

PRAWO PIERWOKUPU A ODKUPU

Prawo pierwokupu i prawo odkupu to **instytucje prawne z zakresu prawa zobowiązań**. Instytucje te są bardzo przydatne w obrocie gospodarczym, a właściwe korzystanie z nich może mieć wpływ na rozwój gospodarski. W artykule zostanie dokonana krótka charakterystyka obu instytucji. Wskazane zostaną również podobieństwa i różnice między prawem pierwokupu a prawem odkupu.

Co oznacza prawo pierwokupu

Jak wynika z art. 596 k.c. **prawo pierwokupu to prawo pierwszeństwa kupna oznaczonej rzeczy** (zarówno nieruchomości, ruchomości jak i prawa) **na wypadek, gdyby druga strona sprzedała tę rzecz osobie trzeciej**. Prawo pierwokupu może wynikać zarówno z przepisów ustawy (ustawowe prawo pierwokupu), jak i z czynności prawnej (umowne prawo pierwokupu). Prawo pierwokupu jest niezbywalne. Nie można zatem przenieść tego prawa na inny podmiot. Natomiast uprawniony może zrzec się prawa pierwokupu. Prawo pierwokupu jest niepodzielne, chyba że przepisy szczególne zezwalają na częściowe wykonanie tego prawa. Jeżeli jest kilku uprawnionych, a niektórzy z nich nie wykonywają prawa pierwokupu, pozostali mogą wykonać je w całości. W orzecznictwie wskazuje się, że prawo pierwokupu może być przedmiotem dziedziczenia.

Sprzedaż warunkowa

Zbycie rzeczy objętej prawem pierwokupu może nastąpić jedynie w formie warunkowej umowy sprzedaży. W takiej umowie zastrzega się, że **rzecz będzie sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona**. Zgodnie z art. 598 § 1 k.c. sprzedawca - zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu, zobligowany jest niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści warunkowej umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży lub podał mu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę. Niemniej jednak, tak zawarta umowa sprzedaży jest ważna i wywołuje skutki prawne. Jednakże jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna.

Osoba uprawniona wykonuje swoje prawo pierwokupu poprzez złożenie oświadczenia podmiotowi zobowiązanemu (sprzedawcy).

Generalnie forma takiego oświadczenia może być dowolna. Natomiast, gdy zawarcie umowy sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, wymaga zachowania szczególnej formy, oświadczenie powinno być złożone w tej samej formie. Co do zasady, uprawniony może wykonać prawo pierwokupu co do nieruchomości w ciągu miesiąca, a co do innych rzeczy - w ciągu tygodnia od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży. Mogą jednak zostać zastrzeżone inne terminy. W świetle art. 600 § 1 k.c. przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Jednakże postanowienia umowy z osobą trzecią, mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne.

Istota prawa odkupu

W obrocie gospodarczym często występują sytuacje, gdy sprzedawcy z różnych przyczyn może zależeć na odzyskaniu w przyszłości prawa własności sprzedanej rzeczy. Prawo odkupu stanowi **zastrzeżenie umowne**. Na mocy tego zastrzeżenia sprzedawca może złożyć oświadczenie, którego skutkiem będzie powstanie po stronie kupującego obowiązku powrotnego przeniesienia własności rzeczy nabytej w wyniku zawarcia umowy sprzedaży rzeczy. Złożenie oświadczenia woli może być dokonane w dowolnej formie, zarówno pisemnej jak i ustnej. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży wymagało zachowania szczególnej formy, oświadczenie powinno być złożone w tej samej formie. Prawo odkupu nie wynika z ustawy, tylko z umowy między sprzedającym a kupującym. Prawo to może być zastrzeżone w umowie sprzedaży, bądź w odrębnej umowie. Strony mogą zastrzec w umowie czas, w jakim sprzedawca uprawniony jest wykonać prawo odkupu. **Termin ten nie może przekraczać pięciu lat od daty zawarcia umowy**. Zastrzeżony w umowie termin dłuższy niż pięć lat z mocy prawa ulega skróceniu do lat 5. Taka regulacja została wprowadzona aby zabezpieczyć pewność obrotu gospodarczego i interesy kupującego. **Początkiem biegu terminu jest data zawarcia umowy**. W przypadku braku określenia terminu uznaje się, że jest to termin pięcioletni. Prawo odkupu może zostać zastrzeżone na rzecz kilku osób. Jeżeli niektórzy z nich nie wykonywają tego prawa, pozostali mogą je wykonać w całości. Prawo odkupu jest niezbywalne i niepodzielne, natomiast może być przedmiotem dziedziczenia. Przedmiotem prawa odkupu mogą być zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości, a także prawa.

Skutki realizacji prawa odkupu

Zgodnie z art. 594 § 1 k.c. z chwilą wykonania prawa odkupu kupujący obowiązany jest przenieść z powrotem na sprzedawcę własność kupionej rzeczy za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży oraz za zwrotem nakładów. **Skorzystanie przez sprzedawcę z przysługującego mu uprawnienia, implikuje po stronie kupującego obowiązek przeniesienia własności rzeczy na sprzedawcę.** Warto wskazać, że zastrzeżenie prawa odkupu działa jedynie w sferze obligacyjnej i nie wpływa na skuteczność dokonywanych przez kupującego czynności z zakresu prawa rzeczowego. W sytuacji, gdy na skutek czynności kupującego, wykonanie prawa odkupu będzie utrudnione, sprzedawca jest uprawniony domagać przywrócenia stanu poprzedniego. Jeżeli natomiast powrotne przeniesienie prawa własności nie jest możliwe, **uprawnionemu sprzedawcy przysługuje roszczenie odszkodowawcze.**

Podobieństwa i różnice

Prawo odkupu a pierwokupu to bardzo podobne instytucje, należące do szczególnych rodzajów umowy sprzedaży. **W obu przypadkach następuje ograniczenie swobody właściciela rzeczy w zakresie jej zbycia.** Prawo odkupu i prawo pierwokupu co do zasady nie wykluczają się. W jednej umowie mogą być wpisane prawa dotyczące odkupu, jaki i pierwokupu. W przypadku obu instytucji, umowa dotycząca sprzedaży rzeczy osobie trzeciej bez uwzględnienia praw uprawnionego wynikających czy to z odkupu czy z pierwokupu, jest ważna i wywołuje skutki prawne. W takiej sytuacji uprawnionemu przysługuje jedynie roszczenie odszkodowawcze.

Prawo odkupu i pierwokupu, mimo iż mają wiele elementów wspólnych, stanowią odrębne instytucje prawne. Wynika to chociażby z faktu usytuowania ich w innych rozdziałach Kodeksu cywilnego. Prawo odkupu wynika jedynie z umowy sprzedaży, natomiast prawo pierwokupu może wynikać z różnych czynności prawnych, a nawet z ustawy.



pomocprawna.oic.lublin.pl

ZAPRASZAMY

DO SKORZYSTANIA Z PUNKTU NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ, NIEODPŁATNEJ POMOCY OBYWATELSKIEJ ORAZ MEDIACJI, W KTÓRYM ADWOKACI, RADCOWIE PRAWNI ORAZ DORADCY OBYWATELSCY NIEODPŁATNIE UDZIELĄ POMOCY.

PONIEDZIAŁEK	09:00 – 13:00	MARKUSZÓW UL. M. SOBIESKIEGO 1	poniedziałek – piątek, Puławy, al. Królewska 3, godz. 08:00 – 12:00 punkt prowadzony przez adwokatów wskazanych przez ORA w Lublinie	PONIEDZIAŁEK	08:00 – 12:00	BARANÓW UL. RYNEK 14
WTOREK	08:00 – 12:00	KAZIMIERZ DOLNY UL. SZKOLNA 1		WTOREK	08:00 – 12:00	NAŁĘCZÓW UL. GŁĘBOCZNICA 23A
ŚRODA	08:00 – 12:00	PUŁAWY UL. DĘBLIŃSKA 4	poniedziałek – piątek, Puławy, al. Królewska 3, godz. 08:00 – 12:00 punkt prowadzony przez radców prawnych wskazanych przez OIRP w Lublinie	ŚRODA	08:00 – 12:00	JANOWIEC UL. RADOMSKA 2
CZWARTEK	08:00 – 12:00	PUŁAWY UL. DĘBLIŃSKA 4		CZWARTEK	08:00 – 12:00	KURÓW UL. I ARMII WOJSKA POLSKIEGO 1
PIĄTEK	08:00 – 12:00	ŻYRZYŃ UL. TYSIĄCLECIA 28		PIĄTEK	08:00 – 12:00	KOŃSKOWOLA UL. LUBELSKA 93

Nieodpłatna pomoc prawna i obywatelska udzielana jest każdemu kto jej potrzebuje i złoży oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej.

ZAPISY NA PORADY POD NUMEREM TELEFONU: 609 009 469