



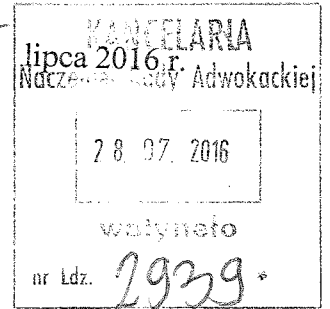
ZASTĘPCA SZEFA
KANCELARII SEJMU

Adam Podgórski

617S-WP-173-222/16

Warszawa, dnia

25



Prezes

Naczelnej Rady Adwokackiej

Pan Andrzej Zwara

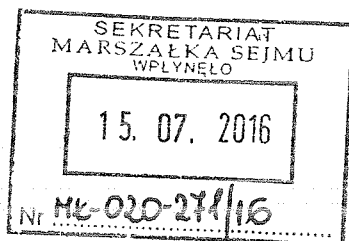
Szanowny Panie Prezesie

Z upoważnienia Marszałka Sejmu, uprzejmie przekazuję – w trybie art. 58 pkt 9 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2015 r., poz. 615 ze zm.) - poselski projekt ustawy - Kodeks cywilny (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Joanna Schmidt), z prośbą o przedstawienie opinii.

Z poważaniem

Warszawa, dnia 14 lipca 2016 r.

Grupa Posłów na Sejm RP
Klubu Poselskiego
.Nowoczesna



Szanowny 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 upowazniamy panią poseł Joannę Schmidt.

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.¹) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 597 § 2 otrzymuje brzmienie:

„§2. Prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu z zastrzeżeniem art. 597¹. 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. 597¹ w brzmieniu:

„Art. 597¹. 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.”;

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

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

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 następną 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 zapobiegają nadużyciu i oszustwom. 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.