

Ewa Radomska

Odpowiedzialność korzystającego z prawa pierwokupu za zobowiązania ciążące na nieruchomości

Palestra 25/5(281), 39-43

1981

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez **Muzeum Historii Polski** w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

EWA RADOMSKA

Odpowiedzialność korzystającego z prawa pierwokupu za zobowiązania ciążące na nieruchomości

W artykule omówiono zagadnienia zakresu odpowiedzialności za obciążenia nieruchomości objętej ustawowym prawem pierwokupu.

Charakteryzując lapidarnie instytucję pierwokupu, można by powiedzieć, że jest to przywilej przyznany przez ustawę lub przez umowę, który uprawnia do nabycia własności określonej rzeczy przed innymi osobami. W chwili obecnej szczególną rolę odgrywa ustawowe prawo pierwokupu.

Do kręgu podmiotów uprawnionych z ustawy do skorzystania z prawa pierwokupu należą: Skarb Państwa, rolnicza spółdzielnia produkcyjna oraz współwłaściciele i dzierżawcy nieruchomości rolnej. Niezależnie jednak od tego, kto jest podmiotem uprzywilejowanym i skąd to uprzywilejowanie wynika, zakres uprawnień wypływających z prawa pierwokupu jest ściśle określony przez odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego i ustaw szczególnych. Uprawniony z tytułu pierwokupu może przede wszystkim przez swoje oświadczenie woli doprowadzić do zawarcia umowy sprzedaży między nim a zobowiązanym z tytułu pierwokupu. Jest to podstawowe uprawnienie wynikające z instytucji pierwszeństwa kupna. Z ogólnego uregulowania pierwokupu (art. 596—602 k.c.) nie wynika, aby podmiot uprawniony miał jakieś inne przywileje poza tym, że może nabyć rzecz objętą pierwokupem z wyprzedzeniem innych osób. Należy zatem przyjąć, że uprawniony do korzystania z prawa pierwokupu, nabywając rzecz, ponosi wszelkie konsekwencje z tym związane. Odnosi się to również do odpowiedzialności za obciążenia nabywanej rzeczy.

Mając na względzie, że ustawowe prawo pierwokupu obejmuje tylko nieruchomości, poruszone tutaj problemy będą się odnosiły tylko do zagadnień odpowiedzialności za zobowiązania ciążące na nieruchomości.

Wykonanie prawa pierwokupu następuje przez złożenie zobowiązanemu odpowiedniego oświadczenia woli o chęci skorzystania z prawa pierwokupu. Prowadzi to do zawarcia umowy sprzedaży między zobowiązanym a uprawnionym z tytułu pierwokupu, i to tej samej treści co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią (art. 600 § 1 k.c.). Dlatego też, poddając rozważeniu problemy odpowiedzialności za zobowiązania ciążące na nieruchomości nabytej w drodze pierwokupu, należy uwzględnić to, że można tu mieć do czynienia z dwoma rodzajami obciążeń. Mogą bowiem wchodzić w grę takie zobowiązania, które istniały już w chwili zbycia nieruchomości, oraz takie, które powstają w związku z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości. W doktrynie przyjęte jest, że przez „obciążenia” należy rozumieć przede wszystkim ograniczone prawa rzeczowe i dożywocie.¹

¹ J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w:) System prawa cywilnego, t. II, Prawo własności i inne prawa rzeczowe, Wrocław 1977, s. 360; Z. K. Nowakowski: Prawo rzeczowe — Zarys wykładu, Warszawa 1969, s. 96.

Biorąc pod uwagę pierwszą grupę wymienionych praw, wypada zwrócić uwagę na ich specyfikę. Obciążenia nieruchomości tym się przede wszystkim charakteryzują, że ich byt jest ściśle związany z prawem własności nieruchomości i że w zasadzie przejście prawa własności z jednego podmiotu na drugi nie powoduje wygaśnięcia zobowiązań związanych z nieruchomością. Należy jednak pamiętać, że jeżeli nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi, to nabywca nieruchomości przejmuje te obciążenia tylko wtedy, gdy zostały ujawnione w księdze wieczystej. Dzieje się tak ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. W razie braku wpisu w księdze wieczystej ograniczone prawa rzeczowe wygasają, chyba że strony umówiły się co do dalszego wykonywania ograniczonych praw rzeczowych.²

Nabywca-uprawniony z tytułu pierwokupu przejmuje ciężary związane z nabywaną nieruchomością. Są to przede wszystkim takie ograniczone prawa rzeczowe, jak służebność i hipoteka oraz prawo dożywocia.

Omawiając te trzy podstawowe prawa, należy się odwołać do ich istoty. Norma art. 285 k.c. stanowi, że każdorazowy właściciel obciążonej nieruchomości musi umożliwić wykonywanie służebności przez właściciela nieruchomości władnącej.³

Podobnie zostało ukształtowane prawo dożywocia. Z prawa dożywocia wynika bowiem obowiązek dostarczania środków utrzymania osobie uprawnionej z tytułu dożywocia, przy czym ciąży on na każdorazowym właścicielu nieruchomości obciążonej prawem dożywocia.⁴ Prawo dożywocia jest w zasadzie ukształtowane na wzór praw rzeczowych ograniczonych, mimo że instytucjonalnie należy ono do praw zobowiązaniowych.⁵ Uwzględniając więc istotę dożywocia, trzeba uznać, że skorzystanie z prawa pierwokupu obejmuje swym zasięgiem także sferę obowiązków wynikających z umowy dożywocia. Przywilej nabycia nieruchomości w drodze pierwokupu ma tu tylko ten skutek, że uprawniony staje się właścicielem nieruchomości z wyprzedzeniem innych osób, ale nie może doprowadzić do zniweczenia praw, które ze swej istoty są z nieruchomością ściśle związane.

Z wymienionych praw powiązanych z prawem własności nieruchomości na większą uwagę zasługuje hipoteka. Jest to bowiem najczęstsze obciążenie nieruchomości. Hipoteka ma na celu szczególne wzmocnienie pozycji wierzyciela przez rozszerzenie odpowiedzialności za określoną wierzytelność na każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką. Tak więc uprawniony z tytułu pierwokupu, stając się właścicielem nieruchomości, ponosi odpowiedzialność rzeczową za wierzytelności zabezpieczone hipoteką. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą zmiana osoby właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką nie ogranicza możliwości zaspokojenia się z tej nieruchomości.⁶

² J. Ignatowicz (w): Kodeks cywilny — Komentarz, Warszawa 1972, t. 1, s. 677; A. Wąsiewicz (w): System prawa (…), jw., t. II, s. 623; orzeczenie SN z dnia 29.XII.1967 r. III CR 59/67, OSNCP 1968, poz. 128.

³ J. Majorowicz (w): Kodeks cywilny (…), jw., t. 1, s. 724 i n.; Z. K. Nowakowski: op. cit., s. 170 i n.; J. Ignatowicz: Prawo rzeczowe, Warszawa 197, s. 223; S. Grzybowski: Prawo cywilne — Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1976, s. 167.

⁴ Z. Policzkievicz-Zawadzka: Umowa o dożywocie, Warszawa 1971, s. 148; S. Rejman (w): Kodeks cywilny (…), jw., t. II, s. 178k.

⁵ S. Rejman: tamże; Z. Policzkievicz-Zawadzka: op. cit., s. 53 i 100; Z. Radwański: System prawa (…), jw., t. III, cz. 2, Prawo zobowiązań — część szczegółowa, Wrocław 1976, s. 964.

⁶ Por. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski: op. cit., s. 758.

Rzeczowa odpowiedzialność właściciela nieruchomości jest jedynie odpowiedzialnością z rzeczy, wskutek czego wierzyciel nie może dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń z innych składników majątku właściciela.⁷ Sytuacja ta jednak inaczej się ukształtuje, jeżeli wejdzie w grę — jednocześnie z przejściem prawa własności nieruchomości — przejęcie długu odpowiadającego zabezpieczonej hipotecznie wierzytelności.

Na tle instytucji pierwokupu powstaje pytanie, kiedy korzystający z prawa pierwokupu przejmując dług. Zagadnienie to należy rozważyć, odwołując się do norm prawnych określających pozycję prawną uprawnionego oraz do zasad przejęcia długu.

Jak już wspomniano, przyznanie określonym podmiotom prawa pierwszeństwa kupna ma tylko ten skutek, że uprawniony do pierwokupu może rzecz kupić z wyprzedzeniem innych osób. Poza tym sytuacja prawna podmiotu uprzywilejowanego z tytułu pierwszeństwa kupna uzależniona jest od zastrzeżeń umownych zawartych w warunkowej umowie sprzedaży, będącej przesłanką wykonania pierwokupu, a także od uregulowań ustawowych. Jakkolwiek bowiem w razie wykonania pierwokupu dochodzi do skutku nowa umowa sprzedaży między zobowiązanym a uprawnionym z tytułu pierwokupu, to jednak jest ona w swojej treści uzależniona od treści umowy zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią.⁸

Treść warunkowej umowy sprzedaży rzutuje również na obowiązki korzystającego z prawa pierwokupu. Jeżeli więc w umowie zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią umieszczono zastrzeżenie co do przejęcia długu, to w razie wykonania prawa pierwokupu takie postanowienie powinno być skuteczne względem korzystającego z pierwszeństwa kupna.

Celem przejęcia długu jest najczęściej zwolnienie dotychczasowego dłużnika od odpowiedzialności osobistej. Dzieje się tak w szczególności w razie przeniesienia własności nieruchomości. Zwykle, pozbywając się nieruchomości, chce być jednocześnie wolny od odpowiedzialności osobistej. Nabywca zaś, przejmując dług i odpowiedzialność za ten dług, stara się o obniżenie w zamian za to ceny kupna.⁹ Zwykle zostaje zwolniony od odpowiedzialności osobistej tylko wtedy, gdy wyrazi zgodę na przejęcie długu wierzyciel. Zgoda wierzyciela musi nastąpić w formie pisemnej oświadczenia woli (art. 522 k.c.). Zachowanie się wierzyciela rzutuje na charakter prawny przejęcia długu. Decyduje bowiem o tym, czy przejęcie długu będzie miało charakter kumulatywny, czy też zwalniający. Wydaje się, że w praktyce częściej mamy do czynienia z kumulatywnym przejęciem długu. Strony bowiem w umowie sprzedaży w zasadzie zastrzegają jedynie przejęcie zobowiązań ciążących na nieruchomości, nie starając się o uzyskanie na to zgody wierzyciela. W praktyce więc częściej występuje kumulatywne przejęcie długu.

Omawiając na tle tych ogólnych zasad kwestie zakresu odpowiedzialności korzystającego z prawa pierwokupu za obciążenia związane z nabytą nieruchomością, należałoby rozważyć zagadnienie skuteczności przejęcia długu w razie nabycia własności nieruchomości. Powstaje bowiem pytanie, czy zgoda na przejęcie długu, wyrażona przez wierzyciela w odniesieniu do osoby trzeciej występującej jako

⁷ Tamże.

⁸ E. Radomska: Ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości, Toruń 1979, s. 142 i n. (oraz podana tam literatura).

⁹ Por. (co do przejęcia długu) Z. K. Nowakowski: Przejęcie długu według kodeksu zobowiązań, Poznań 1937; R. Longchamps de Berier: Zobowiązania, Poznań 1948, s. 316 i n.; W. Czachórski: Prawo zobowiązań w zarysie, Warszawa 1968, s. 397 i n.

kupujący w warunkowej umowie sprzedaży, obejmuje również osobę korzystającą z prawa pierwokupu. Biorąc pod uwagę poruszone już wyżej ogólne zasady wykonania pierwokupu i skutki takiego nabycia własności, można by stanąć na stanowisku, że pozycja uprawnionego do korzystania z pierwszeństwa kupna jest taka sama jak osoby trzeciej. Jeżeli jednak spojrzymy na to zagadnienie z punktu widzenia istoty przejęcia długu, to pojawią się pewne wątpliwości co do takiego ukształtowania obowiązków uprawnionego z tytułu pierwokupu. Skuteczność bowiem przejęcia długu uzależniona jest od zgody wierzyciela. Jest to w pełni zrozumiałe, bo dla wierzyciela nie jest przecież obojętne, kto stanie się jego dłużnikiem osobistym. Nie w każdej więc sytuacji wierzycielowi będzie odpowiadać przejęcie długu przez nabywcę nieruchomości. Wyrażenie bowiem zgody na przejęcie długu przez osobę trzecią zawierającą warunkową umowę sprzedaży będzie zależało przede wszystkim od sytuacji majątkowej tej osoby. Z tych zatem względów powstaje wątpliwość, czy wyrażenie zgody na przejęcie długu osiąga automatycznie skutek w stosunku do uprawnionego korzystającego z prawa pierwokupu oraz w stosunku do nabywającego w tej drodze własność nieruchomości obciążoną hipoteką. Problem ten nie ma większego znaczenia wtedy, gdy uprawnionym do pierwszeństwa kupna jest z mocy ustawy Skarb Państwa lub rolnicza spółdzielnia produkcyjna, ponieważ pozycja majątkowa tych osób prawnych w wystarczający sposób zabezpiecza interesy wierzyciela. Staje się to jednak istotne w wypadku, gdy podmiotem uprzywilejowanym z tytułu pierwokupu jest współwłaściciel nieruchomości rolnej lub dzierżawca takiej nieruchomości.

Odwołując się do istoty instytucji przejęcia długu można wysnuć wniosek, że w razie wykonania prawa pierwokupu dojdzie do zwalnającego przejęcia długu tylko wtedy, gdy wierzyciel wyrazi pisemną zgodę również w odniesieniu do nabywcy nieruchomości uzyskującego prawo własności w drodze pierwokupu. W przeciwnym razie nastąpi kumulatywne przejęcie długu, a więc odpowiedzialność za dług ponosić będzie zarówno zbywca jak i nabywca.¹⁰ Omawiając zagadnienie odpowiedzialności za długi ciążące na nieruchomości nabytej w drodze korzystania z przywileju pierwszeństwa kupna, należy mieć na uwadze to, że zobowiązania nabywcy w umowie o przeniesienie własności nieruchomości do zwolnienia zbywcy od związanych z własnością długów traktuje się — w razie wątpliwości — jako umowę stron o przejęcie długu przez zbywcę (art. 523 k.c.).

Ze szczególnym wypadkiem przejęcia długu mamy do czynienia na tle ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 23, poz. 159, tekst jednolity). Przepis art. 36 ust. 5 ustawy stanowi, że Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za obciążenia nieruchomości nabytej na skutek wykonania prawa pierwokupu lub wykupu do wysokości ceny kupna. Jest to jeden z wypadków ustawowego przejęcia długu. To kwotowe ograniczenie odpowiedzialności za długi związane z nieruchomością należy zaliczyć do rodzaju odpowiedzialności *pro viribus patrimonii*. Tak określoną odpowiedzialność cechuje cyfrowe określenie górnej granicy odpowiedzialności za należące do nabytego majątku długi. Nie oznacza to jednak pozbawienia prawa poszukiwania zaspokojenia z całego majątku dłużnika osobistego.¹¹ Powstanie ograniczonej odpowiedzialności Skarbu Państwa pociąga za sobą w tym zakresie skutki zwalnające wobec dotychczasowego właściciela, który odpowiada jako dłużnik osobisty

¹⁰ Z. K. Nowakowski: Przejęcie długu (...), jw., s. 84 i n.; W. Czachórski: op. cit., s. 400.

¹¹ Por. J. Majorowicz: op. cit. s. 485; J. S. Piątowski: System prawa (...), jw., t. II, s. 361.

tylko za obciążenia przekraczające wartość nieruchomości.¹² W praktyce należności z tytułu obciążeń, jeśli są wymagalne w chwili wykonania prawa pierwokupu, ulegają potrąceniu z ceny płaconej przez Państwo.¹³ Wierzyciel może żądać spełnienia roszczeń przekraczających swą wartością cenę kupna przez zbywcę nieruchomości, gdyż pozostaje on nadal odpowiedzialny jako dłużnik osobisty.¹⁴

W taki sam sposób ukształtuje się odpowiedzialność Skarbu Państwa za długi obciążające nieruchomości nabytą w drodze pierwokupu przyznanego przez ustawę z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. Nr 28, poz. 169). W odniesieniu do tego wypadku pierwokupu stosuje się zasady określone w ustawie o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (art. 26 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych). Inne przepisy szczególne regulujące ustawowe prawa pierwokupu nie przewidują ograniczeń odpowiedzialności w odniesieniu do zobowiązań ciążących na nabytej nieruchomości. Należy zatem w tych wypadkach stosować reguły ogólne, a więc nieograniczoną odpowiedzialność nabywcy całym jego majątkiem.

W razie skorzystania z prawa pierwokupu powstaje problem wykonania zobowiązań przewidzianych w warunkowej umowie sprzedaży a zastrzeżonych przez strony tej umowy. W myśl ogólnej zasady uprawniony z tytułu pierwokupu jest zobowiązany do wypełnienia wszystkich postanowień warunkowej umowy sprzedaży. Może on zwolnić się jedynie z takich zobowiązań, które przewidują świadczenia dodatkowe niemożliwe do spełnienia przez korzystającego z przywileju pierwszeństwa kupna. Ów uprawniony jest zobowiązany w takiej sytuacji jedynie do uiszczenia równowartości tych świadczeń. Jeżeli jednak takie zastrzeżenia znalazły się w warunkowej umowie sprzedaży, która jest podstawą wykonania prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa, to uważa się je za nie zastrzeżone.¹⁵

Oceniając na zakończenie pozycję podmiotu uprawnionego z tytułu pierwokupu, można przyjąć, że będzie on ponosił odpowiedzialność za obciążenia nieruchomości, z których istoty wynika ich związek z nieruchomością. Będzie więc to odpowiedzialność za obciążenia, które przechodzą na każdorazowego właściciela nieruchomości, oraz za takie, które zostały przewidziane w umowie zawartej przez zobowiązanego z tytułu pierwokupu z osobą trzecią. Tylko wyjątkowo, uprawniony — korzystając z pierwszeństwa nabycia nieruchomości — będzie mógł się zwolnić od odpowiedzialności za obciążenia związane z nabytą nieruchomością.

¹² R. Czarnecki: *Prawo pierwokupu według ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach*, NP 1963, nr 11, s. 1206.

¹³ J. S. Piątowski: *op. cit.*, s. 360.

¹⁴ Por. uchwałę nr 234 Rady Ministrów z dnia 26.V.1962 r. w sprawie ustalenia ceny terenów nabywanych w drodze pierwokupu przez prezydium rad narodowych, M.P. Nr 63, poz. 300. Por. też E. Radomską: *op. cit.*, s. 86 i n.

¹⁵ Art. 600 § 2 k.c.