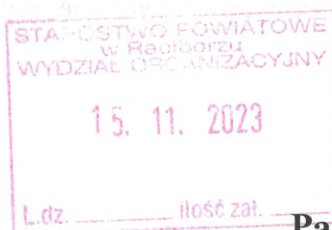


Racibórz, dnia 13 listopada 2023 r.

SN.V.0003.2.2023



Pan Ryszard Frączek
Radny Powiatu Raciborskiego

W odpowiedzi interpelację z dnia 20 września 2023r. (data wpływu do tut. urzędu: 6 listopada 2023r.) w sprawie udzielenia informacji dotyczącej możliwości zobowiązania nabywcy nieruchomości do prowadzenia działalności medycznej w określonym terminie, w związku ze sprzedażą działki nr 876/44, a.m. 10, obręb Racibórz, na rzecz dotychczasowego dzierżawcy, tj. NZOZ Centrum Zdrowia Sp. z o.o. z siedzibą w Raciborzu, podtrzymuję stanowisko wyrażone w piśmie nr SN.V.0003.2.2023 z dnia 29 września 2023r. i wyjaśniam ponownie, co następuje.

Zgodnie z art. 157 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: „*Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu*”. W związku z powyższym artykułem, umowa przenosząca prawo własności nieruchomości nie może być obwarowana terminem lub warunkiem. Niedopuszczalność zastrzeżenia warunku lub terminu dotyczy jedynie przeniesienia własności nieruchomości.

Odnosząc się do cytowanego przez Pana przepisu, tj. art. 157 § 2 Kodeksu cywilnego, należy wyjaśnić, że **dotyczy on wyłącznie takich umów, w których nie dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości**. Najczęściej powyższy przepis znajdzie zastosowanie przy zawieraniu umów przedwstępnych. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 czerwca 2016 r. o sygn. II FSK 1233/14 wyjaśniono: „*Zawarcie umowy przedwstępnej, nie powoduje nabycia przez podmiot prawa nieruchomości. Umowa przedwstępna jest bowiem wyłącznie zobowiązaniem się stron umowy do zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym wypadku umowy przenoszącej własność nieruchomości. Jednak dopiero zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości, czyli dodatkowe porozumienie stron obejmujące bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157 § 2 k.c.) spowoduje nabycie nieruchomości.*”

Ponadto, ograniczenie nabywcy nieruchomości możliwości prowadzenia na jego przyszłej nieruchomości tylko określonej działalności gospodarczej jest niezgodne z prawem. Podobne ograniczenie było przedmiotem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1967 r. (III CZP 59/67, OSNCP 1968, Nr 7, poz. 117). Sąd Najwyższy w przedmiotowej uchwale wskazał, cyt.: „*zmiana przeznaczenia kupionej rzeczy mogłaby wpłynąć na skuteczność umowy sprzedaży w razie zastrzeżenia zakazu takiej zmiany, jednak w odniesieniu do nieruchomości zastrzeżenie takie nie jest dopuszczalne. Nabywca nieruchomości ma zatem swobodę w korzystaniu z niej w granicach przewidzianych w art. 140 k.c., w szczególności może ją zabudować, jeżeli przeznaczona jest pod zabudowę (...)*”.



Sporządziła: Wiktoria Żymełka

STAROSTWO POWIATOWE W RACIBORZU - Plac Stefana Okrzei 4, 47-400 Racibórz,
tel.: 32 45 97 300, faks: 32 41 58 736, e-mail: bok@powiatraciborski.pl, www.powiatraciborski.pl

Zatem reasumując, w przedmiotowej sprawie nie może być zastosowany przepis art. 157 § 2 k.c.

RADCA PRAWNY
mgr Lidia Chrzan
Kt 1620

Z up. STAROSTY

Ewa Lewandowska
CZŁONEK ZARZĄDU

Otrzymują:

1. Adresat.
2. A/a.

Zbigniew Rydzek
KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Zbigniew Rydzek

Sporządziła: Wiktoria Żymełka

STAROSTWO POWIATOWE W RACIBORZU - Plac Stefana Okrzei 4, 47-400 Racibórz,
tel.: 32 45 97 300, faks: 32 41 58 736, e-mail: bok@powiatraciborski.pl, www.powiatraciborski.pl

