



**PREZES
SĄDU REJONOWEGO
DLA WARSZAWY-MOKOTOWA
W WARSZAWIE**

Warszawa, 16. września 2022 r.

Adm. 433-384/22

**Dr Andrzej Jan Szereda
Dyrektor Polskiego
Instytutu Notarialnego
Ul. Piotrkowska 270/1. 15-F
90-361 Łódź**

Szanowny Panie Doktorze,

W nawiązaniu do opinii amicus curiae z 8 sierpnia 2022 r., uprzejmie przesyłam w załączeniu pisma Przewodniczących IX i XV Wydziału Ksiąg Wieczystych.

Z poważaniem


Joanna Pąsik

**SĄD REJONOWY
DLA WARSZAWY-MOKOTOWA
W WARSZAWIE
IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**

Warszawa, dnia 12 września 2022 roku

dot. ADM 433-384/22

**Prezes Sądu Rejonowego
dla Warszawy Mokotowa
Joanna Paśnik**

Szanowna Pani Prezes

W odpowiedzi na skierowaną do Pani Prezes opinię Polskiego Instytutu Notarialnego dotyczącą wyodrębniania lokali z nieruchomości objętych prawem pierwokupu Miasta Stołecznego Warszawy, w związku z zawarciem w dniu 17 lutego 2022 r. Uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (LX/1967/2022), po konsultacji i przedstawieniu powyższej opinii orzecznikom IX Wydziału ksiąg podtrzymuję stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 06 czerwca 2022 r.

Właściwym byłoby, przy wyodrębnianiu każdego lokalu z nieruchomości, położonej w obszarze objętym rewitalizacją i w związku z tym objętej prawem pierwokupu Miasta Stołecznego Warszawy, sporządzenie przez notariusza w Umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu warunkowej umowy (sprzedaży/przeniesienia), a następnie, w przypadku niewykonania przez uprawnionego prawa pierwokupu, sporządzenie umowy przeniesienia własności.

Jak zauważono w opinii Polskiego instytutu Notarialnego w Ustawie o gospodarce nieruchomościami art. 109 ust. 1 pkt 4) w przypadku obszaru objętego rewitalizacją prawo pierwokupu związane jest jedynie z umową sprzedaży. Natomiast w ustawie O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1177) czy też jej poprzedniczki, tj. Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu

**SĄD REJONOWY
DLA WARSZAWY-MOKOTOWA
W WARSZAWIE
IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**

jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445 j.t.), mającej zastosowanie o szeregu rozpoczętych inwestycji deweloperskich, mowa jest o *umowie przeniesienia własności lokalu* oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu w wyniku wykonania umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo o *umowie przeniesienia na nabywcę prawa własności nieruchomości* w wyniku zawarcia umowy zobowiązującej dewelopera do zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinny i wobec tego prawo pierwokupu nie występuje.

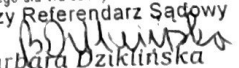
W piśmiennictwie istniała różnorodność stanowisk, co do jednoznacznego zakwalifikowania Umowy deweloperskiej i określenia jej charakteru. Jeden z poglądów uznawał, że Umowa deweloperska stanowi w istocie szczególną postać umowy sprzedaży w rozumieniu art. 535 k.c., gdyż elementy tej umowy, pokrywają się z elementami przedmiotowo istotnymi umowy sprzedaży. Notariusze, kierując się ochroną nabywcy lokali, wobec m.in. powszechności zmian, które dotyczyły projektu budowlanego i w ocenie notariuszy przekreślały dopuszczalność zawarcia umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej, zaczęli sporządzać w wykonaniu umów deweloperskich zamiast Umów przeniesienia odrębnej własności lokalu - Umowy sprzedaży tak, aby nabywca lokalu wywodził swój tytuł prawny ze stabilnej i przejrzystej czynności, a nie z umowy wymagającej analizy pod kątem prawidłowości zobowiązania i jego wykonania w drodze umowy przeniesienia własności. Przyjęte przez Notariuszy rozwiązanie nie wpływało na ważność rozporządzenia nieruchomością. Względy celowościowe takiego rozwiązania sprawiły, że praktyka notarialna została zaakceptowana przez sądy. Taka praktyka spowodowała, że umowy deweloperskie były i nadal są sporządzane, jako umowy zobowiązujące dewelopera do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

Jeżeli w umowie deweloperskiej strony zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży lokalu po wybudowaniu budynku i ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, to brak jest podstaw, aby uznawać, że w takim przypadku m.st. Warszawa nie

**SĄD REJONOWY
DLA WARSZAWY-MOKOTOWA
W WARSZAWIE
IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**

przysługuje, jako uprawionemu, prawo pierwokupu. Bez znaczenia jest nadanie umowie nazwy „*Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu*”, w sytuacji, gdy w umowie deweloperskiej strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży lokalu i po ustanowieniu odrębnej własności lokalu sprzedają nabywcy ten lokal wraz z prawami z nim związanymi, decydujący jest bowiem charakter czynności prawnej, nie jej nazwa.

W związku z powyższym w odniesieniu do wszystkich umów deweloperskich, w których zobowiązano się, po wybudowaniu budynku i ustanowieniu odrębnej własności lokalu, do sprzedaży lokalu, jak również w odniesieniu do wszystkich umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, należy uznać, że ma zastosowanie art. 109 ust. 1 pkt 4) ustawy o gospodarce nieruchomościami i w konsekwencji wymagane jest sporządzenie umowy warunkowej.

PRZEWODNICZĄCA
IX Wydziału Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie
Starszy Referendarz Sądowy

Barbara Dziklińska

Warszawa, 12 września 2022 r.

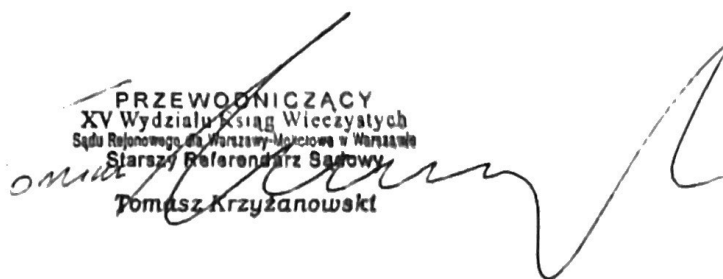
Pani Prezes Sądu Rejonowego
dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie
Sędzia Joanna Paśnik

Adm. 433-384/22

Szanowna Pani Prezes.

W nawiązaniu do pisma Adm. 433-384/22 informuję, że po przeanalizowaniu opinii prawnej Dyrektora Polskiego Instytutu Notarialnego p. dra Andrzeja Jana Szeredy, orzecznicy XV Wydziału Ksiąg Wieczystych nadal stoją na dotychczasowym stanowisku przedstawionym w piśmie z 6 czerwca 2022 r.

Ze stanowiska tego wynika, że w przypadku o wyodrębnienia lokalu i założenia dla niego nowej księgi wieczystej z nieruchomości położonej na obszarze objętym rewitalizacją konieczne jest sporządzenie przez notariusza umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i warunkowej sprzedaży/przeniesienia tego lokalu a następnie, w przypadku niewykonania przez uprawnionego prawa pierwokupu, sporządzenie umowy przeniesienia własności i złożenia wówczas przez notariusza wniosku o wyodrębnienie lokalu i założenie księgi wieczystej.


PRZEWODNICZĄCY
XV Wydziału Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie
Starszy Referendarz Sądowy
Tomasz Krzyżanowski