

# Maciej Gutowski

---

## Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 15 listopada 2002 r., V CKN 1374

---

Palestra 50/3-4(567-568), 275-279

---

2005

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 15 listopada 2002 r.

V CKN 1374/00\*

Teza głosowanego wyroku brzmi:

**Niedopuszczalne jest zrzeczenie się prawa pierwokupu przez osoby wymienione w art. 599 § 2 k.c. po zawarciu przez zobowiązanego bezwarunkowej umowy sprzedaży.**

Stan faktyczny sprawy był nieskomplikowany. A był dzierżawcą nieruchomości rolnej od AWRSP. Część tej nieruchomości została przez AWRSP zbyta B umową bezwarunkową, w czasie istnienia stosunku dzierżawy pomiędzy A oraz AWRSP, czyli z pominięciem bezspornie przysługującego A ustawowego prawa pierwokupu. Już po zawarciu umowy sprzedaży AWRSP zawarła z A aneks do umowy dzierżawy, przewidujący – z mocą wsteczną – wyłączenie z dzierżawy gruntu będącego przedmiotem sprzedaży bezwarunkowej.

Na tle takiego stanu faktycznego Sąd Najwyższy zajmował się problemami: (i) skutków prawnych zawarcia przez zobowiązanego z tytułu ustawowego prawa pierwokupu przysługującego dzierżawcy nieruchomości rolnej bezwarunkowej umowy sprzedaży oraz (ii) możliwości zrzeczenia się prawa pierwokupu po zawarciu umowy bezwarunkowej. Problemy te wymagają odrębnego omówienia.

(i)

Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż z zapisu art. 599 § 2 wynika, iż w przypadku zawarcia – z naruszeniem art. 579 § 2 k.c. – umowy sprzedaży bez zastrzeżenia warunku w postaci niewykonania prawa pierwokupu, sankcja przejawia się w tym, iż cała bezwarunkowa umowa sprzedaży jest nieważna i nie wywołuje od chwili jej zawarcia zamierzonych skutków prawnych. Sankcja ta podlega uwzględnieniu przez sąd z urzędu i ma charakter definitywny. Zdaniem Sądu Najwyższego:

---

\* OSNC 2004, z. 3, poz. 45.

wypowiedzi niektórych przedstawicieli doktryny, według których bezwarunkowa umowa sprzedaży przekształca się *ex lege* w umowę warunkową z terminem do wykonania prawa pierwokupu określonym w art. 598 § 2 k.c., nie mają oparcia w regulacji zawartej w art. 599 § 2 k.c. i mogą być traktowane jedynie jako postulaty skierowane pod adresem ustawodawcy.

Wydaje się, iż można zaproponować lepszą wykładnię przepisu art. 599 § 2 k.c. Nie ulega zaś wątpliwości, iż Sąd Najwyższy przeprowadził zbyt uproszczoną analizę zagadnienia prawnego, pomijając problem specyficznej konstrukcji omawianego przepisu.

Przepis art. 599 § 2 k.c. stanowi, iż *jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy skarbowi państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna*. Zapis ten jest nieprecyzyjny. Należy zwrócić uwagę, iż przepis ten jest jedyną jednostką redakcyjną w kodeksie cywilnym, w którym pojęcie nieważności odnosi się do oznaczonego w sposób nieostry desygnatu. Termin „sprzedaż” może dotyczyć: stosunku prawnego sprzedaży, umowy zobowiązującej, umowy rozporządzającej, bądź też umowy sprzedaży całej – zarówno w jej części zobowiązującej, jak i rozporządzającej. Konieczne jest zaś rozważenie, czy użycie terminu „sprzedaż jest nieważna” może odnosić się jedynie do skutku rozporządzającego.

Kodeks cywilny pojęcie nieważności odnosi często do **czynności prawnej**: art. 14 § 1 k.c., art. 19 k.c. (z uwagi na brak zdolności czynności prawnych), art. 58 § 1 i 2 k.c. (z uwagi na sprzeczność z ustawą, obejście ustawy, sprzeczność z zasadami współżycia społecznego), art. 73 k.c. (forma pod rygorem nieważności), art. 94 k.c. (wadliwość warunku), art. 104 k.c. (brak umocowania przedstawiciela), lub **umowy** art. 387 § 1 k.c. (umowa o świadczenie niemożliwe), art. 522 k.c. i inne (np. art. 647<sup>1</sup> k.c., art. 702<sup>2</sup> k.c.), statuujące wymagania formalne poszczególnych typów umów, art. 806 § 1 k.c. (umowa ubezpieczenia zawarta po ziszczeniu się warunku), art. 1047 k.c. (umowa o spadek po osobie żyjącej). Ustawodawca odnosi również pojęcie nieważności do **postanowień lub zastrzeżeń umownych**: art. 586 § 3 k.c. przewiduje nieważność postanowień umowy sprzedaży na raty mniej korzystnych dla kupującego niż przepisy § 1 i 2 tegoż przepisu (przepis ten znajduje się – podobnie jak art. 599 § 2 k.c. – w Dziale IV Tytułu XI Księgi III), art. 473 § 2 k.c. (klauzula wyłączająca odpowiedzialność), art. 760<sup>2</sup> k.c., art. 761<sup>3</sup> k.c. (postanowienia umowy agencyjnej), art. 855 k.c. (postanowienia umowy składu), art. 869 k.c. (postanowienia umowy spółki). Ponadto przepisy k.c. używają pojęcia nieważności w odniesieniu do oświadczenia woli (art. 82, 83 k.c.), do papieru wartościowego na okaziciela (art. 921<sup>10</sup> § 1 k.c.), do postanowienia testamentowego (art. 957 k.c.) lub do całego testamentu (art. 945 k.c., art. 958 § 1 k.c.), do powołania spadkobiercy (art. 962 k.c., art. 964 k.c.) lub do samego rozporządzenia testamentowego art. 923 k.c. W tym ostatnim przypadku pojęcie nieważności odniesione zostało jedynie do zakresu rozporządzenia prawem, które nie wchodzi do spadku przy jednoczesnym utrzymaniu ważności testamentu.

W procesie wykładni przepisów prawnych w pierwszym rzędzie należy sięgnąć do dyrektyw językowych, opartych na regułach znaczeniowych i składniowych języka powszechnego<sup>1</sup> z uwzględnieniem swoistych reguł języka, jakie wytworzyły się w środowisku prawniczym, a przede wszystkim ustanowione zostały przepisami prawnymi<sup>2</sup>. Ponieważ przedstawione wyżej wyszczególnienie obrazuje, iż przepis art. 599 § 2 k.c. jest jedyną w tym akcie prawnym jednostką redakcyjną, w której nieważność została odniesiona w sposób wieloznaczny, wytworzone w środowisku prawniczym swoiste reguły języka uznać należy za naruszone. Jak trafnie wskazuje Sąd Najwyższy: *Należy przyjąć, że zasadniczo trzeba opierać się na rezultatach wykładni językowej i dopiero gdy prowadzi ona do niedających się usunąć wątpliwości, korzystać z wykładni systemowej, jeśli natomiast również wykładnia systemowa nie doprowadziła do usunięcia wątpliwości interpretacyjnych, wolno posłużyć się wykładnią funkcjonalną*<sup>3</sup>. Wskazuje się również w orzecznictwie, iż: *wykładnia gramatyczna (językowa) jest możliwa tylko przy założeniu, że ustawodawca jest racjonalny, że zna język prawniczy i w nienaganny sposób posługuje się technikami legislacyjnymi. Gdy warunki te spełnione nie są, wykładnia językowa daje wyniki niepewne i musi być wspierana przez wykładnię systemową i funkcjonalną*<sup>4</sup>. **W tym przypadku wykładnia językowa prowadzi do niepewnego wyniku: nieważności umowy sprzedaży całej lub tylko w zakresie jej skutku rozporządzającego.** Ponieważ przepis art. 599 k.c. odnosi się do nieruchomości, gdzie forma aktu notarialnego jest nieodzowna, istnieje możliwość tym bardziej precyzyjnego oddzielenia skutku zobowiązującego i rozporządzającego umowy sprzedaży. Wobec tego należy sięgnąć do systemowych dyrektyw wykładni, które mają nie dopuścić do uznania norm wzajemnie niezgodnych, gdyż poszczególne normy prawne stanowią składnik spójnego systemu prawnego. Ponieważ, jak wcześniej wskazano, redakcja przepisu art. 599 § 2 k.c. różni się w sposób istotny od innych przepisów normujących problem nieważności czynności prawnych, również wykładnia systemowa nie pozwala na wyłożenie jednoznacznej normy prawnej. Niezbędna okazuje się wykładnia funkcjonalna. Wykładni w oparciu o dyrektywy funkcjonalne należy dokonywać w ostatniej kolejności. Oparta jest ona na założeniu, iż ustawodawca maksymalnie odzwierciedla preferowane przez siebie cele i wartości w normach prawnych<sup>5</sup>. W tym przypadku jednak jest to konieczne.

<sup>1</sup> S. Wronkowska (w:) *Zarys teorii prawa*, Poznań 1997 (cyt. *Zarys*), s. 165.

<sup>2</sup> Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1993 (cyt. *Prawo cywilne*), s. 69.

<sup>3</sup> Zob.: uzasadnienie zasady prawnej – uchwały 7 sędziów SN z 25 kwietnia 2003 r., III CZP 8/03, OSNC 2004, z. 1, poz. 1; por. również: uchwała SN z 16 kwietnia 2003 r., III CZP 22/03, OSNC 2004, z. 2, poz. 19; uchwała SN z 7 czerwca 2001 r., III CZP 29/01, OSNC 2001, z. 12, poz. 171; wyrok SN z 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, z. 1, poz. 10.

<sup>4</sup> Wyrok SN z 20 czerwca 1995 r., II ARN 22/95, MoP 1995, nr 12, s. 366.

<sup>5</sup> Co do reguł wykładni por. bliżej: S. Wronkowska (w:) *Zarys*, s. 164–170; Z. Radwański, *Prawo cywilne*, s. 68–74.

W piśmiennictwie obecne są dwa poglądy odnośnie do wykładni konsekwencji prawnych art. 599 § 2 k.c., a każda z tych interpretacji jest możliwa na gruncie literalnego brzmienia tego przepisu.

Pierwsza z nich, zaakceptowana w glosowanym orzeczeniu, przyjmuje bezwzględną nieważność umowy sprzedaży bezwarunkowej<sup>6</sup>. Sąd Najwyższy uznaje zatem, iż nieważnością dotknięty jest cały stosunek sprzedaży (zarówno w zakresie skutku zobowiązującego i rozporządzającego). Sankcja ta podlega uwzględnieniu przez sąd z urzędu i ma charakter definitywny, tj. wykluczający konwalidację<sup>7</sup>.

Przeciwny pogląd przyjmuje, iż uprawniony z tytułu ustawowego prawa pierwokupu może wykonać swe uprawnienie, wstępując w prawa kupującego, niezależnie od tego, czy umowa sprzedaży zawarta została warunkowo czy bezwarunkowo<sup>8</sup>. W tym ujęciu czynność zobowiązująca pozostaje ważna, a jedynie z ustawy wynika, iż zawsze ma ona charakter warunkowy<sup>9</sup>. Skutek rzeczowy natomiast będzie dotknięty nieważnością, również z powodu brzmienia art. 157 k.c. Dochodzi wówczas bowiem do nieważnego przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem, który stałby się elementem częściowo nieważnej czynności prawnej z mocy art. 58 § 1 k.c. *in fine*. W miejsce nieważnego, sprzecznego z art. 599 § 2 k.c. postanowienia umowy wszedłby z mocy prawa inny skutek (art. 58 § 1 k.c.), w postaci uwarunkowania tej umowy ustawowym warunkiem w postaci niewykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego (art. 597 § 1 k.c.), a to z kolei ustawowe uwarunkowanie umowy pociąga za sobą nieważność sprzedaży – skutku rzeczowego sprzecznego z art. 157 k.c. w zw. z art. 599 § 2 k.c. Uprawniony z tytułu ustawowego prawa pierwokupu może zatem wykonać swe uprawnienie, wstępując w prawa kupującego.

Interpretacja ta jest nie tylko możliwa, lecz wydaje się bardziej przekonująca na gruncie wykładni funkcjonalnej. Celem prawa pierwokupu jest wszakże zapewnienie możliwości nabycia przez uprawnionego konkretnej rzeczy. Zgodnie z intencją ustawodawcy, cel ten ma być w sposób silniejszy chroniony w przypadku prawa pierwokupu wynikającego z ustawy. Istotą unormowania jest zatem to, by w jak najpełniejszym stopniu realizować interes uprawnionego poprzez zapewnienie mu jak najszerzej możliwości wykonania prawa pierwokupu. Nie ulega wątpliwości, iż

<sup>6</sup> Zwolennikami tego poglądu są: R. Czarnecki, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1972, s. 1335; Z. Radwański, *Prawo zobowiązań*, Warszawa 1986, s. 346; tenże, *Zobowiązania – część szczególna*, Warszawa 1996, s. 85.

<sup>7</sup> Tak też: Sąd Najwyższy w uchwałach z 30 lipca 1968 r., III CZP 48/68, OSNC 1969, z. 3, poz. 49 oraz z 11 maja 1973 r., III CZP 21/73, OSNC 1973, z. 11, poz. 197.

<sup>8</sup> Zwolennikami tego poglądu są: A. Kunicki, *Zakres skuteczności prawa pierwokupu*, „Nowe Prawo” 1996, nr 12, s. 1531; J. Górski, *Zobowiązania, część szczególna*, Warszawa 1964, s. 63. Por. również: A. Ohanowicz, J. Górski: *Zarys prawa zobowiązań*, Warszawa 1972, s. 304; W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1976, s. 462.

<sup>9</sup> Por. jeszcze na tle przepisów kodeksu zobowiązań A. Breyer, *Ustawowe prawo pierwokupu przy zbyciu udziału w nieruchomości*, PN 1947, z. 2–3, s. 211.

przyjęta przez Sąd Najwyższy wykładnia art. 599 § 2 k.c. w znacznie słabszy, a wręcz iluzoryczny sposób chroni ten interes uprawnionego. Bezwzględna nieważność całej bezwarunkowej sprzedaży uniemożliwia bowiem wykonanie prawa pierwokupu, każąc uprawnionemu czekać na ewentualne późniejsze zawarcie umowy warunkowej. Co więcej, bezwzględna nieważność przyznaje stronie poszkodowanej (kupującemu w nieważnej umowie) odszkodowanie wyłącznie w granicach ujemnego interesu umownego. W przypadku bezwzględnej nieważności nie istnieje bowiem stosunek umowny. Druga z analizowanych koncepcji przyznawałaby niedoszłemu nabywcy możliwość dochodzenia od nielejalnego sprzedawcy odszkodowania w granicach pozytywnego interesu umownego, w oparciu o ważną umowę zobowiązującą.

Wobec powyższego nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem Sądu Najwyższego, iż: *powoływane przez pozwanych w toku postępowania wypowiedzi piśmiennictwa, według których bezwarunkowa umowa sprzedaży przekształca się ex lege w umowę warunkową z terminem do wykonania prawa pierwokupu określonym w art. 598 § 2 k.c., nie mają oparcia w regulacji zawartej w art. 599 § 2 k.c. i mogą być traktowane jedynie jako postulaty skierowane pod adresem ustawodawcy*. Przedstawiony wyżej odmienny sposób wykładni art. 599 § 2 k.c. wydaje się bowiem słuszniejszy od przyjętego przez Sąd Najwyższy. Przynajmniej zaś wsparty jest on na tyle poważną argumentacją, iż wymaga wszechstronnej analizy problemu, a jednozdaniowe skwitowanie musi budzić uzasadniony sprzeciw.

(ii)

Niemożność zrzeczenia się prawa pierwokupu po zawarciu umowy bezwarunkowej sprzedaży nie może być zaakceptowana w przypadku przyjęcia koncepcji, iż uprawniony z tytułu ustawowego prawa pierwokupu może wykonać swe uprawnienie niezależnie od tego, czy umowa sprzedaży zawarta została warunkowo czy bezwarunkowo, a sankcja nieważności dotyczy jedynie umowy rozporządzającej. W tym przypadku bowiem uprawniony może zrezygnować z wykonania uprawnienia, a strony umowy sprzedaży muszą jedynie ponownie przystąpić do umowy rozporządzającej (dotkniętej sankcją nieważności). Należy jednak przyznać, iż zrzeczenie takie nie mogłoby być uznane na gruncie przyjętej przez Sąd Najwyższy koncepcji bezwzględnej nieważności całej umowy sprzedaży.

Powyższe rozważania pozwalają na wyciągnięcie ostatecznego wniosku, iż przyjęta przez Sąd Najwyższy wykładnia przepisu art. 599 § 2 k.c. nie wydaje się trafna. Doniosłość praktyczna analizowanego zagadnienia nakazywałaby szersze rozważenie argumentów natury funkcjonalnej, które prowadzić powinny do odmiennej interpretacji.

Maciej Gutowski