**Szczególne rodzaje sprzedaży**

Jan Kowalski nabył nieruchomość gruntową od sąsiada – Piotra Nowaka, który miał trudności finansowe. Ponieważ Piotrowi Nowakowi zależało na zapewnieniu sobie możliwości odzyskania tej nieruchomości, w umowie sprzedaży strony zastrzegły prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Piotra Nowaka. Ze względu na narastające problemy finansowe, Piotr Nowak zawarł ze swoim wierzycielem – Zofią Rudzką umowę, na mocy której przeniósł na nią przysługujące mu prawo pierwokupu. Następnie Piotr Nowak zmarł. Jego jedynym spadkobiercą był syn Tomasz.

W tydzień po śmierci Piotra Nowaka Jan Kowalski postanowił sprzedać nieruchomość. Zawarł więc z ze znalezionym przez siebie nabywcą w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży nieruchomości za kwotę 500.000 zł płatną w terminie 3 dni od zawarcia umowy sprzedaży – pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Tomasza Nowaka. Notariusz przesłał Tomaszowi Nowakowi wypis z aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży dnia 02.01.2024 r. O zawarciu powyższej umowy dowiedziała się również Zofia Rudzka. Dnia 25.01.2024 r. u notariusza stawił się Tomasz Nowak i w formie aktu notarialnego złożył oświadczenie woli o skorzystaniu z prawa pierwokupu.

Dnia 28.01.2024 r. Jan Kowalski odebrał przesyłkę poleconą, w której znajdowało się sporządzone w zwykłej formie pisemnej oświadczenie woli Zofii Rudzkiej o skorzystaniu z przysługującego jej prawa pierwokupu nieruchomości. Tego samego dnia Zofia Rudzka wpłaciła na jego konto kwotę 500.000 zł.

Na konto Jana Kowalskiego nie wpłynęła jednak cena nabycia nieruchomości od Tomasza Nowaka. Dnia 01.02.2024 r. Jan Kowalski odebrał przesyłkę poleconą, w której znajdowało się sporządzone przez Tomasza Nowaka w zwykłej formie pisemnej zawiadomienie o skorzystaniu przez niego z prawa pierwokupu poprzez złożenie oświadczenia woli dnia 25.01.2024 r. w formie aktu notarialnego i wezwanie do wydania mu nieruchomości w terminie do dnia 15.02.2024 r. Jan Kowalski odpisał, że nie ma zamiaru wydać nieruchomości, ponieważ dopiero po tym, jak na jego rachunek bankowy wpłynie cena sprzedaży zgodzi się ewentualnie stawić u notariusza i zawrzeć umowę przenoszącą własność na Tomasza Nowaka. Poza tym poinformował, że cenę zapłaciła już Zofia Rudzka.

1. Komu przysługiwało prawo pierwokupu i dlaczego?
2. Kto jest właścicielem nieruchomości i od jakiego momentu?
3. Kiedy powstał/powstanie obowiązek wydania nieruchomości i na czyją rzecz?
4. Komu, o co i na jakiej podstawie prawnej przysługują roszczenia?