DOI: 10.34616/fiuw.2020.2.347.361

Folia Iuridica Universitatis Wratislaviensis
2020, vol. 9 (2), 347–361

Wojciech Madej
aplikant notarialny
Uniwersytet Gdański
Szkoła Doktorska Nauk Humanistycznych i Społecznych
ORCID: 0000-0002-9006-4408

Rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu

Termination of the conditional real estate sale agreement before submitting the declaration on the exercise of the pre-emption right

Streszczenie

Celem artykułu jest ocena przepisów prawnych i orzecznictwa dopuszczającego rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu tego prawa przez podmiot uprawniony. Niniejszy artykuł zmierza do wykazania słuszności zmiany stanowiska judykatury dopuszczającego rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Artykuł ma na celu również zasygnalizowanie wad w przyjętych rozwiązaniach prawnych dotyczących możliwości rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży przed złożeniem oświadczenia przez podmiot uprawniony. W tym celu oprócz analizy dopuszczalności rozwiązana warunkowej umowy sprzedaży dokonano również analizy przepisów prawnych dotyczących terminu na złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu oraz rozliczenia kosztów poniesionych w związku z warunkową umową sprzedaży.

Słowa kluczowe

warunkowa umowa sprzedaży, nieruchomość, umowne prawo pierwokupu, wykonanie prawa pierwokupu, kodeks cywilny

Abstract

The aim of the article is to assess the legal provisions and judicial decisions permitting the termination of a conditional sales agreement before submitting a declaration on the exercise of this right by an authorized entity. This article aims to prove the correctness of the change in the position of the judicature allowing for the termination of a conditional sale agreement before submitting a declaration on the exercise of the right of pre-emption. The article also indicates defects in the adopted legal solutions regarding the possibility of terminating a conditional sales contract before submitting a declaration by an authorized entity. For this purpose, apart from the analysis of the admissibility of terminating a conditional sale agreement, an analysis was also made of the legal provisions concerning the deadline for submitting a declaration on the exercise of the pre-emption right and settlement of costs incurred in connection with the conditional sale agreement.

Keywords
conditional sales agreement, real estate, contractual right of pre-emption, exercise of pre-emption right, civil code

1. Wprowadzenie

Konstrukcja prawna warunkowej umowy sprzedaży jest jednym z elementów wchodzących w skład szerszego zagadnienia, jakim jest zbycie nieruchomości z zastrzeżeniem prawa pierwokupu. Dotyczy to zarówno ustawowego, jak i umownego prawa pierwokupu. Problemy wynikające z zawarcia warunkowej umowy sprzedaży należy rozpatrywać w kontekście dopuszczalności rozwiązania takiej umowy przed złożeniem oświadczenia uprawnionego o wykonaniu przysługującego mu prawa oraz obliczania terminu do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Celem niniejszego artykułu jest zestawienie poglądów dotyczących dopuszczalności rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu tego prawa oraz po złożeniu przez uprawniony podmiot oświadczenia o wykonaniu przysługującego mu prawa pierwokupu. Rozważania zostaną wsparte omówieniem stycznego stanowiska judykatury w przedmiocie dopuszczalności rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży przed terminem złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości. Zmiana stanowiska dokonana przez SN była zbieżna z ówczesnymi poglądami doktryny, które dopuszczały rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży. Bez wątpienia orzecznictwo ukierunkowane zostało na potrzeby praktyki i akcentowania w szerszym zakresie zasady swobody umów, co jest także przyczyną problemów obejmujących rozliczenie kosztów związanych z zawartą umową.

Niniejszy artykuł zmierza do wykazania słuszności zmiany stanowiska judykatury, ale też zasygnalizowania wad w przyjętych rozwiązaniach prawnych dotyczących możliwości rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży przed złożeniem oświadczenia przez podmiot uprawniony. Dokonane zmiany w zakresie wykładni obowiązujących przepisów wywierają istotny wpływ na cały obrót gospodarczy. Obecnie dominująca koncepcja zakłada możliwość rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży, co może nadszarpnąć bezpieczeństwo obrotu poprzez omijanie obecnych przepisów przez nieuwzględnienie praw osób uprawnionych z tytułu prawa pierwokupu nieruchomości.

2. Termin złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu

Z wykonaniem prawa pierwokupu związane jest pojęcie terminu złożenia oświadczenia oraz sposobu jego obliczania w odniesieniu do dopuszczalności rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży. W praktyce najwięcej problemów przysparza ustalenie

momentu „związania" złożonego oświadczenia z umową, gdyż skuteczne zawiadomienie zobowiązanego o skorzystaniu przez Skarb Państwa lub Gminę wyłącza dopuszczalność jej rozwiązania. Dotychczasowe orzecznictwo wielokrotnie zwracało uwagę na dekompozycję wykonania prawa pierwokupu, na którą składa się oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu w formie aktu notarialnego i zawiadomienie zobowiązanego.

Pojęcie terminu w ramach prawa pierwokupu występuje w trzech znaczeniach: zawiadomienia podmiotu uprawnionego o zawartej warunkowej umowie sprzedaży, złożenia oświadczenia o wykonaniu przysługującego prawa pierwokupu oraz zawiadomienia zobowiązanego o wykonaniu prawa pierwokupu. Ustawodawca, konstruując prawo pierwokupu, zdecydował się na większą konsekwencję w stosowaniu terminów na złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, gdyż stara się wprowadzić jednolity miesięczny termin[1].

Przy ocenie regulacji dotyczących terminów związanych z prawem pierwokupu pojawia się problem z kwalifikacją prawną terminu w przypadku ustawowego prawa pierwokupu. Czy należy zatem stosować do niego termin w rozumieniu prawa cywilnego (art. 110–116 Kodeksu cywilnego; dalej k.c.), czy termin w rozumieniu prawa administracyjnego (art. 57– 50 Kodeksu prawa administracyjnego, dalej k.p.a.)[2]? Gdy mamy do czynienia z umownym prawem pierwokupu, wątpliwości w ocenie terminu nie występują, dopiero bowiem w przypadku ustawowego prawa pierwokupu ustawodawca przesądził, że termin administracyjny nie występuje[3]. Wobec tego do obliczania terminu do wykonania prawa pierwokupu stosuje się art. 110–115 k.c., który rozpoczyna swój bieg od dnia zawiadomienia uprawnionego o zawarciu umowy sprzedaży przedmiotu objętego prawem pierwokupu[4].

Po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży będącej podstawą zawiadomienia podmiotu uprawnionego o możliwości skorzystania z przysługującego mu prawa pierwokupu, powstają obowiązki między innymi w zakresie przesłania wypisu warunkowej umowy sprzedaży. Jeżeli pierwokup wynika z zastrzeżenia umownego, obowiązek niezwłocznego zawiadomienia uprawnionego o treści zawartej umowy spoczywa na zobowiązanym. Dodać należy, że powyższe zawiadomienie może zostać dokonane w do-

[1] Tak też np. art. 30b ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości; art. 110 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; art. 3 ust. 4 w zw. z art. 598 § 2 k.c. ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej u.k.u.r.); art. 37c ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach; art. 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody czy też art. 217 ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

[2] Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256).

[3] Tak też M. Nowak, *Prawo pierwokupu gminy przy nabywaniu nieruchomości,* „Nieruchomości" 2014, nr 4, s. 21.

[4] J. Górecki, *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596–602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu,* Kraków 2002, s. 118.

wolnej formie, umożliwiającej zapoznanie się z treścią umowy zawartej z osobą trzecią[5].

Zawiadomienie, niezależnie od tego, w jakiej formie zostanie dokonane, powinno nastąpić w sposób niebudzący wątpliwości co do momentu zawiadomienia i jego treści[6]. Określenie terminu niezwłocznego zawiadomienia budzi najwięcej kontrowersji, gdyż nie ma definicji legalnej tego terminu. Jest to zatem pojęcie nieostre, będące przedmiotem licznych rozstrzygnięć sądowych[7]. W orzecznictwie przyjęło się, że termin niezwłocznie nie może być utożsamiany z terminem natychmiast, lecz jest terminem realnym przyjętym jako czternastodniowy. Stosując przepisy k.c., podmiot zobowiązany ma kilka możliwości: wysłanie listem poleconym wypisu aktu notarialnego, wysyłkę drogą elektroniczną wypisu aktu notarialnego, spotkanie z uprawnionym połączone z przekazaniem wypisu aktu notarialnego oraz wyrażenie zgody na wysłanie przez notariusza wypisu aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży.

Jedynie zawiadomienie dokonane przez zobowiązanego lub osobę przez niego upoważnioną powoduje rozpoczęcie biegu terminu do wykonania prawa pierwokupu, nie wyłączając w ten sposób dopuszczalności wykonania prawa pierwokupu, gdy uprawniony uzyska informację o zawarciu i treści umowy sprzedaży z innego źródła[8]. Termin do wykonania prawa pierwokupu określony w art. 598 § 2 k.c. jest terminem zawitym i nie można go skrócić, ponieważ byłoby to działanie utrudniające uprawnionemu wykonanie prawa pierwokupu[9]. Mając na względzie wskazane powyżej warianty, najpewniejszym rozwiązaniem jest wyrażenie zgody przez strony umowy na zawiadomienie uprawnionego przez notariusza, co należy do często stosowanych rozwiązań w praktyce notarialnej.

Odmiennie kształtuje się problematyka zawiadomienia uprawnionego o treści warunkowej umowy sprzedaży, gdy przedmiotem jest ustawowe prawo pierwokupu. Na notariuszu spoczywa ustawowy obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właściwego podmiotu o treści umowy sprzedaży, co wynika bezpośrednio z przepisów regulujących poszczególne prawa pierwokupu, np. ustawy o lasach, ustawy o gospodarce nieruchomościami lub ustawy o ochronie przyrody. Wyjątkiem od zasady niezwłocznego zawiadomienia jest termin trzydniowy określony w art. 30b ust. 3 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości. W praktyce obrotu nieruchomościami zawiadomienie następuje w for-

[5] Tak też A. Kubiak-Cyrul, [w:] M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz,* Warszawa 2020, s. 1280 i n; postanowienie SA w Krakowie z dnia 1 grudnia 2016 r., I ACz 2104/16, Legalis nr 1558604; również L. Stecki, [w:] J. Winiarz (red.), *Kodeks cywilny z komentarzem,* Warszawa 1980, s. 571.

[6] E. Radomska, *Ustawowe prawo pierwokupu,* Toruń 1979, s. 48.

[7] Wyrok SN z dnia 13 grudnia 2006 r., II CSK 293/06, Legalis nr 165201; wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 461/03, Legalis nr 278136; wyrok SN z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 282/10, Legalis nr 442129.

[8] J. Górecki, *Umowne prawo pierwokupu,* Kraków 2000, s. 201.

[9] W. Gonet, *Prawo pierwokupu nieruchomości,* Warszawa 2017, s. 19–20.

mie wysłania wypisu warunkowej umowy sprzedaży listem poleconym już następnego dnia po dokonaniu czynności notarialnej. Dla odmiany w prawie wodnym nie wskazuje się sposobu zawiadomienia, w szczególności nie rozstrzyga się, czy notariusz przesyła wypis zawartej umowy, czy też wyłącznie informuje uprawnionego o jej treści w zakresie mającym znaczenie dla wykonania przez uprawnionego przysługującego mu prawa[10]. Ustawowe prawo pierwokupu komplikują nieco przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, bowiem brakuje w niej wyraźnego obowiązku przesłania wypisu przez notariusza. Obowiązek zawiadomienia Dyrektora KOWR o dokonanej transakcji spoczywa zarówno po stronie nabywcy, jak i zbywcy nieruchomości rolnej, a także na sądzie, organie administracji publicznej lub organie egzekucyjnym, które biorą udział w przeniesieniu własności[11]. Dlatego też w akcie notarialnym zamieszcza się oświadczenie stron o wyrażeniu zgody na przesłanie przez notariusza wypisu aktu notarialnego Dyrektorowi Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Taka praktyka wydaje się nie tylko słuszna, ale wręcz pożądana, żeby nie wydłużać w nieuzasadniony sposób terminu do wykonania prawa pierwokupu[12].

Miesięczny termin wykonania prawa pierwokupu liczony jest od skutecznego zawiadomienia właściwego organu o treści czynności prawnej (warunkowej umowy sprzedaży). Dla początku biegu terminu nie ma znaczenia okoliczność błędnego zaadresowania wskutek przekierowania zawiadomienia notariusza do innego podmiotu (przeadresowanie)[13]. Termin na wykonanie prawa pierwokupu jest terminem zawitym, czyli niemożliwe jest skuteczne wykonanie prawa pierwokupu, ponieważ upływ terminu powoduje wygaśnięcie tego prawa jako uprawnienia prawnokształtującego[14]. Nie występują żadne przeszkody do zawieszenia ani przerwania biegu terminu na złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu[15]. Bieg miesięcznego terminu na złożenie oświadczenia o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu może ulec zawieszeniu w sytuacji konieczności uzyskania zgody sądu rodzinnego i opiekuńczego przez przedstawicieli ustawowych małoletniego dziecka na złożenie oświadczenia na wykonanie prawa pierwokupu dotyczącego np. udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do

[10] M. Panek, *Pierwokup w nowym Prawie wodnym,* „Nieruchomości" 2018, nr 5, s. 9–10.

[11] A. Biernacka, *Administracyjnoprawne ograniczenia w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi,* „Monitor Prawniczy" 2018, nr 7, s. 356.

[12] Zob. szerzej E. Gniewek, [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego, t. 3. Prawo rzeczowe,* Warszawa 2020, s. 376. Ponadto autor zwraca uwagę na niedoskonałość rozwiązań przyjętych w u.k.u.r., bowiem brak jest określonego terminu na zawiadomienie uprawnionego oraz osoby zobowiązanej do zawiadomienia uprawnionego, co kumulatywnie może przyczynić się do wystąpienia nieważności czynności prawnej (art. 9 ust. 1 u.k.u.r).

[13] M. Nowak, *op. cit.,* s. 21.

[14] J. Jaworski, [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz,* Warszawa 2020, s. 677 i n.

[15] E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami,* Warszawa 2020, s. 790.

lokalu[16]. Przerwanie terminu dotyczy sytuacji wniesienia zażalenia na odmowę przyjęcia przez notariusza oświadczenia uprawnionego do wykonania ustawowego prawa pierwokupu i termin nie biegnie do czasu zakończenia postępowania[17].

Ostatnim etapem związanym z wykonaniem prawa pierwokupu jest zawiadomienie zobowiązanego o wykonaniu prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot. Ustawodawca niejednolicie rozwiązał wystąpienie momentu skuteczności zawiadomienia stron o wykonaniu prawa pierwokupu. Przyjmuje się, że wraz ze złożeniem przez uprawniony podmiot oświadczenia w formie aktu notarialnego występuje skutek rzeczowy w postaci przeniesienia własności nieruchomości, co tym samym stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Do pełnej skuteczności oświadczenia potrzebne jest jednak zawiadomienie sprzedawcy o tym fakcie, by skutki złożonego oświadczenia woli mogły wystąpić na gruncie art. 61 k.c.[18] Potwierdza to również stanowisko SN, zgodnie z którym wystarczy otrzymanie zawiadomienia w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią, bez względu na to, czy uprawniony z tytułu prawa pierwokupu rzeczywiście się z nią zapoznał[19]. Jakakolwiek zmiana umowy warunkowej czy jej rozwiązanie dokonane po skutecznym zawiadomieniu będzie nieważne z racji przejścia prawa własności w drodze oświadczenia. Zawiadomienie uprawnionego należy kwalifikować jako oświadczenie wiedzy zobowiązanego[20], do którego stosuje się art. 61 k.c., które liczy się zawsze od daty otrzymania zawiadomienia o sprzedaży przez uprawnionego, nawet gdy powziął on wiadomość o treści umowy warunkowej wcześniej w inny sposób (okoliczność ta nie ma znaczenia prawnego)[21]. Późniejsze uchylenie decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu nie powoduje ani nieważności lub bezskuteczności oświadczenia o wykonaniu prawa, ani nie przenosi własności z powrotem na sprzedawcę, lecz wymagane jest zawarcie kolejnej umowy w formie aktu notarialnego rozwiązującej umowę (już pomiędzy sprzedawcą a podmiotem wykonującym prawo pierwokupu)[22].

---

[16] W. Gonet, *op. cit.*, s. 21.

[17] Zob. szerzej komentarz do art. 80 Prawa o notariacie: A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Komentarz. Część II. T. I. Art. 79–91,* Warszawa 2012; wyrok SA w Warszawie z dnia 4 czerwca 2009 r., I ACa 4/09, Legalis nr 429315.

[18] Tak też E. Gniewek, [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego, t. 3. Prawo rzeczowe,* Warszawa 2013, s. 622–623; A. Kozioł, [w:] M. Habdas, M. Fras (red. nauk.), *Kodeks cywilny. Komentarz. T. IV., Zobowiązania. Część szczególna (art. 535–764⁹),* Warszawa 2018, s. 139–140. Autorka podkreśla, że wykonanie prawa pierwokupu jest czynnością prawną jednostronną, kierowaną do określonego adresata, o charakterze prawnokształtującym.

[19] Postanowienie SN z dnia 3 grudnia 2009 r., II CSK 266/09, Legalis nr 303900.

[20] D. Bierecki, [w:] J. Ciszewski (red. nauk.), P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz,* Warszawa 2019, s. 1087.

[21] Zob. G. Bieniek, *Prawo pierwokupu, odkupu, wykupu i pierwszeństwo nabycia,* [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna,* Warszawa 2013, s. 540 i n.

[22] L. Stecki, [w:] J. Winiarz (red.), *op. cit.*, s. 572.

Zasadniczo obowiązek zawiadomienia sprzedawcy spoczywa na notariuszu, który powinien przesłać sprzedawcy oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, co następuje w drodze przesyłki poleconej zaadresowanej do sprzedawcy. Odstępstwem od powyższej zasady są przepisy art. 3 ust 10 i 11 u.k.u.r., zgodnie z którymi KOWR przesyła zobowiązanemu z prawa pierwokupu oświadczenie przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru, a następnie publikuje na stronie podmiotowej treść oświadczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka. Ustawodawca przyjął fikcję prawną, że z chwilą publikacji oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu zapoznał się z treścią takiego oświadczenia[23]. Przyjęcie takiej konstrukcji zawiadomienia sprzedawcy o wykonaniu prawa jest wyrazem nadużycia pozycji Skarbu Państwa w obrocie nieruchomościami, ponieważ w ramach przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwokupu ujętego w wielu aktach prawnych jego pozycja w tym przypadku ulega nieuzasadnionemu wzmocnieniu. Ochrona praw i interesów Skarbu Państwa jest w nieusprawiedliwiony sposób wzmocniona kosztem pozostałych uczestników obrotu nieruchomościami.

Termin ujęty w ramach prawa pierwokupu wywołuje wiele nieścisłości interpretacyjnych, które należy rozwiązać z zastosowaniem zmian legislacyjnych. Dotyczy to w szczególności przepisu art. 3 ust. 11 u.k.u.r. przewidującego fikcję prawną zapoznania się zobowiązanego z treścią oświadczenia już z chwilą publikacji w biuletynie. Ze względów praktycznych jest to niemożliwe, ponieważ uprawniony nie otrzymuje informacji od KOWR o nadanej przesyłce i wymagałoby to ze strony zobowiązanego całodobowego śledzenia wpisów w Biuletynie Informacji Publicznej. W odniesieniu do dopuszczalności rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży powyższy przepis ogranicza swobodę umów w tej materii. Tak daleko idących ograniczeń nie ma w innych ustawach szczególnych, np. w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustawie o lasach czy też ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Za pozytywną i pożądaną praktykę należy uznać z kolei regulacje prawa pierwokupu w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości, które wprost nakładają na notariusza obowiązek zawiadomienia uprawnionego w terminie trzech dni od zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. Propozycją *de lege ferenda* powinno być ujednolicenie zasad i terminów wykonywania praw pierwokupu, z uwzględnieniem postulatu spójności systemu prawnego.

[23] Szerzej o charakterze prawnym publikacji oświadczenia w Biuletynie Informacji Publicznej M. Komarowska, *Nowa funkcja Biuletynu Informacji Publicznej wynikająca z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,* „Studia Iuridica Agraria" 2016, t. XIV, s. 168.

3. Dopuszczalność rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w orzecznictwie

Pierwotnie wykładnia przepisów dotyczących dopuszczalności rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości była bardzo restrykcyjna i SN opowiadał się za niedopuszczalnością rozwiązania takiej umowy. Potwierdzała to uchwała SN z dnia 9 października 1991 r.[24] Orzeczenie zostało wydane na bazie wykładni art. 77 i art. 78 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości[25], zgodnie z którymi zarządowi gminy przysługiwało prawo pierwokupu nieruchomości nabytej uprzednio od gminy lub Skarbu Państwa w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania przez zarząd gminy zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Oświadczenie zarządu gminy o wykonaniu prawa pierwokupu należało wykonać w formie aktu notarialnego, które przenosiło własność dopiero w chwili dojścia tego oświadczenia do sprzedawcy (skutek rzeczowy). W niniejszej sprawie SN uznał, że przyjęcie dopuszczalności rozwiązania warunkowej umowy w okresie przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa przez zarząd gminy równałoby się przekreśleniu takiego uprawnienia. Motywem powzięcia przez SN uchwały o powyższej treści były względy praktyczne, w których strony warunkowej umowy sprzedaży zaniżały cenę zbywanej nieruchomości lub prawa (użytkowania wieczystego), a po powzięciu wstępnych informacji o możliwości skorzystania przez zarząd gminy z prawa pierwokupu, próbowały ją rozwiązać w celu uniknięcia straty. Taka praktyka zdaniem SN wprowadziłaby zamieszanie, a tym samym zasada zaufania w obrocie prawnym uległaby znacznemu osłabieniu.

Uchwała SN zapoczątkowała kierunek orzeczniczy opowiadający się za niedopuszczalnością rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży do czasu złożenia oświadczenia przez podmiot uprawniony, co spotkało się z połowiczną akceptacją doktryny[26]. W glosie aprobującej podkreślono charakter prawny rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży jako czynności przeszkadzającej w ziszczeniu się warunku lub zmierzającej do jego ziszczenia się w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Argumentacja przyjęta w glosie i uzasadnieniu uchwały wprost opowiadają się za niedopuszczalnością rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży jako czynności zmierzającej do unicestwienia wykonania warunku. Wskazywano klauzulę *rebus sic stantibus* (art. 357^1 k.c.) jako jedyny sposób rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży, co wydawało się

[24] Uchwała SN z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91, Legalis nr 27463.

[25] Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t.j. Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127).

[26] Zob. szerzej T. Żyznowski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1991 r. III CZP 94/91,* „Palestra" 1992, nr 1, s. 83 i n.; R. Sztyk, *Ustawowe prawo pierwokupu,* „Rejent" 1992, nr 5, s. 80; F. Błahuta, W. Bryl i in., [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz,* Warszawa 1972, s. 1336–1337.

zrozumiałe z uwagi na możliwość wystąpienia chociażby zjawiska hiperinflacji lub klęski żywiołowej[27]. Uchwała zachowała swoją aktualność również w ustawie o gospodarce nieruchomościami[28], uchwalonej w miejsce ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Kierunek orzeczniczy w kontekście rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży uległ zmianie w wyroku SN[29]. W uzasadnieniu wydanego orzeczenia SN odwołał się do nadrzędnej zasady swobody umów, niedoznającej ograniczeń wskutek istnienia podmiotu uprawnionego do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Tym samym dopuszczono rozwiązanie lub zmianę warunkowej umowy sprzedaży w każdym okresie, również po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu. Na uwagę zasługuje fakt wskazania przez SN skutku zmiany warunkowej umowy sprzedaży, jakim jest ponowne rozpoczęcie biegu terminu do złożenia oświadczenia przez podmiot uprawniony. W razie rozwiązania przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu umowy sprzedaży nieruchomości, nieruchomość wraca do stanu poprzedniego, a złożone przez uprawnionego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu jest bezskuteczne[30].

SN podtrzymał swoje stanowisko w postanowieniu z dnia 27 sierpnia 2008 r. i w postanowieniu z dnia 14 stycznia 2009 r.[31], dodając, że oświadczenie uprawnionego podmiotu złożone po rozwiązaniu tej umowy jest bezskuteczne. Na kanwie powyższych orzeczeń należy oddzielić dwie czynności związane z wykonaniem prawa pierwokupu, a więc złożenie oświadczenia przez uprawniony podmiot w formie aktu notarialnego od zawiadomienia o tym fakcie uprawnionego. W tym przypadku dla oceny skuteczności rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży będzie miał znaczenie termin zawiadomienia zobowiązanego, który może się różnić od terminu samego oświadczenia.

Ewolucja poglądów judykatury wyrażona w kierunku orzeczniczym, dopuszczającym rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży, spotkała się z powszechną akceptacją doktryny z uwagi na większe eksponowanie zasady swobody umów[32]. Oprócz możliwości rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży autonomia woli przejawia się również

[27] Szerzej o klauzuli *rebus sic stantibus* A. Brzozowski, *Wpływ zmiany okoliczności na zobowiązania. Klauzula rebus sic stantibus,* Warszawa 2014.

[28] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65).

[29] Wyrok SN z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 177/02, OSNC 2004, nr 10, poz. 160.

[30] Postanowienie SN z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 113/08, Legalis nr 133168. Akt notarialny zawierający to oświadczenie nie stanowi podstawy wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych jako właściciela nieruchomości.

[31] Postanowienie SN z dnia 27 sierpnia 2008 r., II CSK 116/08, Legalis nr 133171; postanowienie SN z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 344/08, Legalis nr 232463.

[32] Tak też K. Mularski, A. Olejniczak, *Ochrona uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu przed pozornym oświadczeniem woli,* „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny" 2013, nr 75(1), s. 38–39; E. Lewandowska, *Prawo pierwokupu przysługujące podmiotom publicznym* – rozważania *na gruncie kodeksu cywilnego,* „Studia Prawno-Ekonomiczne" 2016, t. 100, s. 82; J. Jaworski, [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk,

w określeniu ceny sprzedaży znacząco różniącej się od średnich cen (nieekwiwalentność świadczeń)[33]. Zwraca się uwagę na charakter wysłania zawiadomienia skutkującego jedynie zawieszeniem wykonania umowy sprzedaży nieruchomości do czasu upływu terminu na skorzystanie przez uprawnionego z prawa pierwokupu[34]. Wobec tego brak jest przeciwskazań do rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży, albowiem brakuje ustawowego przepisu bezpośrednio zakazującego dokonywania takiej czynności. Należy pamiętać o tym, że jakakolwiek zmiana warunkowej umowy sprzedaży, choćby nie dotyczyła istotnych postanowień umowy (ceny, terminu zapłaty ceny lub wydania nieruchomości), niesie za sobą ponowne rozpoczęcie biegu terminu oraz obowiązek zawiadomienia uprawnionego o treści warunkowej umowy sprzedaży[35]. Argumentację SN i doktryny podzielał się G. Bieniek, stwierdzając, że zasada swobody umów i wynikająca z niej autonomia woli musi doznawać wyraźnych ustawowych ograniczeń, czego w przypadku warunkowej umowy sprzedaży nie ma[36]. Aktualność zachowuje teza o tym, że strony umowy sprzedaży (właściciel i nabywca) w każdej chwili mogą zmienić treść umowy lub odstąpić od jej zawarcia, a odstąpienie nie wymaga formy aktu notarialnego[37].

Uwzględniając przeciwstawne stanowiska w judykaturze, mamy do czynienia z trwałą zmianą stanowiska dopuszczającego rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości. Przyjęcie takiego rozwiązania jest wyrazem bezpośredniego odwołania się do naczelnej zasady prawa zobowiązań, jaką jest zasada swobody umów, która powinna doznawać ograniczeń wyłącznie ze względu na przepisy ustawy, naturę stosunku zobowiązaniowego oraz zasady współżycia społecznego. Zatem należy zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym w aktualnym orzecznictwie, gdyż najpełniej urzeczywistnia zasadę swobody umów. Oprócz dopuszczalności rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży sygnalizuje się kłopoty z oceną prawną instytucji zawiadomienia zobowiązanego o skorzystaniu z prawa pierwokupu oraz kwalifikacją kodeksowych regulacji z tym związanych. Pomimo krytycznych uwag zmianę stanowiska przez SN należy uznać za słuszną.

A. Tułodziecki, M. Wolanin, *op. cit.*, s. 677 i n.; J. Bieluk, K. Leśkiewicz, *Ustawa o lasach. Komentarz,* Warszawa 2017.

[33] K. Mularski, A. Olejniczak, *op. cit.,* s. 38–39.

[34] M. Wolanin, *Prawo pierwokupu nieruchomości, cz. II,* „Nieruchomości" 2002, nr 12.

[35] M. Kwik, *Problematyka umownego prawa pierwokupu,* „Roczniki Administracji i Prawa" 2013, t. 1, s. 437.

[36] Zob. G. Bieniek, *op. cit.*, s. 540 i n.

[37] M. Nowak, *op. cit.,* s. 21.

4. Rozliczenie kosztów poniesionych w związku z warunkową umową sprzedaży

Rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, skorzystanie przez uprawniony podmiot z przysługującego mu prawa pierwokupu czy też nieważność samej umowy sprzedaży niosą ze sobą skutki w zakresie zwrotu świadczeń i wzajemnych rozliczeń kosztów poniesionych w związku z zawartą umową. Z jednoczesnym zawarciem warunkowej umowy sprzedaży dochodzi najczęściej do zapłaty części ceny, która z reguły nie przekracza połowy wartości przedmiotu sprzedaży. Udział notariusza zapewnia stronom możliwość zastrzeżenia w umowie poddanie się stron egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do zapłaty lub zwrotu zapłaconej kwoty po uprzednim poinformowaniu którejkolwiek ze stron o wykonaniu prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot i wyznaczeniu konkretnego terminu na spełnienie umownego obowiązku. Tytuł egzekucyjny zwiększa bezpieczeństwo obrotu co do zwrotu świadczenia stron jakie miały miejsce przed rozwiązaniem warunkowej umowy sprzedaży, a także przyspiesza proces egzekucji należności[38].

Przez wykonanie prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot dochodzi do skutku umowa sprzedaży między zobowiązanym i uprawnionym, co dotyczy również zapłaty ceny oraz różnego rodzaju klauzul umownych (nie wyłączając świadczeń o charakterze osobistym)[39]. Przy wykonaniu prawa pierwokupu zarówno umownego, jak i ustawowego, zwrot kupującemu kosztów wynagrodzenia notariusza za dokonaną czynność (warunkową umowę sprzedaży) nie przysługuje, co należy rozpatrywać w kategorii ryzyka, które strony powinny wkalkulować, przystępując do sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży.

Nieważność umowy sprzedaży pociąga za sobą nieważność dodatkowych zastrzeżeń umownych (np. zadatku, odstępnego i prawa odstąpienia) i uzasadnia zwrot świadczeń stosownie do zasad przewidzianych w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu[40]. Jeżeli nastąpiło przeniesienie posiadania na rzecz kupującego, skuteczność roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu umowy nie jest uzależniona od samego

[38] Zob. szerzej o skutkach prawnych zastrzeżenia w akcie notarialnym poddania się egzekucji m.in. postanowienie SN z dnia 8 lutego 2018 r., IV CSK 374/17, Legalis nr 2296445; wyrok SN z dnia 19 marca 1975 r., III CRN 368/75, Legalis nr 18641.

[39] W. Czachórski, *Prawo zobowiązań w zarysie,* Warszawa 1968, s. 463. Autor również podkreśla odmienne skutki prawne zastrzeżenia świadczeń o charakterze osobistym, gdy przysługuje umowne i ustawowe prawo pierwokupu. W sytuacji umownego prawa pierwokupu możliwa jest konwersja świadczeń osobistych z uiszczeniem ich wartości. W ustawowym prawie pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa takie świadczenie dodatkowe uważa się za niezastrzeżone.

[40] Wyrok SN z dnia 14 marca 1973 r., III CRN 33/73, Legalis nr 17010. To samo dotyczy sytuacji wykonania prawa pierwokupu – wtedy sprzedawca musi zwrócić kupującemu uzyskane korzyści, w przeciwnym wypadku wystąpiłoby bezpodstawne wzbogacenie o należności otrzymane w związku z warunkową umową sprzedaży.

wytoczenia powództwa o zwrot przedmiotu umowy, ale od tego, czy jedna ze stron zażądała zwrotu swego świadczenia[41]. Bezwarunkowa umowa sprzedaży nieruchomości albo zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego nie rodzi skutku rzeczowego, ale może stanowić źródło stosunku obligacyjnego, z którego wynika dowód przeniesienia posiadania, zapłaty ceny czy spełnienia innych świadczeń dodatkowych[42]. Nieważność czynności prawnej skutkuje koniecznością zwrotu uiszczonych wcześniej należności tytułem zapłaty ceny jako świadczeń nienależnych[43]. To samo dotyczy poddania się egzekucji co do zwrotu ceny zapłaconej w ramach warunkowej umowy sprzedaży[44].

5. Podsumowanie

Dominujące obecnie stanowisko SN, dopuszczające rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży, wpłynęło na sytuację prawną stron takiej umowy, albowiem strony zyskały pełną autonomię woli w kształtowaniu treści umowy. Jednocześnie ze zmianą poglądów judykatury i doktryny wystąpiły trudności we właściwym ustaleniu momentu wykonania prawa pierwokupu wyłączającego rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości. Wykazano, że właściwe ustalenie skuteczności złożonego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu jest problematyczne i znacząco osłabia trwałość stosunków obligacyjnych, co może stanowić przyczynę sporów sądowych o skuteczność rozwiązania warunkowej umowy.

Niekorzystna sytuacja sprzedającego i kupującego wynika przede wszystkim z art. 3 ust. 11 u.k.u.r. konstytuujący fikcję zawiadomienia, z którym sprzedawca mógł się zapoznać już w momencie jego publikacji w Biuletynie. Taki zapis ustawy rozmija się z praktyką, ponieważ informacja o wykonaniu prawa pierwokupu może pojawić się w dowolnym momencie, również w trakcie rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży lub zmiany jej treści (np. ceny, terminu wydania).

W ustawach szczególnych termin zawiadomienia uprawnionego organu o przysługującym mu ustawowym prawie pierwokupu stwarza problem terminu zawiadomienia uprawnionego o zawartej warunkowej umowy sprzedaży, dlatego że ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości jako jedyna określa konkretny termin, tj. trzydniowy na zawiadomienie, podczas gdy w pozostałych ustawach pojawia się termin niezwłoczny, co na gruncie orzecznictwa może oznaczać termin nawet czternastodniowy. Z kolei w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego brakuje jednoznacznego przesądzenia, na kim spoczywa obowiązek zawiadomienia uprawnionego o treści umowy. Umowne prawo

[41] Postanowienie SN z dnia 11 marca 1997 r., III CZP 4/97, Legalis nr 30793.
[42] Wyrok SN z dnia 29 czerwca 1999 r., III CKN 264/98, Legalis nr 45319.
[43] Wyrok SA w Gdańsku z dnia 22 kwietnia 2015 r., V ACa 938/14, Legalis nr 1263367.
[44] Wyrok SA w Łodzi z dnia 25 kwietnia 2013 r., I ACa 1443/12, Legalis nr 1024631.

pierwokupu wprowadza obowiązek zawiadomienia uprawnionego przez zobowiązanego (sprzedawcę) w terminie niezwłocznym.

Bez wątpienia orzecznictwo uwzględniło potrzeby praktyki i zaakcentowało w szerszym zakresie zasadę swobody umów, co jest też przyczyną problemów obejmujących rozliczenie kosztów związanych z zawartą umową. Wobec wielu niejasności i braku spójności przepisów regulujących prawo pierwokupu zachodzi potrzeba ustawowego ujednolicenia zasad obejmujących wykonanie prawa pierwokupu, mimo iż sama praktyka stara się minimalizować wszystkie niedogodności stąd wynikające. Mając na uwadze powyższe wady, zmianę stanowiska SN dopuszczającą rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży przed złożeniem oświadczenia uprawnionej strony o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości należy uznać za w pełni słuszną.

Bibliografia

Akty prawne

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256).

Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t.j. Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127).

Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1463).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65).

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1655).

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55).

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 310).

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1100).

Orzeczenia

Wyrok SN z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 282/10, Legalis nr 442129.

Wyrok SN z dnia 13 grudnia 2006 r., II CSK 293/06, Legalis nr 165201.

Wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 461/03, Legalis nr 278136.

Wyrok SN z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 177/02, OSNC 2004, nr 10, poz. 160.

Wyrok SN z dnia 29 czerwca 1999 r., III CKN 264/98, Legalis nr 45319.

Wyrok SN z dnia 19 marca 1975 r., III CRN 368/75, Legalis nr 18641.

Wyrok SN z dnia 14 marca 1973 r., III CRN 33/73, Legalis nr 17010.

Postanowienie SN z dnia 8 lutego 2018 r., IV CSK 374/17, Legalis nr 2296445.

Postanowienie SN z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 344/08, Legalis nr 232463.

Postanowienie SN z dnia 3 grudnia 2009 r., II CSK 266/09, Legalis nr 303900.

Postanowienie SN z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 113/08, Legalis nr 133168.

Postanowienie SN z dnia 27 sierpnia 2008 r., II CSK 116/08, Legalis nr 133171.

Postanowienie SN z dnia 11 marca 1997 r., III CZP 4/97, Legalis nr 30793.

Uchwała SN z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91, Legalis nr 27463.

Wyrok SA w Gdańsku z dnia 22 kwietnia 2015 r., V ACa 938/14, Legalis nr 1263367.

Wyrok SA w Łodzi z dnia 25 kwietnia 2013 r., I ACa 1443/12, Legalis nr 1024631.

Wyrok SA w Warszawie z dnia 4 czerwca 2009 r., I ACa 4/09, Legalis nr 429315.

Postanowienie SA w Krakowie z dnia 1 grudnia 2016 r., I ACz 2104/16, Legalis nr 1558604.

Artykuły

Biernacka A., *Administracyjnoprawne ograniczenia w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi,* „Monitor Prawniczy" 2018, nr 7.

Komarowska M., *Nowa funkcja Biuletynu Informacji Publicznej wynikająca z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,* „Studia Iuridica Agraria" 2016, t. XIV.

Kwik M., *Problematyka umownego prawa pierwokupu,* „Roczniki Administracji i Prawa" 2013, t. 1.

Lewandowska E., *Prawo pierwokupu przysługujące podmiotom publicznym – rozważania na gruncie kodeksu cywilnego,* „Studia Prawno-Ekonomiczne" 2016, t. 100.

Mularski K., Olejniczak A., *Ochrona uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu przed pozornym oświadczeniem woli,* „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny" 2013, nr 75(1).

Nowak M., *Prawo pierwokupu gminy przy nabywaniu nieruchomości,* „Nieruchomości" 2014, nr 4.

Panek M., *Pierwokup w nowym Prawie wodnym, „*Nieruchomości" 2018, nr 5.

Sztyk R., *Ustawowe prawo pierwokupu,* „Rejent" 1992, nr 5.

Wolanin M., *Prawo pierwokupu nieruchomości, cz. II,* „Nieruchomości" 2002, nr 12.

Żyznowski T., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1991 r. III CZP 94/91,* „Palestra" 1992, nr 1.

Komentarze

Bieluk J., Leśkiewicz K., *Ustawa o lasach. Komentarz,* Warszawa 2017.

Bierecki D., [w:] J. Ciszewski (red. nauk.), P. Nazaruk (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz,* Warszawa 2019.

Błahuta F., Bryl W. i in., [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz,* Warszawa 1972.

Jaworski J., [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz,* Warszawa 2020.

Kozioł A., [w:] M. Habdas, M. Fras (red. nauk.), *Kodeks cywilny. Komentarz. T. IV., Zobowiązania. Część szczególna (art. 535–764^{9}),* Warszawa 2018.

Kubiak-Cyrul A., [w:] M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz,* Warszawa 2020.

Oleszko A., *Prawo o notariacie. Komentarz. Część II. T. I. Art. 79–91,* Warszawa 2012.

Stecki L., [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem,* J. Winiarz (red.), Warszawa 1980.

Monografie

Bieniek G., *Prawo pierwokupu, odkupu, wykupu i pierwszeństwo nabycia,* [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna,* Warszawa 2013.

Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami,* Warszawa 2020.

Brzozowski A., *Wpływ zmiany okoliczności na zobowiązania. Klauzula rebus sic stantibus,* Warszawa 2014.

Czachórski W., *Prawo zobowiązań w zarysie,* Warszawa 1968.

Gniewek E., [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego, t. 3. Prawo rzeczowe,* Warszawa 2020.

Gniewek E., [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego, t. 3. Prawo rzeczowe,* Warszawa 2013.

Gonet W., *Prawo pierwokupu nieruchomości,* Warszawa 2017.

Górecki J., *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596–602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu,* Kraków 2002.

Górecki J., *Umowne prawo pierwokupu,* Kraków 2000.

Radomska E., *Ustawowe prawo pierwokupu,* Toruń 1979.