

Bartłomiej Swaczyna

Sprzedż lokalu wyodrębnionego w budynku wzniesionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste a prawo pierwokupu ustanowione w art. 111a ustawy o gospodarce nieruchomościami

1. Stan prawny nieruchomości położonych w granicach miasta stołecznego Warszawy został po zakończeniu drugiej wojny światowej ukształtowany przez dekret z dnia 26.10.1946 r.¹, który wszedł w życie z dniem jego ogłoszenia: 21.11.1946 r. Zgodnie z art. 1 dekretu wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły z tym dniem na własność gminy m.st. Warszawy. Zarazem budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na owych gruntach, pozostały własnością dotychczasowych właścicieli (art. 5 dekretu). Osoby, które utraciły w ten sposób własność gruntów, uzyskały uprawnienie do żądania ustanowienia na ich rzecz prawa wieczystej dzierżawy albo prawa zabudowy gruntu (art. 7 ust. 1 dekretu). W ten sposób stan prawny nieruchomości warszawskich miał w założeniu w krótkim czasie zyskać nowy kształt, pozwalający na sprawną odbudowę zniszczonego miasta przy respektowaniu praw dotychczasowych właścicieli. Wskutek intencjonalnego działania ówczesnych władz, a niekiedy także błędów proceduralnych i innych okoliczności, tak się jednak nie stało. Wiele roszczeń dawnych właścicieli nie zostało zaspokojonych po dziś dzień, a ich następcy prawni dochodzą ustanowienia

¹ Dekret o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. nr 50, poz. 279) – dalej: dekret.

prawa do gruntu, które obecnie może mieć postać użytkowania wieczystego.

Roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego i prawa własności budynków stały się przedmiotem obrotu, w ramach którego zdarzały się przypadki nadużyć bulwersujących opinię publiczną. Z kolei aktualnie ustanowiona użytkowana wieczystego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu obejmuje niejednokrotnie grunty, które służyły różnym celom użyteczności publicznej (szpitale, placówki edukacyjne, place zabaw, boiska itd.) względnie znajdują się na nich budynki obejmujące lokale zaspokajające od lat potrzeby mieszkaniowe lokatorów. Dotychczasowe przeznaczenie tych gruntów nierzadko pozostaje w kolizji ze sposobem, w jaki zamierzają nimi gospodarować nowi użytkownicy wieczystości. Powstają na tym tle konflikty, które przyciągają uwagę i wywołują dezaprobatę opinii publicznej.

2. Próbując uporać się z narastającymi na tym tle problemami, przyjęto doraźne rozwiązanie, zapewne w oczekiwaniu na kompleksowe uregulowanie kwestii reprivatyzacyjnych, polegające na zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami². Zmiana ta nastąpiła w drodze ustawy z dnia 25.06.2015 r.³, która weszła w życie z dniem 17.09.2016 r.⁴ Wspomniany akt prawny wprowadził do ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 111a, który reguluje trzy przypadki ustawowego prawa pierwokupu⁵. Jeden z nich obejmuje sprzedaż użytkowania wieczystego na skutek realizacji roszczeń ustanowionych w dekrecie i w art. 214 u.g.n. (art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n.). Na tle tego postanowienia zarysowała się w praktyce notarialnej wątpliwość co do jego zastosowania w przypadku

² Ustawa z dnia 21.08.1997 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm. – dalej: u.g.n.).

³ Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 17.08.2016 r., poz. 1271). Opublikowanie ustawy po ponad roku od jej uchwalenia było konsekwencją złożenia przez Prezydenta RP do Trybunału Konstytucyjnego wniosku o zbadanie zgodności art. 1 pkt 3 ustawy z Konstytucją. Dopiero po stwierdzeniu przez Trybunał konstytucyjności tej regulacji ustawa została podpisana przez Prezydenta i opublikowana w Dzienniku Ustaw.

⁴ Zob. art. 4 ustawy z dnia 25.06.2015 r., który stanowi, że wchodzi ona w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia.

⁵ Por. M. Watrakiewicz, *Kilka uwag o tzw. malej ustawie reprivatyzacyjnej*, „Rejent” 2016, nr 10, s. 56-63.

sprzedaży lokalu w budynku znajdującym się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste powstałe w sposób określony w art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n. Rzeczona kontrowersja znalazła już nawet swój wyraz w orzecznictwie sądowym⁶. Kwestia ta będzie przedmiotem dalszych rozważań.

3. Rozpatrzenie postawionego zagadnienia wymaga sprecyzowania, co jest przedmiotem sprzedaży w analizowanym przypadku. Punktem wyjścia dla tych rozważań powinno być przypomnienie konstrukcji prawnej odrębnej własności lokali. Występuje tutaj rozróżnienie między nieruchomościami lokalowymi a nieruchomością wspólną. Na tę ostatnią składają się „grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali” (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali⁷). Relacja między lokalem a nieruchomością wspólną została określona w ten sposób, że właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu⁸ (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Konstrukcja ta została zachowana także w przypadku wyodrębnienia lokalu w budynku znajdującym się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Wówczas „przedmiotem wspólności jest to prawo, a dalsze przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego” (art. 4 ust. 3 u.w.l.). Sformułowanie to należy rozumieć w ten sposób, że właścicielowi lokalu przysługuje udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu i udział we współwłasności budynku w zakresie, w jakim nie został on objęty nieruchomościami lokalowymi. Obydwa udziały są zaś prawami związanymi z własnością nieruchomości lokalowej.

4. Na tle tych ustaleń można rozważyć wspomnianą wyżej kwestię przedmiotu sprzedaży. W piśmiennictwie zarysowały się w tym zakresie

⁶ Por. postanowienie SO w Warszawie z 7.02.2017 r., XXVII Cz 2414/16 (Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych, <http://orzeczenia.ms.gov.pl/>; dostęp 25.11.2015 r.).

⁷ Ustawa z dnia 24.06.1994 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm. – dalej: u.w.l.).

⁸ W powołanym przepisie użyto liczby mnogiej nazwy „lokal”: „właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością **lokali**”. Nie jest to sformułowanie poprawne pod względem językowym. Jeden udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest bowiem związany z własnością jednego lokalu. Tymczasem liczba mnoga nazwy „lokal” sugerowałaby, że lokali takich może być więcej niż jeden.

dwa stanowiska, akcentujące różne elementy konstrukcji odrębnej własności lokali.

Według pierwszego ujęcia właściwym przedmiotem sprzedaży jest udział w użytkowaniu wieczystym, wraz z którym sprzedaje się nieruchomości lokalową⁹. Stanowisko to zasadza się na założeniu, że „odrębna własność nieruchomości (tj. budynku lub lokalu) jest prawem związanym z prawem użytkowania wieczystego”¹⁰.

Zgodnie natomiast z drugim stanowiskiem przedmiotem sprzedaży jest nieruchomości lokalowa. Przejście na nabywcę udziału w użytkowaniu wieczystym jest zaś ustawowo przypisanym skutkiem rozporządzenia lokalem¹¹.

Jeżeli przyjmie się pierwszą koncepcję, to należy dodatkowo rozważyć, czy sprzedaż udziału w przedmiocie objętym ustawowym prawem pierwokupu także podpada pod to prawo. W piśmiennictwie zgodnie udziela się na to pytanie odpowiedzi twierdzącej¹². Rozstrzygnięcie takie harmonizuje z konstrukcją wspólności praw w częściach ułamkowych, w ramach której udział we wspólności należy traktować jak prawo podmiotowe jakościowo tożsame z prawem wspólnym (udział we współwłasności sam jest prawem własności, udział we współużytkowaniu wieczystym sam jest użytkowaniem wieczystym itd.)¹³. Do udziału znajdują zatem zastosowanie także przepisy odnoszące się do prawa wspólnego. Na tle koncepcji, według której w razie sprzedaży lokalu wyodrębnionego z budynku znajdującego się na gruncie oddanym w użyt-

⁹ Zob. E. Drozd, *Przedmiotowy i podmiotowy zakres ustawowego prawa pierwokupu na rzecz gminy*, „Rejent” 1994, nr 3, s. 43.

¹⁰ E. Drozd, *Przedmiotowy...*, s. 43. Zob. także uzasadnienie postanowienia SO w Warszawie z 7.02.2017 r.

¹¹ Por. M. Sałajan, [w:] *Kodeks cywilny*, t. II, *Komentarz. Art. 450-1088*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, art. 596, nb. 21.

¹² Zob. J. Górecki, *Umowne prawo pierwokupu*, Kraków 2000, s. 175; M. Sałajan, [w:] *Kodeks...*, art. 596, nb. 21; M. Watrakiewicz, *Kilka uwag...*, s. 61. Por także postanowienie SN z 11.08.2004 r., II CK 10/04 (LEX nr 530617).

¹³ Por. w odniesieniu do udziału we współwłasności J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. Z. Resich, J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, J.I. Bielski, Warszawa 1972, s. 506 i 507; B. Swaczyna, *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*, Warszawa 2004, s. 40.

kowanie wieczyste sprzedaje się w istocie udział we współużytkowaniu wieczystym, sprzedaż ta będzie podpadała pod prawo pierwokupu odnoszące się do owego współużytkowania¹⁴.

Natomiast pogląd akcentujący lokal jako przedmiot sprzedaży otwiera drogę do wyłączenia tej czynności prawnej spod zakresu prawa pierwokupu zastrzeżonego dla użytkownika wieczystego. Można bowiem wówczas argumentować, że w analizowanym przypadku nie dochodzi do sprzedaży tego prawa rzeczowego¹⁵.

5. Podejmując próbę zajęcia stanowiska w kwestii „właściwego” przedmiotu sprzedaży, należy przede wszystkim odwołać się do ustanowionej w ustawie o własności lokali relacji między własnością lokalu a udziałem w nieruchomości wspólnej i we współużytkowaniu wieczystym. Jak już wspomniano, przyjęto tam konstrukcję związania wspo-

¹⁴ W cytowanej wyżej w przyp. 9 i 10 wypowiedzi E. Drozd wyraził wprawdzie pogląd akcentujący sprzedaż udziału, uzasadniając brak ustawowego prawa pierwokupu przy sprzedaży lokalu, jednak uczynił to w odniesieniu do sytuacji, w której ustawowe prawo pierwokupu nie przysługiwałoby także, gdyby sprzedano użytkowanie wieczyste, a nie udział (odrębny lokal). Wspomnianą wypowiedź należy – jak się wydaje – odczytać w ten sposób, że jeżeli prawo pierwokupu nie przysługiwałoby odnośnie do sprzedaży użytkownika wieczystego danego gruntu, to – w braku szczególnego przepisu – tym bardziej nie obowiązuje ono w razie sprzedaży lokalu wyodrębnionego z budynku znajdującego się na owym gruncie. Logiczną konsekwencją tego stanowiska byłoby objęcie pierwokupem sprzedaży lokalu, gdyby według przepisu zastrzegającego to uprawnienie przysługiwało ono na wypadek sprzedaży użytkownika wieczystego. Jak się zatem wydaje, J. G ó r e c k i (*Prawo pierwokupu w ustawie o gospodarce nieruchomościami*, „Rejent” 1998, nr 12, s. 47, przyp. 45) nietrafnie przytacza rzeczoną wypowiedź E. Drozda jako przykład stanowiska wykluczającego prawo pierwokupu lokalu wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, jeżeli ustawa zastrzega pierwokup na wypadek sprzedaży owego użytkownika wieczystego.

¹⁵ Tak M. S a f j a n, [w:] *Kodeks...*, art. 596, nb. 21; za brakiem prawa pierwokupu w rozważanej sytuacji, aczkolwiek bez wskazania uzasadnienia dla tego stanowiska, wypowiedzieli się także J. G ó r e c k i (*Prawo pierwokupu w ustawie...*, s. 45) oraz Z. T r u s z k i e w i c z, [w:] E. D r o z d, Z. T r u s z k i e w i c z (*Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 292). Por. także Z. T r u s z k i e w i c z (*Prawo pierwokupu w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami*, „Rejent” 1998, nr 12, s. 205), gdzie autor odwołał się do dyrektyw funkcjonalnych. Ostatnio wspomniany aspekt analizowanego zagadnienia będzie przedmiotem dalszych rozważań – zob. niżej pkt 8-12.

mnianych udziałów z własnością nieruchomości lokalowej. Własność lokalu jest zatem prawem głównym, a udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej i we współużytkowaniu wieczystymi stanowią prawa związane. Wprawdzie w piśmiennictwie zauważa się, że własność lokalu i udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (współużytkowaniu wieczystym) stanowią pewną całość i nie można uznać prymatu jednego prawa nad drugim¹⁶, jednak nie zmienia to faktu, że w art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l. to udział został zakwalifikowany jako prawo związane, a własność lokalu jako prawo główne.

Nic nie wskazuje także na to, że konstrukcja prawa związanego została w rozważanym przypadku zastosowana wskutek błędu legislacyjnego. Przemawia za tym nie tylko okoliczność, że art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l. obowiązuje w niezmienionym kształcie od wejścia w życie ustawy o własności lokali, czyli od ponad dwudziestu lat. Relacja związania udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej z własnością lokalu była bowiem wyrażona już wcześniej w art. 136 § 3 zd. 1 k.c., który utracił moc z dniem 1.01.1995 r. wraz z wejściem w życie ustawy o własności lokali¹⁷. Rozwiązanie to z kolei stanowi kontynuację koncepcji udziału przynależnego do własności lokalu, która znalazła wyraz w obowiązującym do wejścia w życie kodeksu cywilnego rozporządzeniu Prezydenta RP o własności lokali¹⁸ (art. 2¹ i 14)¹⁹.

Brak zatem podstaw do odmawiania normatywnego znaczenia ugruntowanej w polskim ustawodawstwie i obecnie jasno wysłowionej w art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l. konstrukcji związania udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej (współużytkowaniu wieczystym) z własnością lokalu.

6. Wobec powyższych ustaleń istotnego znaczenia dla niniejszych rozważań nabiera art. 50 k.c. Przepis ten stanowi, że „za części składowe

¹⁶ Por. J. Pisuliński, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 745-748; Z. Radwański, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 843-846.

¹⁷ Zob. art. 34 i 41 u.w.l.

¹⁸ Rozporządzenie z 24.10.1934 r. (Dz.U. nr 94, poz. 848 ze zm.).

¹⁹ Zob. art. IV ustawy z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 94 ze zm.).

nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością”. Zacytowana regulacja nie zawiera ograniczenia ze względu na rodzaj nieruchomości. Należy zatem odnieść ją wszystkich rodzajów nieruchomości wyróżnionych w art. 46 § 1 k.c.: gruntów, budynków i ich części czyli lokali.

W konsekwencji zarówno udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, jak i udział we współużytkowaniu wieczystym należy uważać za części składowe nieruchomości lokalowej, z której własnością są związane. Taka kwalifikacja prowadzi zaś do wniosku, że przedmiotem rozporządzeń jest wyłącznie nieruchomość lokalowa, a skutki rozporządzające obejmują wspomniane udziały dlatego, że uważa się je za części składowe lokalu.

Umowa sprzedaży zobowiązuje m.in. do rozporządzenia polegającego na przeniesieniu własności rzeczy (art. 535 k.c.). Wobec poczynionych ustaleń również w przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowej należy zatem uznać, że to ona jest przedmiotem owej czynności prawnej, a nie związane z własnością nieruchomości lokalowej udziały.

7. Analizowany przepis art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n. ustanawia prawo pierwokupu w razie sprzedaży użytkowania wieczystego powstałego w określony tam sposób. Jako że – jak wyżej wykazano – w razie sprzedaży lokalu wyodrębnianego z budynku znajdującego się na użytkowanym wieczysto gruncie nie dochodzi do sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym, językowa wykładnia art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n. prowadzi do wniosku, że prawo pierwokupu nie znajduje tutaj zastosowania.

8. Objęcie prawem pierwokupu ustanowionym w art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n. sprzedaży nieruchomości lokalowej wymagałoby dokonania wykładni rozszerzającej owego przepisu. Przepisy zastrzegające ustawowe prawo pierwokupu są jednak uważane za szczególne względem regulacji statuujących autonomię woli stron. Zgodnie zatem z regułą *exceptiones non sunt extendendae* nie powinny być wykładane rozszerzająco²⁰.

²⁰ Zob. M. Sa f j a n, [w:] *Kodeks...*, art. 596, nb. 2; Z. Truszkiewicz, *Prawo...*, s. 217 i 218; wyrok SN z 22.04.1974 r., III CRN 39/74 (Legalis nr 17940).

Reguła ta nie ma jednak charakteru bezwzględnego i nie wyklucza rozszerzającej wykładni przepisu wyjątkowego, jeżeli przemawiają za tym dyrektywy funkcjonalne. Niezbędne jest zatem zbadanie analizowanej tutaj kwestii przez pryzmat celu art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n.

9. Miarodajne w tym zakresie jest uzasadnienie projektu ustawy, która wprowadziła do ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 111a.²¹ We wspomnianym dokumencie sformułowano trzy cele analizowanej regulacji. Po pierwsze, ustawowe prawo pierwokupu ma służyć realizacji zadań ustawowych bądź statutowych Skarbu Państwa bądź miasta stołecznego Warszawy w zakresie ochrony zdrowia, edukacji, kultury, rozwoju kultury fizycznej, zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego²². Po drugie, prawo to ma stanowić remedium na przypadki, w których „prawa i roszczenia są przedmiotem obrotu po wręcz symbolicznych cenach, sugerujących, iż oświadczenie woli sprzedającego mogło być obciążone istotnymi wadami”²³. Wreszcie po trzecie, ma ono zapobiegać sytuacjom, w których „nabywca roszczeń eksmituje z przejętej kamienicy jej lokatorów, z budynku szkoły – uczniów, a publiczne przedszkole pozbawia placu zabaw”²⁴.

10. Przedstawione motywy wprowadzenia ustawowego prawa pierwokupu nie wydają się w pełni przekonujące nawet w odniesieniu do przypadków niewątpliwie podpadających pod art. 111a u.g.n. (np. w razie sprzedaży praw i roszczeń za cenę rażąco niższą niż ich rynkowa wartość można by udzielić zbywcy ochrony na podstawie art. 388 k.c.). Zadaniem niniejszego opracowania nie jest jednak ocena zasadności wprowadzenia owych rozwiązań, a jedynie ustalenie, czy znajdują one zastosowanie do analizowanego tutaj przypadku. Dalsze rozważania będą zatem poświęcone wyłącznie możliwości uzasadnienia przez owe motywy wskazane w uzasadnieniu ustawy rozszerzającej wykładni analizowanego przepisu.

²¹ Zob. *Senacki projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy*, Sejm VII kadencji, druk nr 3195.

²² Por. *Senacki...*, s. 7 i 8.

²³ Zob. *Senacki...*, s. 8.

²⁴ Por. *Senacki...*, s. 8.

11. Najbardziej klarownie kwestia ta przedstawia się w odniesieniu do ostatniej spośród przedstawionych w uzasadnieniu racji ustawowego prawa pierwokupu. Skoro chodzi tutaj o nabywców roszczeń, a nie nabywców użytkownika wieczystego, to motyw ów nie może w ogóle odnosić się do art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n. statuującego prawo pierwokupu na wypadek sprzedaży użytkownika wieczystego. Podobnie wypada ocena drugiego z motywów wskazanych w uzasadnieniu. Skoro bowiem użytkowanie wieczyste już zostało ustanowione, to nie widać żadnych powodów, dla których miałyby ono być masowo sprzedawane za cenę nieodpowiadającą jego wartości rynkowej. W praktyce przypadki sprzedaży za cenę stanowiącą niewielki ułamek wartości rynkowej zostały odnotowane jedynie w odniesieniu do roszczeń. Jest to zrozumiałe, jako że w przypadku sprzedaży owych roszczeń w warunkach niepewności po stronie zbywcy, co do możliwości ich zrealizowania w przyszłości, sprzedaż za relatywnie niską cenę mogła mieć z jego punktu widzenia racjonalne uzasadnienie. Skoro obydwie wspomniane motywy w ogóle nie odnoszą się do art. 111 ust. 1 pkt 3 u.g.n., to tym bardziej nie mogłyby uzasadniać wykładni rozszerzającej owego przepisu, pozwalającej na objęcie nim sprzedaży lokalu.

12. Pozostaje do rozważenia pierwsza, spośród określonych w uzasadnieniu, racja art. 111a u.g.n. Zawarte tam określenie celu projektowanej regulacji należy chyba rozumieć tak, że prawo pierwokupu ma umożliwić nabywanie praw do nieruchomości, na których można prowadzić działalność służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców Warszawy w zakresie ochrony zdrowia, edukacji, kultury, rozwoju kultury fizycznej, a także nieruchomości niezbędnych dla zapewnienia zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego miasta. Racje te mogą być aktualne w przypadku sprzedaży użytkownika wieczystego. Jedynie zatem w tym przypadku motyw wskazany w uzasadnieniu koresponduje z art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n. Pozostaje zatem do rozważenia, czy wspomniany motyw ustawodawczy jest aktualny w razie sprzedaży nieruchomości lokalowej wyodrębnionej w budynku oddanym w użytkowanie wieczyste. Kwestię tę należy rozstrzygnąć negatywnie. Realizacji wspomnianych celów może bowiem służyć wyłącznie nabycie prawa umożliwiającego gospodarowanie całym gruntem i nieruchomością budynkową, a nie jedynie częścią

budynku stanowiącą odrębny lokal²⁵. Ostatecznie należy zatem przyjąć, że również wykładnia funkcjonalna nie prowadzi do objęcia ustawowym prawem pierwokupu zastrzeżonym w art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n. sprzedaży odrębnego lokalu w budynku znajdującym się na gruncie obciążonym użytkowaniem wieczystym, o którym stanowi powołany przepis.

13. W orzecznictwie uzasadnienia dla objęcia art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n. analizowanego tutaj przypadku poszukiwano w dążeniu do zapobieżenia obejściu tego przepisu. Twierdzono, że „gdyby ustawodawca wyłączył sprzedaż lokalu stanowiącego odrębną własność wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym ustanowionym w wyniku realizacji rozszczeń z dekretu (...), z łatwością mogłoby dochodzić do obejścia zamierzonego przez niego celu nowelizacji, poprzez ustanowienie przez właściciela budynku w drodze jednostronnej czynności prawnej odrębnych własności lokali – po przystosowaniu lokali w wyniku prac budowlanych (art. 7 ust. 1 i art. 10 ustawy o własności lokali)”²⁶. Argumentacji tej nie można jednak podzielić. Skoro nabycie jedynie własności części budynku, stanowiącej odrębny lokal, nie czyniłoby zadość celom rozważanego tutaj prawa pierwokupu, to wyodrębnienie takiego lokalu, a nawet jego sprzedaż nie mogą być postrzegane jako obejście przepisu zastrzegającego to prawo.

Oczywiście, nie można wykluczyć, że *in concreto* sprzedaż lokali mogłaby mieć znamiona obejścia art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n. Ocena taka mogłaby być uzasadniona np. w razie sprzedaży wszystkich lokali jednej osobie, która następnie zniósłaby ich odrębną własność, przywracając stan sprzed wyodrębnienia lokali. Wówczas jednak na podstawie art. 58 § 1 k.c. czynności te byłyby po prostu dotknięte sankcją nieważności.

14. Podsumowując rozważania zawarte w niniejszym artykule, należy stwierdzić, że prawo pierwokupu zastrzeżone w art. 111a ust. 1 pkt 3 u.g.n. nie obejmuje sprzedaży lokalu wyodrębnionego w budynku znajdującym się na użytkowanym wieczyście gruncie.

²⁵ Zob. także Z. Truszkiewicz (*Prawo...*, s. 217 i 218) na tle art. 109 ust. 1 pkt 3 i 4 u.g.n. w odniesieniu do nieruchomości lokalowej znajdującej się w budynku położonym na nieruchomości przeznaczonej na cele publiczne lub wpisanej do rejestru zabytków.

²⁶ Uzasadnienie postanowienia SO w Warszawie z 7.02.2017 r.

Abstract

The Art. 111a sec. 1 p. 3 of the Immovable Property Management Act reserves the statutory right of pre-emption in case of the perpetual usufruct sale. In the notarial practice the issue of an application of the provision to the premises ownership sale has proven to be debatable. The linguistic interpretation of the Art. 111a sec. 1 p. 3 excludes its application to the considered case. Also functional directives do not justify a different assessment. For that reason the analysed statutory right of pre-emption does not include the premises ownership sale.

Słowa kluczowe:

ustawowe prawo pierwokupu, użytkowanie wieczyste, odrębna własność lokalu, grunty warszawskie

statutory right of pre-emption, perpetual usufruct, premises ownership, Warsaw immovable properties

Dr hab. Bartłomiej Swaczyna – adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego.