



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII kadencja

**Druk nr 816**  
Warszawa, 14 lipca 2016 r.

Pan  
Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

## **- o zmianie ustawy - Kodeks cywilny.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Joannę Schmidt.

(-) Adam Cyrański; (-) Grzegorz Furgo; (-) Marta Golbik; (-) Zbigniew Gryglas; (-) Michał Jaros; (-) Paweł Kobyliński; (-) Ewa Lieder; (-) Radosław Lubczyk; (-) Jerzy Meysztowicz; (-) Krzysztof Mieszkowski; (-) Mirosław Pampuch; (-) Ryszard Petru; (-) Paweł Pudłowski; (-) Monika Rosa; (-) Marek Ruciński; (-) Joanna Scheuring-Wielgus; (-) Joanna Schmidt; (-) Michał Stasiński; (-) Elżbieta Stępień; (-) Mirosław Suchoń; (-) Adam Szłapka; (-) Krzysztof Truskolaski; (-) Kornelia Wróblewska; (-) Witold Zembaczyński.

# U S T A W A

z dnia ..... 2016 r.

## o zmianie ustawy - Kodeks cywilny

**Art. 1.** W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.<sup>1</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 597 § 2 otrzymuje brzmienie:

„§2. Prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu z zastrzeżeniem art. 597<sup>1</sup>. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, wymaga zachowania szczególnej formy, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone w tej samej formie.”;

2) dodaje się art. 597<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 597<sup>1</sup>. Warunkiem przyjęcia przez notariusza oświadczenia uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu nieruchomości, jest uprzednie złożenie przez uprawnionego do depozytu notarialnego całej ceny, w wysokości określonej w umowie sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią.”;

3) w art. 598:

a) § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien, w terminie trzech dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży z osobą trzecią, zawiadomić uprawnionego o treści tej umowy.”;

b) dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§3. Notariusz zobowiązany jest zawiadomić zobowiązanego z prawa pierwokupu o wykonaniu prawa pierwokupu przez uprawnionego w terminie 3 dni od dnia wykonania prawa pierwokupu.”;

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 585.

## UZASADNIENIE

W aktualnym stanie prawnym kwestie związane z wykonaniem prawa pierwokupu są uregulowane w szczególności w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.) (dalej: „Kodeks cywilny”).

### **1. Potrzeba i cel wydania ustawy.**

Przepisy prawne odnoszące się do reglamentacji obrotu nieruchomościami w Polsce powinny w precyzyjny sposób regulować sytuację prawną podmiotów uczestniczących w tym obrocie. Dotychczasowe przepisy Kodeksu cywilnego nie normują w sposób pełny kwestii związanych z wykonywaniem prawa pierwokupu, a także bezpieczeństwa podmiotów uczestniczących w tym obrocie.

Na gruncie wieloletnich doświadczeń związanych z praktycznymi aspektami obowiązywania przepisów odnoszących się do pierwokupu, zwiększenia wymaga w pierwszej kolejności bezpieczeństwo podmiotów zobowiązanych z prawa pierwokupu, tak by transakcje jako całość cechowała przejrzystość i pewność.

Reglamentacja to ingerencja w sferę własności oraz przede wszystkim w gospodarkę i nie może prowadzić do zmniejszenia wzajemnego zaufania podmiotów uczestniczących w obrocie nieruchomościami. Obecne uregulowania prawne prowadzą do zahamowania gospodarki, bowiem podmioty uczestniczące w transakcjach, w których występuje instytucja pierwokupu, cechuje bierność, brak wzajemnego zaufania, a w konsekwencji rezygnacja z możliwości przeprowadzania potencjalnych transakcji.

Celem proponowanej regulacji jest przede wszystkim:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami,
- 2) zwiększenie wzajemnego zaufania podmiotów uczestniczących w obrocie nieruchomościami,
- 3) zabezpieczenie interesów zobowiązanych z prawa pierwokupu związanych z otrzymaniem wynagrodzenia za sprzedaż nieruchomości,
- 4) wykluczenie ryzyka przejścia prawa własności nieruchomości na rzecz uprawnionego z prawa pierwokupu bez zapłaty ceny,

- 5) zwiększenie bezpieczeństwa notariuszy i zminimalizowanie ryzyka ponoszenia przez nich odpowiedzialności związanej z wykonywaniem przez uprawnionych prawa pierwokupu bez jednoczesnego zabezpieczenia ceny.

## **2. Rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana oraz różnica pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.**

Instytucja prawa pierwokupu uregulowana jest w art. 596 – 602 Kodeksu cywilnego.

Prawo pierwokupu, w obecnym stanie prawnym, polega na tym, iż ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej. Oznacza to pozycję uprzywilejowaną dla podmiotu, który posiada uprawnienie do skorzystania z możliwości zakupu określonej rzeczy, gdy ta zostanie sprzedana osobie trzeciej.

Podmiot korzystający z prawa pierwokupu, chcąc wykonać przysługujące mu prawo, zobowiązany jest do złożenia stosowanego oświadczenia w tym zakresie. Jeśli zawarcie umowy sprzedaży określonej rzeczy wymaga zachowania formy szczególnej to oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu winno być złożone w tej samej formie. W przypadku, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomości, przepisy Kodeksu cywilnego wymagają dla tej czynności prawnej zachowania formy aktu notarialnego. Zgodnie bowiem z art. 158 Kodeksu cywilnego „Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione”. Należy więc wskazać, iż oświadczenie dotyczące skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości powinno także przybrać formę aktu notarialnego.

Warunkiem przyjęcia przez notariusza oświadczenia uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu nieruchomości (oświadczenia w formie aktu notarialnego) będzie uprzednie złożenie przez uprawnionego do depozytu notarialnego całej ceny, w wysokości określonej w umowie sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią.

Reasumując, aby podmiot uprawniony skorzystał z prawa pierwokupu nieruchomości musi spełnić łącznie dwa warunki:

- 1) najpóźniej do chwili złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu złożyć cenę zakupu do depozytu notarialnego; cena musi odpowiadać cenie zakupu określonej w umowie z osobą trzecią;
- 2) złożyć oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu w formie aktu notarialnego.

Obecny stan prawny stwarza, szczególnie dla podmiotu zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu, wiele niebezpieczeństw. Złożenie oświadczenia przez uprawnionego o skorzystaniu z prawa pierwokupu oraz dojście tego oświadczenia do zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu w taki sposób, że mógł się zapoznać się z jego treścią, zgodnie z art. 66 Kodeksu cywilnego, skutkuje natychmiastowym pozbawieniem skutków umowy sprzedaży z osobą trzecią oraz zgodnie z doktryną i orzecznictwem, dojściem do skutku umowy sprzedaży między zobowiązanym a uprawnionym, a w konsekwencji - przejściem prawa własności na podmiot uprawniony wraz z możliwością stosownego wpisu do księgi wieczystej. Oznacza to, że właściciel zbywający swoją nieruchomość, a więc będący zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu, jest narażony na zbycie prawa własności nieruchomości przy jednoczesnym braku zapłaty ze strony podmiotu nabywającego i jednocześnie korzystającego z przysługującego mu pierwokupu. Choć sytuacja przejścia własności bez zapłaty ceny wydaje się być wyłącznie hipotetyczna, to jest jednak jak najbardziej możliwa i uzasadniona prawnie.

Nowelizacja zakłada, że podmiot korzystający z prawa pierwokupu będzie zobowiązany do złożenia należnej kwoty do depozytu notarialnego, co będzie stanowiło odpowiednie zabezpieczenie i gwarancję dla sprzedającego, iż otrzyma zapłatę za nieruchomość będącą przedmiotem sprzedaży. Zmiana ta będzie reakcją na brak należytego zabezpieczenia interesów i praw obywateli i ochrony ich własności gwarantowanych w art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Prawo własności jest podstawowym prawem każdego obywatela, dlatego jego ochrona ma szczególnie doniosły charakter i nie może stwarzać zagrożeń dla podmiotów uczestniczących w obrocie.

Nowelizacja nawiązuje również do obecnego art. 601 Kodeksu cywilnego, który wskazuje wprost obowiązek zabezpieczenia zapłaty ceny. Przepis ten odnosi się jednak jedynie do zapłaty w późniejszym terminie. Słusznym jest spostrzeżenie, że zabezpieczenie takie jest konieczne zawsze, a nie tylko w szczególnie określonym przypadku. Należy również

zauważyć, iż niebezpieczeństwo istnieje zarówno w zakresie pierwokupu ustawowego i umownego.

Zgodnie z obecnym stanem prawnym zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie poinformować uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Pojęcie „niezwłocznie” nie jest ściśle zdefiniowane. Należy zatem unikać pojęć nieostrych i zastąpić je precyzyjnymi określeniami. W proponowanej nowelizacji obowiązek poinformowania uprawnionego o treści umowy zawartej z osobą trzecią powinien być spełniony w terminie trzech dni od zawarcia tej umowy. Z kolei w przypadku skorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu, zgodnie z założeniami nowelizacji, to notariusz zobowiązany będzie poinformować zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu o wykonaniu tego prawa przez uprawnionego, w terminie trzech dni od dnia wykonania tego prawa. Takie rozwiązania w precyzyjny sposób określają sferę obowiązków i niweczą ryzyko nieporozumień oraz ewentualnego stanu niepewności dla sprzedającego.

Stosownym wydaje się odwołanie do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774). Art. 109 i następane komentowanej ustawy traktują o korzystaniu z prawa pierwokupu przez gminy. Zgodnie z art. 110 ust. 5 to notariusz, przed którym składane jest oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, jest zobowiązany do doręczenia owego oświadczenia sprzedawcy. Jest to zasada słuszna i stosowana w praktyce, nie ma więc przeszkód, aby nie rozszerzyć jej na wszelkie przypadki wykonywania prawa pierwokupu, nie tylko te, w których uprawnionym podmiotem jest gmina.

### **3. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne i źródła finansowania**

Proponowana nowelizacja ma na celu ochronę prawa własności oraz zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Nowe zasady zapobiegą stosowaniu nadużyć i oszustw. Należy zauważyć, że do tej pory podmioty te miały po swojej stronie jedynie obowiązki, podczas gdy nowelizacja, nie zabierając żadnej z powinności, przyznaje im również uprawnienia do uzyskania stosownego zabezpieczenia.

Zobowiązanie w postaci obowiązku złożenia odpowiedniej ceny do depozytu wpłynie na wiarygodność kupującego. Dzięki wykonaniu swojego obowiązku zostanie uznany za

uczciwego i odpowiedzialnego kontrahenta, a w konsekwencji spełnienie zobowiązania nie powinno budzić żadnych sprzeciwów oraz ewentualnych sporów.

Zobowiązanie notariuszy do doręczenia podmiotowi zainteresowanemu oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu zabezpieczy nie tylko sytuację prawną zobowiązanego i uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, ale również będzie stanowiło zabezpieczenie dla samego notariusza. Zapobiegnie to powstaniu niepewności i sporów co do tego, kto jest zobligowany do doręczenia oświadczenia, a także kiedy i w jaki sposób należy zabezpieczyć cenę uzyskaną z tytułu sprzedaży nieruchomości.

#### **4. Źródła finansowania, jeżeli projekt niesie obciążenia dla budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego**

Projektowana ustawa rodzi skutki finansowe dla budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego wynikająca z opłat za przyjęcie środków pieniężnych do depozytu notarialnego.

#### **5. Założenia projektów podstawowych aktów wykonawczych**

Projekt ustawy nie przewiduje wydania aktów wykonawczych.

#### **6. Ocena zgodności projektu z prawem Unii Europejskiej**

Przedkładany projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 29 lipca 2016 r.

BAS-WAPEiM-1583/16

Pan  
Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

### **Opinia**

**w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Joanna Schmidt)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2012 r. poz. 32, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

#### **1. Przedmiot projektu ustawy**

Projekt przewiduje zmianę art. 597 i 598 oraz dodanie art. 597<sup>1</sup> w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, ze zm.).

Proponowane zmiany dotyczą prawa pierwokupu. Zgodnie z nowelizacją warunkiem przyjęcia przez notariusza oświadczenia uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu nieruchomości będzie uprzednie złożenie przez uprawnionego do depozytu notarialnego całej ceny, w wysokości określonej w umowie sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią. W projekcie przewidziano również m.in., że zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien zawiadomić uprawnionego z tytułu tego prawa o treści umowy sprzedaży z osobą trzecią w terminie trzech dni od dnia jej zawarcia.

Proponowana ustawa ma wejść w życie 1 stycznia 2017 r.

#### **2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy**

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje kwestii zawartych w przepisach opiniowanego projektu.

#### **3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Kwestie stanowiące przedmiot projektu ustawy nie są regulowane prawem Unii Europejskiej.

#### **4. Konkluzja**

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Szef Kancelarii Sejmu

  
Lech Czapla

BAS-WAPEiM-1584/16

Warszawa, 29 lipca 2016 r.

Pan  
Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

### Opinia

**w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 regulaminu Sejmu – czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Joanna Schmidt) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej**

Projekt przewiduje zmianę art. 597 i 598 oraz dodanie art. 597<sup>1</sup> w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, ze zm.). Proponowane zmiany dotyczą prawa pierwokupu. Zgodnie z nowelizacją warunkiem przyjęcia przez notariusza oświadczenia uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu nieruchomości będzie uprzednie złożenie przez uprawnionego do depozytu notarialnego całej ceny, w wysokości określonej w umowie sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią. W projekcie przewidziano również m.in., że zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien zawiadomić uprawnionego z tytułu tego prawa o treści umowy sprzedaży z osobą trzecią w terminie trzech dni od dnia jej zawarcia.

Kwestie stanowiące przedmiot projektu ustawy nie są objęte zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa UE.

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.**

Szef Kancelarii Sejmu



Lech Czapla



**ZWIĄZEK POWIATÓW POLSKICH**  
ASSOCIATION OF POLISH COUNTIES  
(member of Council of European Municipalities and Regions)

Pałac Kultury i Nauki, XXVII piętro, 00-901 Warszawa 134,  
Plac Defilad 1, skr. pocztowa 7, tel. (22) 656 63 34, fax. (22) 656 63 33

Adres do korespondencji: 33-300 Nowy Sącz 1, skr. pocztowa 119, tel. (18) 477 86 00,  
fax. (18) 477 86 11, e-mail: biuro@powiatypolskie.pl, www.zpp.pl

**PREZES ZARZĄDU**

Ludwik Węgrzyn  
POWIAT BOCHEŃSKI

**WICEPREZESI ZARZĄDU**

Robert Godek  
POWIAT STRZYŻÓWSKI

Janina Kwiecień  
POWIAT KARTUSKI

Ewa Masny-Askanas  
MIASTO NA PRAWACH POWIATU  
m.st. WARSZAWA

Krzysztof Nosal  
POWIAT KALISKI

Andrzej Płonka  
POWIAT BIELSKI /woj. ŚLĄSKIE/

Zenon Rodzik  
POWIAT OPOLSKI /woj. LUBELSKIE/

Sławomir Snarski  
POWIAT BIELSKI /woj. PODLASKIE/

Zbigniew Szumski  
POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

Marek Tramś  
POWIAT POLKOWICKI

**CZŁONKOWIE ZARZĄDU**

Sebastian Burdzy  
POWIAT ŚREDZKI

Zbigniew Deptuła  
POWIAT MAKOWSKI

Edmund Kaczmarek  
POWIAT JĘDRZEJOWSKI

Franciszek Koszowski  
POWIAT ŚWIECKI

Edmund Kotecki  
POWIAT BRZEZIŃSKI

Józef Kozina  
POWIAT GŁUBCZYCKI

Adam Krzysztoń  
POWIAT ŁANCUCKI

Tadeusz Kwiatkowski  
POWIAT DĄBROWSKI

Krzysztof Lis  
POWIAT SZCZECINECKI

Andrzej Nowicki  
POWIAT PISKI

Marek Pławiak  
POWIAT NOWOSĄDECKI

**KOMISJA REWIZYJNA**

**PRZEWODNICZĄCY**

Józef Swaczyna  
POWIAT STRZELECKI

**Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO**

Andrzej Szymanek  
POWIAT WIERUSZOWSKI

**CZŁONKOWIE**

Marek Chciałowski  
POWIAT GARWOLIŃSKI

Andrzej Ciolek  
POWIAT GOŁDAPSKI

Janusz Guzdek  
POWIAT DZIERŻONIOWSKI

Józef Jodłowski  
POWIAT RZESZOWSKI

Krzysztof Maćkiewicz  
POWIAT WĄBRZESKI

Szczepan Ołdakowski  
POWIAT SUWAŃSKI

Andrzej Opala  
POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI

**DYREKTOR BIURA**

Rudolf Borusiewicz

Or.A.0531/189/16

Warszawa, 5 sierpnia 2016 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS

Szanowny Pan  
**Lech Czapla**

Szef Kancelarii Sejmu

L.dz. ....

Data wpływu ..... 08. 08. 2016

Szanowny Panie Ministrze

W odpowiedzi na pismo z 26 lipca 2016 r. w sprawie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (MK-020-271/16) przedstawiam następujące uwagi do przedłożonego dokumentu.

Projektodawcy proponują aby warunkiem skutecznego złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości było uprzednie złożenie przez uprawnionego do depozytu notarialnego całej ceny w wysokości określonej w umowie sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią. O ile w przypadku zastrzeżenia w umowie sprzedaży terminu zapłaty przypadającego nie później niż w terminie dojścia do skutku umowy sprzedaży, wprowadzenie takiego dodatkowego zabezpieczenia dla zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu mogłoby być uzasadnione, o tyle w przypadku zastrzeżenia w umowie sprzedaży późniejszego terminu zapłaty, z którego uprawniony chciałby skorzystać, proponowana regulacja stoi w sprzeczności z art. 601 kodeksu cywilnego, który przewiduje w takiej sytuacji obowiązek zabezpieczenia przez uprawnionego zapłaty ceny, przy czym powołany przepis nie ogranicza form tego zabezpieczenia.

W konsekwencji, obowiązek złożenia do depozytu notarialnego równowartości całej ceny sprzedaży, w przypadku w którym umowa przewidywała późniejszy termin zapłaty może skutkować niemożnością wykonania prawa pierwokupu przez uprawnionych (w tym jednostki samorządu terytorialnego), w sytuacji gdy przedmiotem umowy sprzedaży będzie nieruchomość o znacznej wartości.

Wątpliwości budzi propozycja zmiany brzmienia art. 598 Kodeksu cywilnego w zakresie skutków jakie będzie rodzić niedotrzymanie proponowanych terminów.

Z poważaniem

Prezes Zarządu  
Związku Powiatów Polskich

Ludwik Węgrzyn



# PROKURATORIA GENERALNA SKARBU PAŃSTWA

Główny Urząd Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa

ul. Hoża 76/78, 00-682 Warszawa  
tel.: (+48) 22 392-31-09; fax: (+48) 22 392-31-20

www.prokuratoria.gov.pl  
e-mail: kancelaria@prokuratoria.gov.pl

KR-51-371/16/TŚW  
W/ 9367/16

Warszawa, dnia 10 sierpnia 2016 r.  
SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz. ....

Data wpływu .....12...08...2016...

**Pan**  
**Lech Czapla**  
**Szef Kancelarii Sejmu**  
ul. Wiejska 4/6/8  
00-902 Warszawa

*Szanowny Panie Ministrze,*

W odpowiedzi na pismo otrzymane w dniu 27 lipca 2016 r., przekazujące poselski projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny z jednoczesną prośbą o przedstawienie opinii przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa (*pismo o znakach GMS-WP-173-222/16*), w załączeniu przekazuję opinię Prokuraturii Generalnej do otrzymanego projektu.

*Ł. Pawoisiem*

PREZES  
Prokuraturii Generalnej  
Skarbu Państwa

*Ł. Pawoisiem*  
Leszek Bosok

**Załącznik:**

- opinia do projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny.

**Otrzymują:**

- adresat,  
- a/a.

### Opinia do projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny

W związku z otrzymaniem do zaopiniowania *poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny*, w pierwszej kolejności Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa podziela konieczność kierowania się przy pracach legislacyjnych wartościami wskazanymi w uzasadnieniu Projektu, w tym ochroną prawa własności oraz chęcią zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Niemniej przy tej okazji zwracamy uwagę na następujące kwestie:

1. Przepis art. 1 projektu ustawy o *zmianie ustawy – Kodeks cywilny* („Projekt”) zmienia brzmienie art. 597 § 2 k.c. oraz art. 598 § 1 k.c. a także dodaje art. 597<sup>1</sup> k.c. oraz art. 598 § 3 k.c. Projektowana regulacja dotyczy kwestii sposobu realizacji prawa pierwokupu przez uprawnionego, a precyzyjniej - wprowadza obowiązek złożenia przez uprawnionego całej ceny do depozytu notarialnego najpóźniej z chwilą złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu oraz zastrzega terminy na realizację obowiązków informacyjnych odpowiednio dla zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu (art. 598 § 1 k.c.) oraz notariusza (art. 598 § 3 k.c.).

Stosownie do projektowanego brzmienia art. 597<sup>1</sup> k.c., *„Warunkiem przyjęcia przez notariusza oświadczenia uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu nieruchomości, jest uprzednie złożenie przez uprawnionego do depozytu notarialnego całej ceny, w wysokości określonej w umowie sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią.”* Wprowadzenie takiego obowiązku po stronie uprawnionego zostało uzasadnione koniecznością ochrony interesów zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu, który hipotetycznie może nie otrzymać ceny za rzecz od uprawnionego, który uprzednio złoży oświadczenie o skorzystaniu ze swojego prawa. Zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu traci w takim przypadku możliwość sprzedaży i uzyskania ceny od osoby trzeciej.

Zaproponowany środek zabezpieczenia realizacji prawa pierwokupu należy ocenić jako zbyt daleko idący i niesynchronizowany chociażby z regulacją zawartą w art. 601 k.c. Uzasadniając takie stanowisko podnieść należy następujące uwagi. Po pierwsze, projektowany art. 597<sup>1</sup> k.c. eliminuje jakiegokolwiek inne potencjalne sposoby zabezpieczenia zapłaty ceny przez uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, w tym możliwość ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach należących do uprawnionego, czy też przykładowo wystawienia weksli lub dokonania przewłaszczenia na zabezpieczenie. Uprawniony i zobowiązany nie będą mogli skorzystać z żadnych innych środków zabezpieczenia niż depozyt notarialny. Po drugie, obowiązujący art. 601 k.c. wprost wskazuje na możliwość dokonywania zabezpieczeń zapłaty ceny w przypadku, gdy umowa sprzedaży zawarta z osobą trzecią przewiduje zapłatę ceny w terminie późniejszym. Powołany przepis nie wprowadza obowiązku skorzystania z konkretnego sposobu zabezpieczenia zapłaty ceny, co wpływa na elastyczność takiego rozwiązania. Wydaje się, że art. 597<sup>1</sup> k.c. w zaproponowanym brzmieniu, pozostałby w sprzeczności z normą zawartą w art. 601 k.c., w każdym przypadku, w którym zabezpieczenie zapłaty ceny miałyby nastąpić w sposób inny niż przez złożenie całej ceny do depozytu, o którym mowa

w art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – *Prawo o notariacie*. Kolejna wątpliwość związana jest ze zbyt szerokim zakresem podmiotów zobowiązanych do złożenia całej ceny do depozytu notarialnego. Ciężko bowiem odnaleźć konieczność dodatkowej ochrony interesów majątkowych zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu w przypadku, gdy uprawnionym byłaby jednostka samorządu terytorialnego bądź Skarb Państwa (por. chociażby art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami*). Po czwarte, oceniany art. 597<sup>1</sup> k.c. nie przewiduje sytuacji, w której cena za rzecz w umowie sprzedaży zawartej między zobowiązanym a osobą trzecią miałyby zostać zapłacona w terminie późniejszym lub miałyby zostać uiszczona w częściach. Uprawniony do pierwokupu, w przeciwieństwie do osoby trzeciej, w każdym wypadku musiałby bowiem złożyć całą cenę do depozytu notarialnego i to najpóźniej wraz z oświadczeniem o skorzystaniu z prawa pierwokupu. W przeciwnym wypadku notariusz nie przyjąłby stosownego oświadczenia od uprawnionego.

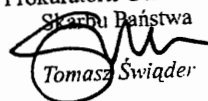
Następna uwaga wymagająca zasygnalizowania związana jest ze skutkami finansowymi wprowadzenia obowiązku korzystania z depozytu notarialnego. Obligatoryjny obowiązek skorzystania z takiego zabezpieczenia zapłaty ceny wpłynie w sposób bezpośredni na zwiększenie obciążeń finansowych po stronie uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu. Również w tym przypadku ochrona interesów zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu nastąpiłaby „kosztem” uprawnionego. Projektowany przepis art. 597<sup>1</sup> k.c. nie określa bowiem, aby opłatę z tytułu przejęcia na przechowanie przez notariusza pieniędzy (ceny), miałyby ponieść ktokolwiek inny niż właśnie uprawniony.

2. Odnosząc się do propozycji zmiany art. 598 § 1 k.c. oraz wprowadzenia art. 598 § 3 k.c. należy w pierwszej kolejności wskazać, że zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 598 § 1 k.c. *„Zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią”*. Proponowana zmiana zacytowanego przepisu wprowadza termin trzydniowy dla zobowiązanego na poinformowanie o treści umowy. Przepis nie zastrzega wprawdzie formy pisemnej dla dokonania takiego zawiadomienia, niemniej zaproponowany termin **należy uznać za nierealny do zachowania przez zobowiązanego**. Przepis ten nie wprowadza bowiem terminu na np. na wysłanie listem poleconym informacji na adres uprawnionego, lecz wprowadza termin, w którym ma zostać osiągnięty przez zobowiązanego skutek w postaci poinformowania uprawnionego o treści umowy sprzedaży. W celu zobrazowania powyżej uwagi należałoby postawić pytanie, w jaki sposób zobowiązany miałby zrealizować swój obowiązek ustawowy do poinformowania uprawnionego w terminie 3 dni o treści umowy sprzedaży, w przypadku zawarcia umowy z osobą trzecią w piątek i dysponując jedynie adresem uprawnionego, mającym miejsce zamieszkania/siedzibę w innej miejscowości. Uzasadnienia wymaga także odstąpienie od określenia obowiązku informacyjnego przy wykorzystaniu terminu „niezwłocznie”, który wprowadza pewną elastyczność ale jednocześnie jego interpretacja została wielokrotnie omówiona w doktrynie i orzecznictwie oraz który został wielokrotnie wykorzystany przez ustawodawcę w Kodeksie cywilnym właśnie przy określeniu obowiązku do zawiadomienia innej osoby o wystąpieniu pewnego zdarzenia mającego znaczenie prawne (jedynie przykładowo: art. 260 § 1 k.c., art. 261 k.c., art. 267 § 3 k.c., art. 468 § 1 k.c., art. 551 § 2 k.c., art. 573 k.c., czy też art. 634 k.c.).

Tożsamą uwagę należy zgłosić do propozycji wprowadzenia art. 598 § 3 k.c., który określa notariuszowi termin trzech dni na realizację obowiązku zawiadomienia zobowiązanego z prawa pierwokupu. Projektodawca w tym zakresie powołał się na treść art. 110 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jednakże powołana regulacja nie zawiera terminu na realizację obowiązku przez notariusza a tym bardziej nie wprowadza tak skrajnie krótkiego terminu.

STARSZY RADCA  
Prokuratury Generalnej

Skarbu Państwa



Tomasz Świąder



## KRAJOWA RADA NOTARIALNA

ul. Dzika 19/23, 00-172 Warszawa

tel. 22 635-78-40

fax. 22 635-70-90

e-mail: [biuro@krn.org.pl](mailto:biuro@krn.org.pl)

[www.krn.org.pl](http://www.krn.org.pl)

Warszawa, dnia 19.08.2016 r.

L.dz. 05/468/16

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L.dz.....

Data wpływu..... 25. 08. 2016

Szanowny Pan

Adam PODGÓRSKI

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu

*Szanowny Panie,*

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 lipca 2016 r. (GMS-WP-173-222/16), z prośbą o przekazanie opinii do projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, niniejszym informuję że Krajowa Rada Notarialna nie zgłasza uwag do przedmiotowego projektu.

*Z poważaniem*

Wiceprezes  
Krajowej Rady Notarialnej  
*Jacek Wojdyło*  
Jacek Wojdyło



RZECZPOSPOLITA POLSKA

Warszawa, dnia 29.08. 2016 r.

PIERWSZY ZASTĘPCA  
PROKURATORA GENERALNEGO  
PROKURATOR KRAJOWY

PK I BP 025.184.2016

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz. ....  
Data wpływu ..... 30.08.2016

Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

*Szanowny Panie Hejstr*

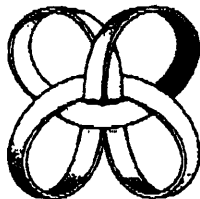
W nawiązaniu do pisma z dnia 25 lipca 2016 r., nr GMS-WP-173-222/16, dotyczącego poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, przekazanego Prokuratorowi Generalnemu do wyrażenia opinii w trybie art. 3 § 1 pkt 12 ustawy z dnia 28 stycznia 2016 r. – Prawo o prokuraturze (Dz. U. poz. 177), uprzejmie informuję, że do przedstawionego projektu, normującego problematykę obrotu nieruchomościami, w tym wykonania prawa pierwokupu, leżącą poza obszarem działania prokuratury, uwag nie zgłaszam.

*2 porażki*

Bogdan Święczkowski

**ZWIĄZEK  
MIAST POLSKICH**

ul. Robotcza 42  
61-517 Poznań  
tel: +48 61 633 50 50  
fax: +48 61 633 50 60  
e-mail: biuro@zmp.poznan.pl  
www.miasta-polskie.pl  
www.polish-cities.pl  
www.zmp.poznan.pl



**ASSOCIATION  
OF POLISH CITIES**

member of



**SEKRETARIAT SZEFA KS**

Poznań, 30 sierpnia 2016

L.dz. ....  
Data wpływu **30. 08. 2016** .....

Szanowny Pan  
**Lech CZAPLA**  
Szef Kancelarii Sejmu RP

W załączeniu przesyłam stanowiska Zarządu Związku Miast Polskich  
w sprawie następujących projektów ustaw:

- o zmianie ustawy Kodeks cywilny,
- o zmianie ustawy Prawo o aktach stanu cywilnego,
- o zmianie ustawy o dochodach JST (obywatelski).

Z poważaniem

Andrzej Porawski  
Dyrektor Biura



**Stanowisko**  
**Zarządu Związku Miast Polskich**  
**w sprawie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny**

Związek Miast Polskich pozytywnie ocenia intencję przejrzystego unormowania sytuacji prawnej podmiotów uczestniczących w obrocie nieruchomościami w Polsce, zawartą w poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny, przekazanym pismem Kancelarii Sejmu z dnia 26 lipca 2016r. Dotychczasowe przepisy Kodeksu cywilnego nie normują bowiem w sposób pełny kwestii związanych z wykonywaniem prawa pierwokupu, a także bezpieczeństwa podmiotów uczestniczących w tym obrocie.

Zwiększenia wymaga w pierwszej kolejności bezpieczeństwo podmiotów zobowiązanych z prawa pierwokupu, tak by transakcje, jako całość cechowała przejrzystość i pewność. Istotne jest także wykluczenie ryzyka przejścia prawa własności nieruchomości na rzecz uprawnionego z prawa pierwokupu bez zapłaty ceny.

W tym kontekście, pozytywnie oceniając propozycje przedstawione przez projektodawców, zwracamy jednocześnie uwagę na pewną sprzeczność zawartą w proponowanym art. 597<sup>1</sup> w brzmieniu: *Warunkiem przyjęcia przez notariusza oświadczenia uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu nieruchomości jest uprzednie złożenie przez uprawnionego do depozytu notarialnego całej ceny, w wysokości określonej w umowie sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią.*

Wprowadzenie takiego dodatkowego zabezpieczenia dla zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu mogłoby być uzasadnione w przypadku zastrzeżenia w umowie sprzedaży terminu zapłaty przypadającego nie później niż w terminie dojścia do skutku umowy sprzedaży.

Jednakże, w przypadku zastrzeżenia w umowie sprzedaży późniejszego terminu zapłaty, z którego uprawniony chciałby skorzystać, proponowana regulacja stoi w sprzeczności z art. 601 Kodeksu cywilnego, który przewiduje w takiej sytuacji obowiązek zabezpieczenia przez uprawnionego zapłaty ceny, przy czym powołany przepis nie ogranicza form tego zabezpieczenia.

W konsekwencji, obowiązek złożenia do depozytu notarialnego równowartości całej ceny sprzedaży, w przypadku, w którym umowa przewidywała późniejszy termin zapłaty może skutkować niemożnością wykonania prawa pierwokupu przez uprawnionych, w sytuacji, gdy przedmiotem umowy sprzedaży będzie nieruchomość o znacznej wartości.

Zwracamy także uwagę, iż w projekcie nie wskazuje się źródeł pokrycia dodatkowych wydatków budżetów samorządowych wynikających z opłat za przyjęcie środków pieniężnych do depozytu notarialnego, a których skala może być znacząca. Mogą one być konsekwencją realizacji prawa pierwokupu nieruchomości o dużej wartości.

W celu wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych w zakresie stosowania ustawy szczególnej w stosunku do uregulowań o charakterze ogólnym konieczne byłoby wprowadzenie odpowiednich zmian również do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Poznań, 26 sierpnia 2016 r.

Za Zarząd

*Zygmunt Frankiewicz*

Zygmunt Frankiewicz  
PREZES ZWIĄZKU



SĄD NAJWYŻSZY  
Rzeczypospolitej Polskiej

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego  
Prof. dr hab. Małgorzata Gersdorf

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2016 r.

BSA I-021-359/16

SYNDYKAT KADROWY SĄDOWY

.....

Data wpływu: 01.09.2016

Pan  
Adam Podgórski  
Zastępca Szefa  
Kancelarii Sejmu

*Szanowny Panie Ministrze,*

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 lipca 2016 r., GMS-WP-173-222/16 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do *poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny.*

*Z wyrazami szacunku*



BSA I 021-359/16

### Opinia

#### o poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (prawo pierwokupu)

##### I. Uwagi ogólne

Na tle obowiązującego obecnie unormowania prawa pierwokupu występuje wiele problemów interpretacyjnych. W stosunku do części z nich stanowisko doktryny lub orzecznictwa nie jest jednolite. Dodatkowe komplikacje wynikają z nie zawsze jasnej relacji między pozakodeksowymi przepisami dotyczącymi ustawowego prawa pierwokupu a regulacją kodeksową. Zapewne wkrótce pojawią się w tym zakresie nowe problemy, wynikające z niedawno uchwalonych zmian w ustawie z dnia 11 kwietnia 2009 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j.: Dz. U. 2012.803, z późn. zm.; dalej jako: u.k.u.r.) i przewidzianych w niej przypadkach ustawowego prawa pierwokupu, w szczególności prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych.

Opiniowany projekt zarzuca obecnemu unormowaniu prawa pierwokupu istotne mankamenty, ale trudno uznać, że proponowane w nim rozwiązania pozwolą je wyeliminować. Przede wszystkim zawarte w nim propozycje są bardzo fragmentaryczne, wycinkowe. Wkomponowanie ich w istniejący splot przepisów ogólnych i szczególnych nie zostało dostatecznie przemyślane i należy się spodziewać, że uchwalenie ich zrodziłoby poważne trudności w praktyce. Wbrew zawartej w uzasadnieniu deklaracji dotyczącej celów, które projekt jakoby pozwoli osiągnąć, w większości sformułowanych bardzo ogólnie, związek między proponowanymi zmianami w kodeksie cywilnym a szansą na ich osiągnięcie wydaje się bardzo luźny. Podstawowym i rzeczywistym celem zamierzonych zmian jest wzmocnienie pozycji zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu, a konkretnie stworzenie gwarancji, że otrzyma on zapłatę za sprzedaną rzecz. Wywody zawarte w uzasadnieniu projektu nie są jednak w tej kwestii konsekwentne: z jednej strony zwraca się uwagę na ryzyko sprzedawcy wynikające z możliwej utraty własności przy jednoczesnym braku zapłaty ceny, następnie uznaje tę sytuację za „wyłącznie hipotetyczną”, aby w kolejnych słowach stwierdzić, że jest jednak „jak najbardziej możliwa” i „uzasadniona prawnie” (?). Niezależnie od powyższej niekonsekwencji można się zastanawiać, czy rzeczywiście wspomniane ryzyko istnieje w przypadku prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa lub jego agendum oraz jednostkom samorządu.

Proponowane zmiany mają w założeniu charakter rozwiązań ogólnych, skoro wprowadzane są do kodeksu cywilnego, a nie do ustawy szczególnej; ponadto mają dotyczyć zarówno prawa pierwokupu umownego, jak i ustawowego. Zasadniczym *novum* ma być

zobowiązanie uprawnionego do złożenia do depozytu notarialnego całej ceny wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości zawartej z osobą trzecią, najpóźniej do momentu złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu. Deklarowanym celem tej zmiany ma być wyeliminowanie sytuacji, w której własność nieruchomości przejdzie na uprawnionego z pierwokupu jeszcze przed zapłatą ceny. Dążenie do zrealizowania w ten sposób zasady jednoczesności świadczeń w umowach wzajemnych nie byłoby samo w sobie rozwiązaniem wadliwym, jednakże pojawiają się wątpliwości co do możliwości osiągnięcia tego celu w sposób proponowany w projekcie. Zawarte w nim uregulowanie nie jest bowiem dostatecznie zsynchronizowane z pozostałymi przepisami kodeksu cywilnego o prawie pierwokupu, a przede wszystkim rodzi wiele wątpliwości „na styku” z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Tymczasem właśnie prawo pierwokupu nieruchomości uregulowane w ustawach szczególnych ma największe znaczenie w obrocie. Projekt nie uwzględnia ewentualnych implikacji zawartych w nim propozycji dla rozwiązań zawartych w ustawach szczególnych i *vice versa*.

## II. Uwagi szczegółowe

1. Wprowadzenie wymogu złożenia całej ceny nieruchomości do depozytu notarialnego przed złożeniem oświadczenia przez uprawnionego wynika z założenia, że obecnie świadczenie zobowiązanego, w postaci przeniesienia własności, wyprzedza świadczenie uprawnionego z pierwokupu, czyli zapłatę ceny. Założenie to nie w każdej jednak sytuacji jest prawdziwe. Wymaga ono weryfikacji, i to odrębnie w odniesieniu do różnych postaci prawa pierwokupu: w przypadku sprzedaży rzeczy ruchomych oraz sprzedaży nieruchomości, a w tym ostatnim przypadku – w stosunku do poszczególnych postaci prawa pierwokupu wynikającego z ustawy.

a. W literaturze reprezentowany jest pogląd, wprawdzie nie jedyny, że w razie wykonania prawa pierwokupu między uprawnionym a zobowiązanym dochodzi do skutku ta sama umowa, co zawarta wcześniej z osobą trzecią. W przypadku sprzedaży nieruchomości jest to umowa o skutku wyłącznie zobowiązującym, a już nie zobowiązująco-rozporządzającym – jak wiadomo, przeniesienie własności nieruchomości nie może nastąpić pod warunkiem (art. 157 § 1 kodeksu cywilnego). W rezultacie, na gruncie tego stanowiska, po złożeniu oświadczenia przez uprawnionego niezbędne jest jeszcze zawarcie kolejnej umowy – przenoszącej własność. Jeżeli złożenie ceny do depozytu, jak przewiduje projekt, ma nastąpić najpóźniej do momentu złożenia oświadczenia przez uprawnionego, nadal będzie dochodzić do naruszenia zasady równoczesności świadczeń, z tą jedynie różnicą, że tym razem świadczenie uprawnionego wyprzedzi świadczenie sprzedawcy, zatem zagrożony będzie interes tego pierwszego.

b. Uregulowanie szczególne ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości rolnych zawarte w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obejmuje przepisy, które podważają przyjęte w projekcie założenie o przejściu własności na uprawnionego w chwili złożenia przez niego oświadczenia woli u notariusza. W przepisach tej ustawy nie ma odpowiednika art. 110 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774; dalej jako: u.g.n.), wedle którego nieruchomość staje się własnością gminy już w chwili złożenia oświadczenia przez uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu. W rezultacie do oświadczenia uprawnionego z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej ma zastosowanie zasada ogólna, czyli art. 61 k.c. w związku z art. 597. W przypadku prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych za moment zapoznania się zobowiązanego z treścią oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu

uważa się, poprzez fikcję prawną, chwilę jego publikacji na stronie podmiotowej Agencji w Biuletynie Informacji Publicznej (art. 3 ust. 11 u.k.u.r.). Tak więc w przypadku ustawowego prawa pierwokupu przysługującego ANR założenie o przejściu własności na uprawnionego w momencie złożenia oświadczenia przed notariuszem jest co najmniej nieściśle.

c. Podsumowując, będące podstawą najważniejszej zmiany wprowadzonej w projekcie założenie, iż własność przechodzi na uprawnionego z pierwokupu w momencie złożenia przez niego oświadczenia o woli skorzystania z tego prawa, nie budzi wątpliwości tylko w stosunku do prawa pierwokupu unormowanego w u.g.n., ale właśnie w tym przypadku, ze względu na treść 110 ust. 4 tej ustawy, nie wydaje się możliwe uzależnienie wykonania tego prawa od uprzedniego złożenia ceny do depozytu. Byłaby to bowiem próba uchylecia normy szczególnej przez przepis ogólny. Z kolei na gruncie u.k.u.r. przejście własności na uprawnioną Agencję nie następuje dokładnie w chwili złożenia przez nią oświadczenia (choć zapewne wkrótce po tym). Niezależnie od tego w tym i w pozostałych – poza uregulowanymi w u.g.n. – przypadkach prawa pierwokupu pozostaje ogólna dogmatyczna wątpliwość co do możliwości przypisania automatycznego skutku rozporządzającego umowie zawartej z osobą trzecią po jej przekształceniu się w umowę z uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu (zob. wyżej ad a.).

2. Twórcy opiniowanego projektu proponują rozszerzenie przyjętego w u.g.n. rozwiązania, zgodnie z którym notariusz ma doręczyć sprzedawcy oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, na wszystkie przypadki pierwokupu (art. 598 ust. 3 projektu). Nie biorą chyba pod uwagę tego, że konstrukcja wykonania prawa pierwokupu przyjęta w u.g.n., przypisująca *expressis verbis* skutek rzeczowy samemu złożeniu oświadczenia przed notariuszem, jest wyjątkowa, odbiega od uregulowania ogólnego. Wedle kodeksu bowiem prawo pierwokupu wykonuje się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu (art. 597 § 2 k.c.). O tym, kiedy oświadczenie mające adresata można uznać za złożone, decyduje z kolei art. 61 §1 kodeksu (a nie art. 66, jak błędnie wskazano w projekcie), który wymaga, aby oświadczenia doszło do adresata w taki sposób, aby mógł się zapoznać z jego treścią. Dopóki przesłanka ta nie zostanie spełniona, nie można zatem uznać, że oświadczenie zostało już skutecznie złożone (a tym samym prawo pierwokupu – wykonane). W tej sytuacji proponowany nowy § 3 w art. 598 wydaje się bezprzedmiotowy (skoro oświadczenie uprawnionego musi dotrzeć do zobowiązanego, aby w ogóle można je było uznać za „złożone”), a przynajmniej powinien być przeredagowany. Zamiast o obowiązku zawiadomienia zobowiązanego o „wykonaniu” prawa pierwokupu powinna być w nim raczej mowa o obowiązku zawiadomienia go o złożeniu przez uprawnionego oświadczenia o skorzystaniu z tego prawa. Nie bardzo wiadomo jednak, jakie znaczenie ma mieć owo zawiadomienie, jak ma się ono do innych możliwych źródeł powzięcia przez zobowiązanego wiadomości o oświadczeniu uprawnionego z prawa pierwokupu.

W projekcie najwyraźniej potraktowano rozwiązanie zawarte w art. 110 u.g.n. jako uniwersalne, podczas gdy stanowi ono podwójne odstępstwo od zasad ogólnych. Po pierwsze, zgodnie z przyjętą w doktrynie interpretacją, zmienia ono charakter oświadczenia uprawnionego na oświadczenie nie mające adresata, a po drugie, przypisuje automatyczny skutek rozporządzający umowie, która zawiązuje się między zobowiązanym a uprawnionym, podczas gdy w odniesieniu do innych przypadków prawa pierwokupu stanowisko to nie jest przyjmowane powszechnie.

Niedawno uchwalone przepisy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego regulują w sposób autonomiczny tryb przekazania zobowiązanemu oświadczenia o skorzystaniu z pierwokupu. Mianowicie, gdy chodzi o ustawowe prawo pierwokupu przysługujące Agencji Nieruchomości Rolnych, to sama Agencja, czyli uprawniony, wysyła je zobowiązanemu przesyłką poleconą (art. 3 ust. 10 u.k.u.r.). Dokładnie określony jest też moment, w którym uznaje się, iż zobowiązany zapoznał się z treścią oświadczenia: jest to chwila opublikowania oświadczenia w BIP. Podsumowując, nie wiadomo, jaki zakres miałyby mieć nowy § 3 w art. 598 k.c., skoro w przypadku ustawowego prawa pierwokupu gminy ten sam skutek wynika już z przepisu u.g.n., a w pozostałych przypadkach sformułowanie „wykonanie prawa pierwokupu” jest niejednoznaczne i ma nieco inne znaczenie niż sugeruje ten przepis. Poza jednostronnym oświadczeniem uprawnionego niezbędne jest bowiem jeszcze spełnienie przesłanki z art. 61 § 1 k.c.

3. Projekt nie zawiera żadnych postanowień dotyczących dalszych losów kwoty złożonej do depozytu. Nie wyjaśnia też tego jego uzasadnienie. Tymczasem ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego zawiera przepis określający konsekwencje ustalenia w umowie z osobą trzecią ceny nieruchomości „rażąco odbiegającej od jej wartości rynkowej”. Mianowicie, korzystający z prawa pierwokupu może w takiej sytuacji wystąpić w terminie 14 dni do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości, a sąd ustali ją wedle sposobów przewidzianych w u.g.n. (art. 3 ust. 8 u.k.u.r.). Gdyby przepisy projektu miały znaleźć zastosowanie do wszystkich przypadków prawa pierwokupu, co zdają się zakładać projektodawcy, powstaje pytanie, czy przez cały ten czas kwota odpowiadająca cenie zakwestionowanej przez uprawnionego, w domyśle zawyżonej, ma zalegać w depozycie? Skoro kwestia ta pozostaje niewyjaśniona, trudno się zgodzić z twierdzeniem zawartym w uzasadnieniu projektu, iż zwiększy on bezpieczeństwo obrotu.

4. Projekt traktuje jako wzorcowe rozwiązanie zawarte w art. 601 k.c. i rozszerza potrzebę zabezpieczenia zapłaty ceny na wszystkie przypadki skorzystania z prawa pierwokupu. Skoro zabezpieczenie ma stać się zasadą ogólną, dalsze utrzymywanie art. 601 wydaje się bezprzedmiotowe. Projekt go jednak nie uchyla.

5. Sam pomysł ustawowego określenia terminów, w jakich ma być wykonany obowiązek zawiadomienia, zasługuje na aprobatę. Wydaje się jednak, że termin 3-dniowy do zawiadomienia uprawnionego o treści umowy zawartej z osobą trzecią, a także taki sam termin do zawiadomienia zobowiązanego przez notariusza o złożeniu oświadczenia przez uprawnionego, są zbyt restrykcyjne.

Wnioski:

Projekt proponuje rozwiązanie ogólne niezharmonizowane z całością kodeksowej regulacji prawa pierwokupu ani z przepisami ustaw szczególnych stanowiącymi podstawę ustawowego prawa pierwokupu. Potrzeba ochrony interesu zobowiązanego z tytułu pierwokupu opiera się na założeniu, które jest dyskusyjne. Niezależnie od tego w niektórych sytuacjach ochrona ta może być nadmierna i narusza interes uprawnionego. Projekt jest niedopracowany, nie wyjaśnia kilku istotnych wątpliwości i może doprowadzić do chaosu w praktyce.