z tytułu zastrzeżonego umownego prawa pierwokupu pierwszeństwo nabycia staje się w dużej mierze iluzoryczne. W tego rodzaju wypadkach sankcja wynika wyraźnie z przepisu art. 559 § 1 k.c. i ma skutek odszkodowawczy.

Inne cele przyświecają ustawowemu prawu pierwokupu. Prawo to stanowi istotny instrument pozwalający ustawodawcy kształtować obrót przedmiotami nim objętymi, zwłaszcza nieruchomościami. Poza zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, ustawowe prawo pierwokupu w istotny sposób ogranicza swobodę obrotu przedmiotami tym prawem objętymi (s. 14).

III. Na akceptację zasługuje przedstawienie przez komentatora relacji zachodzących między prawem pierwokupu a prawem pierwszeństwa (s. 24). Ta część rozważań ma istotne znaczenie w praktyce notarialnej, gdyż niejednokrotnie wadliwe konstruowanie „prawa pierwszeństwa” w różnych ustawach sprawia, że instytucja ta nie ma jednolitego charakteru, jak też

w wielu sytuacjach brak jest jednoznacznego wskazania przez ustawodawcę skutków (sankcji) niedochowania prawa pierwszeństwa. Wiele tych kwestii znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, które zostało w całości przedstawione. Dokonana została też ich wszechstronna analiza, ze wskazaniem różnych poglądów pisemnictwa w tym obszarze prawa. Zdaje się przeważać pogląd, że prawo pierwszeństwa jest uregulowane normami o charakterze bezwzględnie obowiązującym, co oznacza zakaz sprzedaży nieruchomości objętej tym prawem, z konsekwencjami wynikającymi z art. 58 § 1 k.c. (s. 29 i cyt. tam orzecznictwa SN).

W dalszej części rozważań nie pomija Autor pojawiającej się coraz częściej instytucji „prawa kupna” – zob. np. art. 38 lit. a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (s. 30 i nast.).

IV

Z umownym prawem pierwokupu łączy się możliwość ujawnienia tego roszczenia w księdze wieczystej (art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy o ks.w. i hip. w zw. z § 42 ust. 1 pkt 3 rozp. wyk. z dnia 17 września 2001 r.).

Zagadnienia związane z ochroną uprawnionego, wynikającą z wpisu prawa pierwokupu do księgi wieczystej, zostały przedstawione na s. 147-156. Problem stał się bardziej aktualny w świetle najnowszego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2001 r. (III CKN 461/00, OSN IC 2002, nr 6, poz. 80). W jego uzasadnieniu Sąd Najwyższy wypowiedział pogląd, że wpis umownego prawa pierwokupu w księdze wieczystej nakłada na notariusza obowiązek z art. 81 pr. o not. odmowy sporządzenia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży bezwarunkowej na rzecz osoby trzeciej. Jeżeli notariusz nie odmówił dokonania żądanej czynności notarialnej, to złamał prawo. Sporządzenie takiej umowy bezwarunkowej, sprzecznej z prawem, było następstwem złamania nakazu odmowy sporządzenia czynności notarialnej, a zachowanie notariusza należy uznać za bezprawne i zawinione.

Przytoczony pogląd ma dla dalszej praktyki notarialnej oraz sądowej w postępowaniu o wpis prawa nabywcy na podstawie wskazanej wyżej umowy istotne znaczenie. Przecież notariusz w obawie przed wskazanymi skutkami może odmawiać dokonania żądanej czynności w sytuacji sporzą-

dzienia bezwarunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, co do której zastrzeżono umownie prawo pierwokupu.

Autor w komentowanym przepisie art. 599 k.c. zajmuje się głównie skutkami wpisu prawa pierwokupu, określonymi w przepisie art. 17 ustawy o ks. w i hip. W tym zakresie należy podzielić tę linię piśmiennictwa, która przyjmuje, że prawo pierwokupu wpisane do księgi wieczystej jest skuteczne względem każdego właściciela nieruchomości, który nabył ją na podstawie czynności prawnej (s. 153).

Odebrnym problemem wynikającym z wpisu roszczenia z tytułu umownego prawa pierwokupu jest ocena zawartej umowy sprzedaży bezwarunkowej, z pominięciem przez zobowiązanego uprawnienia zastrzeżonego w księdze wieczystej. Sąd Najwyższy uznał, że w takim wypadku notariusz z mocy art. 81 pr. o not. powinien odmówić sporządzenia żądanej umowy jako sprzecznej z prawem.

Pogląd ten nie znajduje żadnego uzasadnienia nie tylko na gruncie prawa o notariacie, ale przede wszystkim w świetle przepisu art. 599 § 1 k.c. Zastrzeżenia umownego prawa pierwokupu przez wpis do księgi wieczystej nie można rozumieć jako zakazu sporządzenia bezwarunkowej umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby trzeciej pod rygorem skutków z art. 81 pr. o not. Zawierając umowę z naruszeniem § 1 art. 599 k.c., sprzedawca narusza swoje zobowiązanie pod sankcją odszkodowawczą i z tego tytułu nie można notariuszowi przypisać żadnej odpowiedzialności. Obowiązkiem notariusza jest pouczenie sprzedawcy o skutkach zawartej umowy sprzedaży bezwarunkowej (art. 599 § 1 k.c.), a jeżeli sprzedawca świadom swojej ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej żąda sporządzenia przedmiotowej umowy, wtedy notariusz powinien sporządzić stosowny akt notarialny.

Przedkładany przez Autora komentarz ma duże znaczenie zarówno w sferze wzbogacenia polskiego piśmiennictwa, jak i w praktyce notarialnej i sądowej. Nie powinien więc zostać nie zauważony.

Aleksander Oleszko



Jacek Górecki

PRAWO PIERWOKUPU

Komentarz do art. 596–602 k.c.
i innych przepisów regulujących
prawo pierwokupu

ZAKŁADY PRAWNE