

Pierwokup na fali!

W obliczu ostatnich powodzi, które zdewastowały wiele obszarów Polski, rząd w trybie pilnym przyjął 1 października 2024 r. tzw.: „specustawę powodziową”, której celem jest szybkie wsparcie osób i samorządów dotkniętych skutkami tych tragicznych wydarzeń. Przepisy, wprowadzone niemalże z dnia na dzień, wzbudziły jednak wiele kontrowersji. Eksperci wskazują, że niektóre nowe regulacje mogą wywołać więcej problemów niż korzyści. W szczególności mowa tu o prawie pierwokupu nieruchomości, które czasowo (do 30 kwietnia 2025 r.) zostało przyznane gminom.

Zgodnie z nowym art. 27a ustawy powodziowej, gminy, które zostały dotknięte skutkami powodzi uzyskały prawo pierwokupu lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na ich terenie. Jak podano w uzasadnieniu do ustawy powodziowej rozwiązanie to jest tymczasowym instrumentem, mającym na celu usprawnienie udzielenia pomocy mieszkaniowej osobom poszkodowanym. Nabyte w ten sposób przez gminy nieruchomości powiększą ich mieszkaniowe zasoby i po ich odbudowaniu czy remoncie mają w miarę potrzeb zostać oddawane w najem osobom poszkodowanym. Dużym minusem tego przepisu jest to, że jego natychmiastowe wprowadzenie spowodowało dużo problemów zarówno dla sprzedających jak i dla notariuszy.

Jednym z głównych zarzutów wobec nowej podstawy pierwokupu jest brak odpowiedniego *vacatio legis*, czyli okresu dostosowawczego, który umożliwiłby wszystkim zainteresowanym powzięcie informacji o nowym przepisie oraz odpowiednie przygotowanie się do nowych wymogów. Brak tej kluczowej fazy w procesie legislacyjnym oznacza, że wiele osób zaangażowanych w transakcje nieruchomościowe może znaleźć się w niepewnej sytuacji prawnej, a części umów sprzedaży zawartych z pominięciem prawa pierwokupu już teraz grozi nieważność.

Wymóg podpisywania umów sprzedaży w formie warunkowej na terenach objętych prawem pierwokupu może wprowadzić chaos na rynku nieruchomości. Dla sprzedających stanowi to dodatkowe obciążenie, zwłaszcza że wiele z tych osób miało już zawarte umowy przedwstępne z nabywcami.

W praktyce nowe przepisy oznaczają, że transakcje na terenach dotkniętych powodzią będą się przedłużać, gdyż gminy będą miały miesiąc na podjęcie decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu. Proces ten może znacząco wydłużyć czas oczekiwania na finalizację sprzedaży, co stanowi poważne wyzwanie zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i ich potencjalnych nabywców. W niektórych przypadkach może także doprowadzić do rozwiązania zawartych przed powodzią umów przedwstępnych, konieczności zwrotu zadatku, a w konsekwencji nawet utraty zainteresowanych kupujących.

Czy gminy będą chętne do skorzystania z przysługującego im prawa? Biorąc pod uwagę, że wiele z nich boryka się z ograniczonymi budżetami i ma trudności z zapewnieniem podstawowych usług, jest to bardzo wątpliwe.

Nagłe wprowadzenie prawa pierwokupu w takim kształcie z pewnością wzbudziło zaskoczenie. Przepisy wprowadzono bez szerszej debaty, co sprawiło, że chęć niesienia pomocy wywołała kolejne problemy - teraz konieczna może być pomoc dla tych, którzy, nieświadomi nowych regulacji, zawarli umowy sprzedaży w sposób nieważny. I powstaje pytanie, czy wprowadzone zmiany legislacyjne, stanowią realne wsparcie, czy też kolejną przeszkodę dla poszkodowanych.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Karolina Pacholska, Associate
karolina.pacholska@ngllegal.com

Katarzyna Duda, Legal Analyst
katarzyna.duda@ngllegal.com