



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, przekazany 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. 597¹ 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 dojdęcia 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
PREZES ZWIĄZKU