

# Grzegorz Jędrejek

---

## Prawo pierwokupu a sądowy podział majątku wspólnego małżonków

---

Zeszyty Prawnicze 13/2, 149-174

---

2013

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.

GRZEGORZ JĘDREJEK

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego

## PRAWO PIERWOKUPU A SĄDOWY PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO MAŁŻONKÓW

### I. UWAGI WSTĘPNE

Jednym z problemów związanych z postępowaniem o podział majątku wspólnego małżonków jest wpływ postępowania działowego dotyczącego majątku wspólnego małżonków na prawo pierwokupu rzeczy nabytej w trakcie trwania wspólności przez jednego lub oboje małżonków. Rzecz taka, jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju ustawowym oraz ustroju wspólności umownej<sup>1</sup>, stanowi składnik majątku wspólnego małżonków. Powstaje pytanie, czy przyznanie rzeczy jednemu z małżonków prowadzi automatycznie do wygaśnięcia prawa pierwokupu. Kolejne zagadnienie dotyczy pytania, czy oddzielnie należy potraktować wygaśnięcie prawa pierwokupu w razie zastrzeżenia umownego lub też ustawowego prawa pierwokupu.

Opracowanie składa się z trzech części. W pierwszej z nich przedstawiono charakterystykę ogólną prawa pierwokupu. Rozważania dotyczą tak umownego, jak i ustawowego prawa pierwokupu. W tym ostatnim przypadku poddano analizie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup>, ustanawiające prawo

---

<sup>1</sup> Zgodnie z art. 48 k.r.o. do ustanowionej umową wspólności majątkowej stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej, z zachowaniem przepisów niniejszego działu.

<sup>2</sup> Tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. cyt. dalej jako u.g.n.

pierwokupu na rzecz gminy. Wybór podyktowany jest wątpliwościami zgłaszanymi w doktrynie oraz orzecznictwie. Poczynione uwagi mają jednak odpowiednie zastosowanie do innych przypadków ustawowego prawa pierwokupu.

Zrezygnowano z omówienia przebiegu postępowania działowego. Należy jedynie podkreślić, że po ustaniu wspólności, które może być połączone z ustaniem małżeństwa, jak np. w razie rozwodu, lub też nie, jak np. w razie separacji lub zawarcia intercyzy wprowadzającej rozdzielność majątkową, małżonkowie (lub byli małżonkowie) mogą podzielić majątek wspólny. Tak w zakresie prawa materialnego, jak i postępowania cywilnego zawarto odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o dziale spadku, które zawierają z kolei dalsze odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o zniesieniu współwłasności<sup>3</sup>.

Część druga zawiera zestawienie argumentów za poglądem, zgodnie z którym przyznanie rzeczy, co do której zastrzeżono prawo pierwokupu, jednemu ze zobowiązanych małżonków nie prowadzi do wygaśnięcia prawa pierwokupu, które związane jest z rzeczą, którą otrzymał w wyniku postanowienia działowego zobowiązany małżonek. Następnie przedstawiono argumenty, które przemawiają za stanowiskiem przeciwnym. W opracowaniu podzielono, a także rozbudowano, argumentację dla stanowiska, jakie zajął SN w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 71/11, w której przyjęto, że ustawowe prawo pierwokupu na rzecz gminy nie wygasa w razie sprzedaży nieruchomości, którą otrzymał jeden z małżonków w wyniku orzeczenia działowego. Wykazano, że tak w przypadku umownego, jak i ustawowego prawa pierwokupu, przyznanie rzeczy jednemu z małżonków przez sąd działowy nie prowadzi do wygaśnięcia prawa pierwokupu.

Część trzecia zawiera polemikę z poglądem, zgodnie z którym ustawowe prawo pierwokupu na rzecz gminy nieruchomości nabytej wcześniej przez oboje małżonków nie wygasa w razie przyznania przez sąd działowy nieruchomości jednemu z małżonków, albowiem

---

<sup>3</sup> Co do prawa materialnego zob. art. 46 k.r.o.; art. 1035-1046 k.c.; art. 195-221 k.c. Co do przepisów postępowania zob. art. 567 § 3 k.p.c.; art. 680-689 k.p.c.; art. 617-625 k.p.c.

nie dochodzi do powstania prawa pierwokupu. Powyższe stanowisko zakłada, że małżonek, który nabył nieruchomości w wyniku orzeczenia działowego, nie jest zobowiązany, o którym mowa w art. 109 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Całość zamyka zwięzłe podsumowanie.

Poza zakresem rozważań pozostają inne istotne problemy. W szczególności, czy stwierdzenie nieważności umowy, w razie sprzedaży bezwarunkowej, prowadzi do sankcji nieważności całej umowy, czy też wyłącznie „bezwartunkowości umowy”, a co za tym idzie, Skarb Państwa lub też jednostka samorządu terytorialnego mogą wykonać prawo pierwokupu<sup>4</sup>. W artykule zasygnalizowano jedynie problematykę związaną z ustaniem wspólności w drodze umowy działowej.

## II. PRAWO PIERWOKUPU

Prawo pierwokupu zostało uregulowane w art. 596-602 k.c. Pojęcie prawa pierwokupu określił ustawodawca w art. 596 k.c., zgodnie z którym: „Jeżeli ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (prawo pierwokupu), stosuje się w braku przepisów szczególnych przepisy niniejszego rozdziału”.

W doktrynie podkreśla się, że „Zastrzeżenie prawa pierwokupu oznacza zastrzeżenie pierwszeństwa kupna oznaczonej rzeczy, gdyby strona zobowiązana sprzedała tę rzecz osobie trzeciej (art. 596 k.c.)”<sup>5</sup>. Według W.J. Katnera: „Prawo pierwokupu polega na zastrzeżeniu w umowie (wyjątkowo w ustawie) dla jednej ze stron pierwszeństwo

---

<sup>4</sup> Odpowiedź negatywna przeważa w orzecznictwie. Zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 12 grudnia 2001 r., III CKN 453/99, «Lex» nr 488993, w którym zawarto zestawienie orzeczeń popierających powyższe stanowisko. Przeciwnie stanowisko przeważa w doktrynie. Por. W. CZACHÓRSKI, A. BRZOWSKI, M. SAFJAN, E. SKOWROŃSKA-BOCIAN, *Zobowiązania*, Warszawa 2004, s. 426.

<sup>5</sup> W. CZACHÓRSKI, A. BRZOWSKI, M. SAFJAN, E. SKOWROŃSKA-BOCIAN, *op. cit.*, s. 424.

kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedawała rzecz osobie trzeciej (art. 596 k.c.)”<sup>6</sup>.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 9 lutego 2006 r., V CK 437/05, «Lex» nr 173547, SN podkreślił, że w przepisie art. 596 k.c. prawo pierwokupu jest zdefiniowane jako „...pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej”. Pojęciem prawa pierwokupu zajął się SN m.in. w uchwale SN z dnia 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96, «Lex» nr 23721, stwierdzając w uzasadnieniu, że: „prawo pierwokupu – tak umowne, jak i ustawowe – polega na tym, że określonej osobie przysługuje pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy (także praw – vide art. 555 k.c.) na wypadek, gdyby strona zobligowana tym prawem zawarła zobowiązującą umowę sprzedaży rzeczy z osobą trzecią, przy czym między zobowiązanym a uprawnionym dochodzi do skutku umowa takiej samej treści, jak umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią”.

Systematyka przepisów k.c. regulujących prawo pierwokupu pozwala stwierdzić, że prawo pierwokupu stanowi „szczególny rodzaj sprzedaży”, ściślej, należy przyjąć, że szczególny rodzaj sprzedaży stanowi sprzedaż z zastrzeżeniem prawa pierwokupu<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> W. J. KATNER, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, VII, Warszawa 2001, s. 19.

<sup>7</sup> Na powiązanie prawa pierwokupu z umową sprzedaży wskazał SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 marca 2010 r., III CZP 5/10, «Lex» nr 564502, stwierdzając, że: „Nie można jednak abstrahować od tego, że istota prawa pierwokupu, sposób jego wykonania i skutki określone zostały w przepisach kodeksu cywilnego (art. 596-602), a model prawa pierwokupu jest ściśle związany z umową sprzedaży. Stosownie do art. 596 k.c., jeżeli ustawa lub czynność prawa zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (prawo pierwokupu), stosuje się w braku przepisów szczególnych przepisy kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 600 § 1 k.c., przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między uprawnionym a zobowiązanym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej”. Związek pomiędzy prawem pierwokupu a umową sprzedaży podkreślił również SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96, «Lex» nr 23721, stwierdzając m.in.: „Nie budzi wątpliwości, że prawo pierwokupu zostało ściśle połączone z umową sprzedaży, co – oprócz uzasadnienia

W piśmiennictwie nie budzi wątpliwości, że sprzedaż rzeczy, wobec której zastrzeżono prawo pierwokupu ma charakter warunkowy, a warunek zawieszający polega na tym, że uprawniony do pierwokupu nie wykona swojego prawa<sup>8</sup>. Podobnie przyjmuje się, że prawo pierwokupu stanowi prawo podmiotowe kształtujące<sup>9</sup>.

Skutki prawne sprzedaży rzeczy bezwarunkowo określił ustawodawca w art. 599 k.c.<sup>10</sup>.

Charakter prawny prawa pierwokupu określony został w art. 602 § 1 k.c., na podstawie którego prawo pierwokupu jest niezbywalne oraz niepodzielne, chyba że przepisy szczególne zezwalają na częściowe wykonanie tego prawa.

Z brzmienia art. 596 k.c. wynika, że prawo pierwokupu może zostać zastrzeżone w umowie lub też wynikać z ustawy.

Ustawowe prawa pierwokupu na rzecz gminy zastrzeżone zostało w art. 109 u.g.n.<sup>11</sup>.

W doktrynie istnieje rozbieżność stanowisk co do tego, czy zastrzeżenie prawa pierwokupu prowadzi do powstania stosunku obligacyjnego, czy też quasi-obligacyjnego lub też do powstania jedynie

---

normatywnego (art. 596 k.c.) – znajduje także odniesienie semantyczno-etymologiczne; wszak mieć prawo pierwokupu (dawniej: pierwokupna), to dysponować możliwością kupna jako pierwszy, z wyprzedzeniem innych kupujących, a nie jakichkolwiek innych nabywców”.

<sup>8</sup> W. J. KATNER, *op. cit.*, s. 19.

<sup>9</sup> Tamże. Takie też stanowisko zajmuje J. GÓRECKI, *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596-602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Zakamycze 2002, s. 52.

<sup>10</sup> Zob. szerzej, G. MATUSIK, [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, pod red. S. KALUS, Warszawa 2012, s. 629 i n. Wykładnią art. 599 § 2 k.c. zajął się SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 grudnia 2001 r., III CKN 453/99, «Lex» nr 488993 oraz wyroku z dnia 4 kwietnia 2002 r., II CKN 735/00, «Lex» nr 55149.

<sup>11</sup> Co do wykładni art. 109 u.g.n. zob. szerzej, G. MATUSIK, *op. cit.*, s. 612 i n.

uprawnienia prawokształtującego<sup>12</sup>. Powyższe wątpliwości dostrzega orzecznictwo SN, ale ich nie rozstrzyga<sup>13</sup>.

W doktrynie przyjęto bowiem terminologię, zgodnie z którą w przypadku zastrzeżenia prawa pierwokupu osoba, na rzecz której prawo zastrzeżono, jest „uprawniona”, a osoba, która nabyła nieruchomość, jest osobą „zobowiązaną”<sup>14</sup>. Nie odnosząc się do dyskusji dotyczącej prawa pierwokupu, nie mam wątpliwości, że po stronie nabywcy rzeczy istnieją określone obowiązki czy też, w zależności od koncepcji dopuszczającej istnienie „czystego” stosunku obligacyjnego, dług. Jak podkreśla W. J. Katner: „Zobowiązany z tytułu takiego zastrzeżenia umownego zawiadania o treści zawartej umowy sprzedaży, a uprawniony w czasie ustawowo przewidzianym (miesiąc co do nieruchomości; tydzień co do innych rzeczy) oświadcza, że z prawa pierwokupu

---

<sup>12</sup> Dyskusję omawia szerzej m.in. M. SAFJAN, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 450-1088*, II, pod red. K. PIETRZYKOWSKIEGO, Warszawa 2005, s. 300 i n. Zdaniem Autora: „Należy uznać za trafne stanowisko, wedle którego ustanowienie prawa pierwokupu tworzy pomiędzy stronami swoisty stosunek obligacyjny, stan związania w ramach którego uprawniony może domagać się przestrzegania określonych powinności ciążących na zobowiązanym (np. co do zawiadomienia o zawarciu umowy z osobą trzecią, zamieszczenie w takiej umowie odpowiedniej klauzuli)”, tamże, s. 300. Zob. także J. GÓRECKI, *Prawo pierwokupu. Komentarz...*, s. 46 i n.

<sup>13</sup> W uzasadnieniu uchwały SN z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 71/11, «Lex» nr 1027888, SN podkreślił, że: „W doktrynie nie ma zgodności co do tego, czy zastrzeżenie prawa pierwokupu prowadzi do powstania stosunku obligacyjnego, czy też *quasi* obligacyjnego lub też do powstania jedynie uprawnienia prawo kształtującego. Nie przesądzając trafności żadnej z tych koncepcji, można przyjąć, że prawo pierwokupu sprzężone jest z długiem albo obowiązkiem nabywcy rzeczy. W przypadku zastrzeżenia prawa pierwokupu, osoba, na rzecz której prawo zastrzeżono jest „uprawniona”, a osoba, która nabyła nieruchomość jest osobą „zobowiązaną”<sup>15</sup>; po stronie nabywcy rzeczy istnieją określone obowiązki, czy też –przy przyjęciu koncepcji dopuszczającej istnienie „czystego” stosunku obligacyjnego – dług. Zobowiązany z tytułu takiego zastrzeżenia umownego zawiadania o treści zawartej umowy sprzedaży, a uprawniony w czasie ustawowo przewidzianym oświadcza, że z prawa pierwokupu chce skorzystać i to z nim zostaje zawarta umowa sprzedaży o proponowanej treści (art. 597 § 2 k.c.)”.

<sup>14</sup> Por. np. W.J. KATNER, *op. cit.*, s. 19.

chce skorzystać i to z nim zostaje zawarta umowa sprzedaży o proponowanej treści (art. 597 § 2 k.c.)”<sup>15</sup>.

W doktrynie nie zakwestionowano poglądu, zgodnie z którym prawo pierwokupu ma charakter względny. Zdaniem M. Safjana: „Zastrzeżenie prawa pierwokupu tworzy zasadniczo zobowiązanie *inter partes*, a więc nie ma charakteru rzeczowego”<sup>16</sup>.

Wydaje się, że pojęcie „zobowiązanego” z tytułu prawa pierwokupu dotyczy nabywcy rzeczy w chwili zawarcia umowy, w której zastrzeżono prawo pierwokupu. Jeżeli powstało prawo podmiotowe, nawet w postaci prawa kształtującego, to zgodnie z przeważającym poglądem doktryny nastąpiło „związanie drugiej strony tego prawa”, która musi „zaakceptować nowy kształt stosunku prawnego, powstający w wyniku wykonania prawa”<sup>17</sup>. Kwestią wtórną jest natomiast odpowiedź na pytanie, czy w przypadku prawa pierwokupu obowiązek taki może zostać określony mianem długu oraz kiedy powstaje stosunek obligacyjny, tzn. czy z chwilą zawarcia umowy „pierwotnej”, w której zastrzeżono prawo pierwokupu, czy też umowy z osobą trzecią, zawartą pod warunkiem zawieszającym, że uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu. Z chwilą sprzedaży osobie trzeciej obowiązek taki konkretyzuje się w taki sposób, że związany, zgodnie z art. 598 § 1 k.c., powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Na marginesie należy dodać, że w przypadku przysługiwania prawa pierwokupu gminie, obowiązek taki, zgodnie z art. 110 ust. 3 u.g.n., spoczywa na notariuszu. Trudno jest jednak uznać, tak jak przyjął to SN w wyroku z dnia 29 stycznia 2004 r., II CK 368/02, «Lex» nr 174175, że: „przy umownym prawie pierwokupu do czasu warunkowej sprzedaży rzeczy przez zobowiązanego nie istnieje między stronami żadna więź prawna”. Powyższe stwierdzenie zakłada bowiem nieracjonalność ustawodawcy, który wprowadził instytucję prawa pierwokupu do k.c. Jeżeli zastrzeżenie

---

<sup>15</sup> Tamże.

<sup>16</sup> M. SAFJAN, *op. cit.*, s. 301.

<sup>17</sup> Zob. M. PYZIAK-SZAFNICKA, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, I, pod red. M. SAFJANA, Warszawa 2007, s. 709.



prawa pierwokupu nie prowadzi do powstania więzi prawnej, to po co dokonywać takiego zastrzeżenia w umowie sprzedaży?

Wydaje się, że należy odróżnić dwa momenty: powstanie prawa pierwokupu, a ściślej stosunku prawnego, którego elementem jest prawo pierwokupu oraz wykonywanie prawa pierwokupu. Powyższe rozróżnienie daje się wywnioskować z orzecznictwa SN, w którym jest mowa o „realizacji” prawa pierwokupu, która wymaga dwóch umów, tj. sprzedaży warunkowej oraz zawarcia umowy tej samej treści poprzez oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu (zob. np. uzasadnienie z dnia 4 października 2001 r., I CKN 328/99, «Lex» nr 52695). W innych orzeczeniach SN posługuje się terminem „wykonanie” prawa pierwokupu (np. wyrok SN z dnia 25 listopada 2008 r., II CNP 70/08, «Lex» nr 484703, czy też postanowienie SN z dnia 9 września 2009 r., V CSK 43/09, «Lex» nr 523688).

W przypadku ustawowego prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 109 ust. 1 u.g.n., nabycie nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego sprawia, że umowa wywołuje skutek polegający na powstaniu ustawowego prawa pierwokupu (art. 56 k.c.). Małżonkowie nabywcy mają obowiązek liczenia się z nabyciem nieruchomości przez gminę, która wykona prawo pierwokupu. Prawo pierwokupu jest prawem względnym, a zatem skutecznym wobec nabywców nieruchomości. Obowiązki notariusza wskazane w art. 110 u.g.n. nie wynikają ze stosunku obligacyjnego, czy też quasi-obligacyjnego z uprawnionym. Stosunek taki powstaje z mocy ustawy z chwilą zawarcia umowy nabycia nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Ustawodawca zastrzega powstanie w takiej sytuacji ustawowego prawa pierwokupu na rzecz gminy, która może wykonać prawo pierwokupu. Jeżeli niezabudowana nieruchomość gruntowa została wcześniej nabyta od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego, to z chwilą nabycia powstał stosunek prawny pomiędzy zobowiązanymi z tytułu prawa pierwokupu a gminą. Kwestią dyskusyjną jest charakter takiego stosunku prawnego. Jak wskazano w dalszej części opracowania, w art. 109 ust. 1 u.g.n. ustawodawca nie wskazuje przesłanek nabycia prawa pierwokupu, ale zawiera katalog nieruchomości, co do których gminie przy-

sługuje prawo pierwokupu. Do ustawowego prawa pierwokupu mają zatem zastosowanie uwagi dotyczące stosunku prawnego wiążącego zobowiązanego z uprawnionym, a w szczególności powstania takiego stosunku. Regulacja zawarta w art. 109-110 u.g.n. nie doprowadziła do uchylecia przepisów k.c. regulujących tak umowne, jak i ustawowe prawo pierwokupu. Analiza ustawowego prawa pierwokupu przysługującego gminie wymaga zarówno uwzględnienia przepisów k.c., jak i przepisów u.g.n.

Przed wykonaniem prawa pierwokupu istnieje więc prawna pomiędzy uprawnionym a zobowiązanym, którego obowiązek polega na znoszeniu możliwości skorzystania w przyszłości przez gminę z prawa pierwokupu. Nie ulega wątpliwości, iż warunkowa sprzedaż nieruchomości wiąże się z dyskomfortem stron umowy warunkowej, albowiem powstaje niepewność, czy gmina skorzysta z prawa pierwokupu.

Należy podkreślić, jak zostanie to szerzej omówione w dalszej części opracowania, iż w postępowaniu działowym sąd nie zajmuje się ani prawem pierwokupu, które nie wchodzi w skład majątku wspólnego, ani nie dzieli długów czy też obowiązków. Nawet jeżeli byśmy przyjęli, że stosunek obligacyjny powstał z chwilą wykonania prawa pierwokupu, to dług ma miejsce po podziale majątku wspólnego.

### III. ARGUMENTY ZA STANOWISKIEM, ZGODNIE Z KTÓRYM PRAWO PIERWOKUPU NIE WYGASA WSKUTEK POSTANOWIENIA DZIAŁOWEGO

- a. Niemożność uznania jednego z małżonków, strony umowy sprzedaży rzeczy objętej prawem pierwokupu, za osobę trzecią – wykładnia art. 596 k.c.

Tak w doktrynie, jak i w orzecnictwie nie budzi wątpliwości definicja prawa pierwokupu jako zastrzeżenia, umownego lub ustawowego, w analizowanym przypadku w umowie sprzedaży, że jedna ze stron, w omawianym przypadku sprzedawca rzeczy, ma pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (art. 596 k.c.). Prawo pierwokupu wygasa wówczas, jeżeli rzecz nie może zostać sprzedana osobie trzeciej, np. w wyniku orzeczenia sądu została przyznana innej osobie. W przypadku nabycia

przez małżonków nieruchomości, z zastrzeżeniem prawa pierwokupu na rzecz gminy, po stronie nabywcy występują oboje małżonkowie, rzecz jasna jako odrębne podmioty, albowiem zawarcie małżeństwa nie prowadzi do powstania jednostki organizacyjnej. Przyznanie rzeczy jednemu z małżonków w wyniku orzeczenia działowego nie może być traktowane jako przyznanie rzeczy osobie trzeciej, albowiem małżonek ten był również zobowiązany z tytułu zastrzeżenia prawa pierwokupu. Do wygaśnięcia prawa pierwokupu prowadzi, biorąc pod uwagę brzmienie przepisu art. 596 k.c., sprzedanie rzeczy osobie trzeciej, która nie pozostaje w stosunku prawnym z osobą, na rzecz której zastrzeżono prawo pierwokupu, jeżeli uprawniony nie skorzystał z prawa pierwokupu w terminie wskazanym w art. 598 § 2 k.c.. Przyznanie rzeczy w wyniku orzeczenia sądu nie stanowi zatem jej sprzedaży.

Nie budzi wątpliwości, że do wygaśnięcia prawa pierwokupu prowadzi orzeczenie sądu przyznające rzecz osobie trzeciej, np. w wyniku interwencji głównej<sup>18</sup>. W powyższym przypadku wygaśnięcie prawa pierwokupu związane jest z przekazaniem rzeczy osobie trzeciej, za którą nie może zostać uznany małżonek będący stroną umowy, w której zastrzeżono prawo pierwokupu. Jak podkreślono w dalszej części artykułu, wygaśnięcie prawa pierwokupu, tak jak i każdego prawa podmiotowego, wymaga wykładni ścisłej odpowiednich przepisów z uwagi na zasadę ochrony praw nabytych, która stanowi jedną z podstawowych zasad prawa cywilnego.

Reasumując, nie sposób uznać przyznania rzeczy w toku postępowania działowego na rzecz jednego z małżonków za zbycie rzeczy osobie trzeciej. Małżonek jest bowiem stroną czynności prawnej, w której zastrzeżono prawo pierwokupu.

Bez znaczenia są zatem „przekształcenia” własnościowe pomiędzy zobowiązanymi z tytułu prawa pierwokupu. Prawo pierwokupu jako prawo względne jest skuteczne wobec zobowiązanych, a nie wobec rzeczy.

---

<sup>18</sup> Takie też stanowisko zajął SN w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 71/11, «Lex» nr 1027888.

Powyższe uwagi znajdują w pełni zastosowanie do sądowego sposobu zniesienia współwłasności polegającego na podziale fizycznym rzeczy. Podział nieruchomości nie prowadzi do podziału obowiązków małżonków. Prawo pierwokupu jest skuteczne wobec zobowiązanego, a nie wobec rzeczy.

b. Niedopuszczalność zaliczenia postanowienia działowego do przyczyny wygaśnięcia prawa pierwokupu

W doktrynie podaje się trzy sposoby utraty prawa podmiotowego: 1) wygaśnięcie prawa wskutek zdarzenia wskazanego przez ustawodawcę, 2) przeniesienie prawa podmiotowego z jednej osoby na drugą, 3) połączenie prawa i obowiązku<sup>19</sup>.

Można jeszcze wskazać na sposoby wygaśnięcia prawa podmiotowego mające zastosowanie do prawa pierwokupu.

W wyroku z dnia 21 listopada 2003 r., V CK 53/03, «Lex» nr 182110, SN dopuścił zrzeczenie się prawa pierwokupu, które może zostać potraktowane jako jeden ze sposobów wygaśnięcia prawa.

Skoro prawo podmiotowe jest prawem względnym, do wygaśnięcia prawa pierwokupu prowadzi nieskorzystanie przez uprawnionego z tego prawa. Uprawniony został poinformowany o sprzedaży rzeczy osobie trzeciej i nie skorzystał z prawa pierwokupu.

Z wygaśnięciem prawa pierwokupu mamy do czynienia również wówczas, jeżeli rzecz w wyniku orzeczenia sądu została przyznana osobie trzeciej. Nie budzi wątpliwości, że wszystkie przypadki wygaśnięcia prawa pierwokupu ze względu na obowiązującą w prawie polskim zasadę ochrony praw nabytych powinny być wykładane w sposób ścisły. Co do zasady, przekształcenia podmiotowe po stronie zobowiązanej nie prowadzą do wygaśnięcia prawa podmiotowego.

Należy odnieść się do wątpliwości, czy w art. 109 ust. 3 u.g.n. mamy do czynienia z wygaśnięciem prawa pierwokupu. Ustawodawca posługuje się sformułowaniem „prawo pierwokupu nie przysługuje, jeżeli...”. W piśmiennictwie podkreśla się, że „W myśl ustawy o go-

---

<sup>19</sup> Z. RADWAŃSKI, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2003, s. 105.

spodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu podlega wyłączeniu ze względu na stronę podmiotową sprzedaży w przypadku sprzedaży nieruchomości (użytkowania wieczystego)<sup>20</sup>. Można zatem uznać, że prawo pierwokupu nie wygasło, gdyż w ogóle nie powstało. W artykule przyjęto jednak pogląd, że więź prawna pomiędzy uprawnionym a zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu powstaje z chwilą zawarcia umowy, w której zastrzeżono prawo pierwokupu, lub też powyższy skutek wynika z ustawy, co ma np. miejsce w przypadku prawa pierwokupu na rzecz gminy, o którym mowa w art. 109 u.g.n. (por. uwagi zawarte w części pierwszej opracowania). Należy zatem uznać, że w art. 109 ust. 3 u.g.n. mamy do czynienia z wygaśnięciem prawa pierwokupu.

Skutkiem postanowienia działowego nie może być wygaśnięcie prawa pierwokupu, gdyż sąd działowy nie zajmuje się tym prawem, które nie wchodzi w skład majątku wspólnego, jak również sąd ten nie dzieli długów ani obowiązków<sup>21</sup>.

Można zatem mówić o wygaśnięciu prawa pierwokupu wobec małżonka, któremu nie przyznano rzeczy, wobec której prawo pierwokupu zostało zastrzeżone. Prawo pierwokupu jest bowiem związane z rzeczą. Przedmiotem prawa pierwokupu jest rzecz, a zobowiązanym osoba, która zawarła umowę nabycia rzeczy z zastrzeżeniem prawa

---

<sup>20</sup> D. SZAFRAŃSKI, *Ustawowe prawo pierwokupu gminy*, «Głosa» 5/2002, s. 6. Według G. MATUSIKA, *op. cit.*, s. 650: „W art. 109 ust. 3 został zawarty katalog wyłączeń prawa pierwokupu”.

<sup>21</sup> Por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, «OSNC» 7/8/1994, poz. 146; postanowienie SN z dnia 5 grudnia 1978 r., III CRN 194/78, «OSNC» 11/1979, poz. 207; uchwała SN z dnia 13 lutego 1987 r., III CZP 3/87, «OSNC» 2-3/1988, poz. 34). W uzasadnieniu uchwały z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 71/11, «Lex» nr 1027888, SN, podkreślając, że sąd działowy nie dzieli długów ani obowiązków małżonków, wskazał, że „Skutkiem takiego podziału majątku wspólnego jest jedynie wygaśnięcie prawa pierwokupu wobec małżonka, któremu nie przyznano własności nieruchomości, z którą zostało związane prawo pierwokupu. Przyznanie takiej nieruchomości w postępowaniu o podział majątku wspólnego jednemu z małżonków modyfikuje stosunek prawny wynikający z zastrzeżenia prawa pierwokupu w ten sposób, że zobowiązanym pozostaje tylko małżonek uzyskujący wyłączny tytuł własności”.

pierwokupu lub też na którą obowiązki nakłada ustawa, przy ustawowym prawie pierwokupu. Jeżeli w wyniku dokonanego podziału małżonek traci prawo własności rzeczy, to tym samym wygasa prawo pierwokupu, co jest skutkiem związania prawa pierwokupu z rzeczą. Jeżeli były małżonek nie ma prawa własności rzeczy, to tym samym nie jest zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu. Innymi słowy, zobowiązanymi z tytułu prawa pierwokupu są osoby będące nabywcami rzeczy, wobec których zastrzeżono prawo pierwokupu, jeżeli przysługuje im prawo własności rzeczy.

#### c. Związanie prawa pierwokupu z prawem własności rzeczy

Nabytą nieruchomością może rozporządzać każdy z małżonków, naturalnie po uzyskaniu zgody przez drugiego (art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o.). Prawo pierwokupu jest skuteczne niezależnie od tego, czy rozporządzenia rzeczą dokonał jeden, czy też oboje małżonków, którzy nabyli wcześniej rzecz. W pierwszym przypadku trudno jest uznać, że prawo pierwokupu wygasło wobec małżonka wyrażającego zgodę na zbycie rzeczy. Obowiązek związany z prawem pierwokupu obciąża oboje małżonków. Po dokonaniu podziału i przyznaniu rzeczy jednemu z małżonków podmiotem zobowiązanym jest małżonek, któremu przyznano rzecz. Sąd działowy nie dokonał jednak podziału obowiązku związanego z prawem pierwokupu, obowiązek ten w całości spoczywa na małżonku, który w wyniku podziału otrzymał rzecz. Prawo pierwokupu związane jest z rzeczą. Jeżeli w wyniku postępowania działowego przyznana została ona jednemu z małżonków, to doszło do modyfikacji stosunku prawnego po stronie podmiotu zobowiązanego, którym musi być właściciel rzeczy w chwili wykonania tego prawa. Można zatem mówić o wygaśnięciu prawa pierwokupu względem małżonka, któremu rzecz nie została przyznana.

#### d. Wykładnia funkcjonalna

W uchwale z dnia 18 marca 2004 r., III CZP 5/04, «Lex» nr 84301, SN wskazał, że: „podstawowym celem prawa pierwokupu jest racjo-

nalne gospodarowanie terenami budowlanymi, a z tego punktu widzenia znaczenie ma nie tyle przeznaczenie nieruchomości w chwili jej nabycia od Skarbu Państwa, lecz w chwili jej odsprzedaży”.

Sprzeczne z powyższym celem byłoby wygaśnięcie prawa pierwokupu wskutek przesunięcia przedmiotu prawa między majątkami zobowiązanych małżonków. Wygaśnięcie prawa względnego tak, jak prawa pierwokupu, nie może być skutkiem zdarzeń prawnych mających miejsce między osobami zobowiązanymi. Jak trafnie podkreśla SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 71/11, «Lex» nr 1027888, stosunki majątkowe między małżonkami, mieszczące się w ramach stosunków ustrojowych, mogą wpływać na stosunki z osobami trzecimi jedynie wówczas, gdy tak stanowi przepis prawa, jak np. art. 36-37 k.r.o., regulujące zarząd majątkiem wspólnym, czy też art. 41 k.r.o. regulujący odpowiedzialność majątkiem wspólnym z tytułu długu jednego z małżonków. W innych przypadkach stosunki prawne między małżonkami a osobami trzecimi podlegają przepisom regulującym dane stosunki, w analizowanym przypadku są to przepisy k.c. oraz u.g.n., dotyczące prawa pierwokupu. Małżonkowie nie powinni być bowiem traktowani w sposób uprzywilejowany w porównaniu z osobami, które zawierają czynności prawne, nie pozostając w związkach małżeńskich. Nie budzi przy tym wątpliwości, że prawo pierwokupu nie wygasa w przypadku przeniesienia udziału w prawie własności rzeczy na drugiego zobowiązanego czy też w razie śmierci osoby zobowiązanej, albowiem dziedziczenie oznacza wejście w całościowy kształt sytuacji prawnej spadkodawcy<sup>22</sup>.

Wprawdzie SN przyjął pogląd, zgodnie z którym postanowienie działowe jest skuteczne względem wierzyciela jednego z małżonków, ale powyższe orzeczenie dotyczyło sytuacji, kiedy dłużnikiem był jeden z małżonków, a co za tym idzie, należało uwzględnić przepisy

---

<sup>22</sup> Pogląd, zgodnie z którym prawo pierwokupu wchodzi w skład spadku zdecydowanie przeważa w orzecznictwie i doktrynie. Zob. szerzej, J.S. PIĄTOWSKI, H. WITCZAK, A. KAWALKO, [w:] *System Prawa Prywatnego, Prawo spadkowe*, X, pod red. B. KORDASIEWICZA, Warszawa 2009, s. 104. Zgłoszono jednak pogląd przeciwny – por. A. KOSIBA, *Zakres prawa pierwokupu w ustawie o gospodarce nieruchomościami*, «Rejent» 12.7/2002, s. 75.

k.r.o. regulujące odpowiedzialność majątkiem wspólnym po ustaniu wspólności<sup>23</sup>. W przypadku prawa pierwokupu brak jest w k.r.o. przepisów, które mogłyby dotyczyć małżonków. Przede wszystkim jednak rzecz została nabyta przez oboje małżonków, którzy zawarli umowę sprzedaży nieruchomości z gminą. Oboje małżonkowie byli zatem zobowiązanymi z tytułu prawa pierwokupu; podmiotem uprawnionym była natomiast gmina.

#### e. Wykładnia systemowa

Przyczyny wygaśnięcia prawa pierwokupu wymienił ustawodawca w art. 109 ust. 3 u.g.n. Zgodnie z art. 109 ust. 3 pkt 1 u.g.n. prawo pierwokupu nie przysługuje, jeżeli sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osób bliskich dla sprzedawcy. Pojęcie osoby bliskiej zostało zdefiniowane w art. 4 pkt 13 u.g.n., który za osobę bliską uznaje m.in. małżonka zbywcy<sup>24</sup>. Prawo pierwokupu wygasa w razie zbycia nieruchomości przez jednego z małżonków drugiemu. Nie budzi wątpliwości, że przyczyny wygaśnięcia prawa pierwokupu zawarte w art. 109 ust. 3 u.g.n. należy wyklądać w sposób ścisły. W piśmiennictwie podkreśla się, że przypadki

---

<sup>23</sup> Zgodnie z uchwałą SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 132/09, «Lex» nr 551027: „Jeżeli przedmiot wchodzący w skład majątku wspólnego, zajęty na podstawie tytułu egzekucyjnego opatrzonego klauzulą wykonalności nadaną przeciwko małżonkowi dłużnika z ograniczeniem odpowiedzialności do majątku wspólnego, w wyniku ustania wspólności majątkowej i podziału majątku wspólnego na skutek orzeczenia sądu wszedł do jego majątku, małżonek ten może żądać umorzenia postępowania egzekucyjnego w stosunku do tego przedmiotu (art. 825 pkt 3 k.p.c.)”. Jak podkreślił SN w uzasadnieniu powyższej uchwały, w przypadku podziału majątku wspólnego w sprawie, która prowadzi do ustania małżeństwa, jak np. w sprawie rozwodowej, wierzyciel zostaje „pozbawiony możliwości wpływu na sposób podziału majątku wspólnego dłużnika i jego małżonka”.

<sup>24</sup> W pierwotnym brzmieniu przez osobę bliską rozumiano małżonka niepozostającego we wspólności ustawowej ze sprzedającym. Zob. szerzej, R. SZTYK, *Prawo pierwokupu w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami*, «Rejent» 7.12/1997, s. 61 i n.



nieprzysługiwania prawa pierwokupu zostały przedstawione w sposób wyczerpujący<sup>25</sup>.

Należy podkreślić, że na mocy przepisów k.r.o. jak i u.g.n. ustawodawca dopuszcza jeden przypadek wygaśnięcia prawa pierwokupu wskutek przesunięć przedmiotu prawa pierwokupu między majątkami małżonków, jaki stanowi sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz małżonka zbywcy. Nie można zatem przy zastosowaniu wykładni rozszerzającej art. 109 ust. 3 u.g.n. wskazać innych zdarzeń prawnych prowadzących do wygaśnięcia prawa pierwokupu<sup>26</sup>.

W przypadku przyznania, w wyniku postępowania działowego, nieruchomości jednemu z małżonków, który był jednocześnie zobowiązanym, nie mamy do czynienia ze sprzedażą nieruchomości drugiemu małżonkowi, który nie był stroną umowy, w której zastrzeżono prawa pierwokupu.

---

<sup>25</sup> Tamże, s. 61. Zdaniem T. MRÓZ, *Nieruchomość a działka – rozważania na tle pierwokupu gminy*, «Rejent» 8.9/1998, s. 126: „Ustawowy pierwokup jest wyjątkiem od zasady wolności umów (w tym doboru kontrahenta) i jako taki nie może być interpretowany rozszerzająco”. Podobnie J. GÓRECKI *Prawo pierwokupu w ustawie o gospodarce nieruchomościami*, «Rejent» 8.12/1998, s. 37, którego zdaniem: „Ustawowe prawo pierwokupu z u.g.n. jest instrumentem ograniczającym swobodny obrót nieruchomościami i użytkowaniem wieczystym. W związku z tym regulujące je przepisy powinny być interpretowane w sposób ścisły”. W uzasadnieniu uchwały SN z dnia 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96, SN podkreślił, że: „Trzeba mieć także na uwadze, że zarówno w piśmiennictwie, jak i w orzecznictwie dominuje tendencja do ścisłego objaśniania pierwokupu – w każdej jego postaci – jako uprawnienia o charakterze wyjątkowym (por. np. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 października 1975 r. III CZP 35/75, «OSNCP» 4/1976, poz. 65, oraz uchwał z dnia 18 lipca 1975 r. III CZP 49/75, «OSNCP» 4/1976, poz. 78 i z dnia 4 marca 1994 r. III CZP 14/94, «OSNCP» 11/1994, poz. 202)”. Zgodnie z tezą uchwały SN z dnia 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96, «Lex» nr 23721: „Nie jest dopuszczalne umowne rozszerzenie prawa pierwokupu nieruchomości na wypadek, gdyby nabywca darował ją osobie trzeciej”. W uzasadnieniu SN podkreślił, że prawo pierwokupu związane jest wyłącznie ze sprzedażą, a tym samym wykluczone są „ustępstwa interpretacyjne”.

<sup>26</sup> Na powyższy aspekt zagadnienia zwrócił uwagę SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 71/11, «Lex» nr 1027888.

#### f. Charakter względny prawa pierwokupu

Prawo pierwokupu ma charakter względny, a w konsekwencji jest skuteczne wobec stron umowy sprzedaży rzeczy. Uznanie, że wygaśnięcie prawa pierwokupu wobec jednego ze zobowiązanych oznacza automatyczne wygaśnięcie prawa pierwokupu wobec drugiego, sprzeczne jest z charakterem prawa pierwokupu jako prawa względnego.

#### g. Niepodzielność prawa pierwokupu

Niepodzielność stanowi cechę ustawową prawa pierwokupu. Zgodnie z art. 602 § 1 k.c. prawo pierwokupu jest niezbywalne. Jest ono niepodzielne, chyba że przepisy szczególne zezwalają na częściowe wykonanie tego prawa.

Niepodzielność prawa pierwokupu oznacza również niepodzielność obowiązków zobowiązanego, które odnoszą się do całej rzeczy. W świetle powyższego można odwołać się do wyroku SN z dnia 19 września 2002 r., II CKN 329/01, «Lex» nr 77028, którego teza ma brzmienie: „Nie jest dopuszczalne wydanie wyroku ustalającego częściową nieważność oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu”. W uzasadnieniu wyroku SN stwierdził m.in.: „Za niemożliwością uwzględnienia powództwa o ustalenie nieważności części oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przemawia względ na niepodzielność tego prawa (art. 602 zdanie drugie k.c.). Ustalenie nieważności części oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu mogłoby prowadzić do sytuacji podobnych do tych, którym ustawodawca chciał zapobiec, statuując niepodzielność prawa pierwokupu. Chroni ona kupującego przed pozostawieniem mu niemającej dla niego znaczenia części przedmiotu sprzedaży. Podobnie ustalenie nieważności części oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu mogłoby zmierzać do pozostawienia składającemu to oświadczenie, niemającej dla niego znaczenia części przedmiotu sprzedaży”.

Niepodzielność prawa pierwokupu w przypadku gminy oznacza, że prawo to dotyczy nie działki, stanowiącej część nieruchomości, ale

całości nieruchomości. Oba pojęcia wyraźnie odróżnia u.g.n. W postanowieniu z dnia 11 sierpnia 2004 r., II CK 11/04, «Lex» nr 188502, SN podkreślił, że: „W art. 4 pkt. 1 i pkt. 3 u.g.n. ustawodawca zdefiniował odrębnie na potrzeby stosowania tej ustawy pojęcie „nieruchomości gruntowej” oraz pojęcie „działki gruntu”, co przesądza o niedopuszczalności ich utożsamiania i zamiennego posługiwania się tymi ustawowymi terminami. Definiując pojęcie działki gruntu w art. 4 pkt. 3 u.g.n. w jego brzmieniu obowiązującym w dacie orzekania, ustawodawca przesądził, że należy przez nie rozumieć część nieruchomości wydzielonej w wyniku jej podziału albo scalenia i podziału, a także odrębną położoną część tej nieruchomości. Nawet więc odległe od siebie działki, według brzmienia powołanego przepisu, mogą być częścią określonej nieruchomości. Niewątpliwym jest, że działka nr 586 stanowiąca drogę jest niezbędna dla kupującego Wiesława Rudnickiego i innych nabywców, umożliwiając im dojazd do nabytych działek zabudowanych. Jednakże ustanowione w art. 109 ust. 1 pkt. 2 u.g.n. ustawowe prawo pierwokupu przysługuje gminie w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości gruntowych, a nie takich działek gruntu”.

Zgodnie z postanowieniem SN z dnia 7 października 2008 r., III CSK 122/08, «Lex» nr 513228: „Przede wszystkim należy zauważyć, że zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami gminie przysługuje prawo pierwokupu w stosunku do pewnych kategorii nieruchomości, a nie do działek stanowiących części danej nieruchomości (por. art. 109 ust. 1 u.g.n.). Prowadzi to do wniosku, że zarówno przesłanki nabycia przez gminę prawa pierwokupu, jak i przesłanki wyłączające możliwość skorzystania z niego, muszą zostać spełnione w stosunku do całej nieruchomości (takie stanowisko, chociaż w odniesieniu do innych przesłanek, zaprezentował Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04 («Lex» Polonica nr 1610784) oraz postanowieniu z dnia 14 sierpnia 2004 r., II CK 11/04 («Lex Polonica» nr 1610038). Podzielając ten pogląd, należy konsekwentnie stwierdzić, że przysługujące gminie prawo pierwokupu zostaje wyłączone tylko wówczas, gdy cała nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży przeznaczona jest w planach zagospo-

darowania przestrzennego (lub wykorzystywana) na cele rolne i leśne. Przeznaczenie na cele rolne i leśne jedynie części nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży nie wyłącza stosowania art.109 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n.”. Jak podkreślił dalej SN: „Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do powstania stanu niepewności prawnej: czy dla powstania skutku w postaci wyłączenia prawa pierwokupu na cele rolne i leśne powinna być przeznaczona przeważająca część nieruchomości, jej znaczna część, czy też także część niewielka (znikoma, nieznaczna). Jak trafnie podnosi się w skardze kasacyjnej, brak podstawy prawnej pozwalającej na dokonywanie oceny, czy przeznaczenie części nieruchomości (i jakiej części nieruchomości) na cele rolne i leśne wyłącza prawo pierwokupu gminy. Przedmiotem ustalenia, zwłaszcza sądu wieczystoksięgowego, może być tylko czy – jako całość – nieruchomość nabyta uprzednio od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jest przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne, a w braku takiego planu, czy jest na takie cele wykorzystywana. Tylko taka wykładnia art.109 ust.1 u.g.n. pozwala uniknąć wątpliwości co do zakresu stosowania ustawowego prawa pierwokupu wynikającego dla gminy z art.109 ust.1 u.g.n.”

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 197/10, «Lex» nr 737257, SN wskazał, że: „Prawo pierwokupu jest niepodzielne, a więc obejmuje także udział w nieruchomości, a w związku z tym to obciążenie przenoszone jest na powstającą nową nieruchomość lokalową, z tym udziałem związaną. Z tej przyczyny, na podstawie § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1122, ze zm.), sąd przy zakładaniu nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości, realizując tą normę wykonawczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 670/08, niepubl.). Wyżej wskazano, że realizacja tej wykonawczej normy wynika z istnienia obciążenia z art. 109 ust. 1 pkt 4 u.g.n.”.

Biorąc pod uwagę powyższe orzecznictwo, należy stwierdzić, że prawo pierwokupu obciąża w całości daną rzecz, a zatem należy uznać, że „sprzężony” z prawem pierwokupu obowiązek ma również charakter niepodzielny i dotyczy całej rzeczy, która, tak jak ma to miejsce w analizowanym w artykule przypadku, przyznana została jednemu z małżonków w wyniku postanowienia działowego.

#### h. Ochrona praw nabytych

Ochrona praw nabytych jest traktowana jako podstawowa zasada państwa prawnego<sup>27</sup>. Ma ona szczególne znaczenia w prawie cywilnym, gdzie wiąże się ściśle z zasadą *pacta sunt servanda*, która w orzecznictwie SN została określona jako „kamień węgielny porządku prawnego, istoty prawa, rozumianego nie jako wyłączny przejaw siły suwerena, lecz nawiązującego do idei ducha umowy społecznej”<sup>28</sup>.

Należy zatem uznać, że naruszenie zasady ochrony praw nabytych może mieć charakter wyjątku. Zgodnie z ogólnymi regułami wykładni przepisy o charakterze wyjątku należy wyklądać w sposób ścisły (nie-dozwolona jest wykładnia rozszerzająca).

W analizowanym w opracowaniu przypadku nie można mówić o przepisach wprowadzających wyjątek od zasady ochrony praw nabytych, tj. prawa pierwokupu przysługującego gminie. Jeżeli wygaśnięcie prawa pierwokupu na rzecz gminy stanowi zdarzenie prawne o wyjątkowym charakterze, to za niedopuszczalną należy uznać wykładnię rozszerzającą przepisów k.r.o., k.c. oraz u.g.n., która dopuszczałaby taką możliwość w przypadku orzeczenia działowego przyznającego rzecz jednemu ze zobowiązanych małżonków.

#### IV. USTAWOWE PRAWO PIERWOKUPU A POSTANOWIENIE DZIAŁOWE

W piśmiennictwie wyrażony został pogląd, zgodnie z którym postanowienie działowe przyznające jednemu z małżonków nieruchomości

---

<sup>27</sup> T. ZIELIŃSKI, *Ochrona praw nabytych – zasada państwa prawnego*, «PiP» 47.3/1992, s. 2 i n.

<sup>28</sup> Zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 7 V 1991 r., I PRN 19/91 (niepubl.).

z obowiązkiem spłaty drugiego nie prowadzi do wygaśnięcia ustawowego prawa pierwokupu na rzecz gminy, o którym mowa w art. 109 ust. 1 u.g.n., albowiem ustawowe prawo pierwokupu w ogóle nie powstało<sup>29</sup>. Dlatego też krytyce poddano tezę i uzasadnienie uchwały SN z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 71/11, «Lex» nr 1027888, zgodnie z którą „Przyznanie przez sąd w postępowaniu o podział majątku wspólnego jednemu z małżonków własności niezabudowanej nieruchomości, nabytej uprzednio od gminy przez oboje małżonków na zasadzie wspólności majątkowej, nie powoduje wygaśnięcia prawa pierwokupu przysługującego gminie na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)”.

Zdaniem J. Biernata, powstanie prawa pierwokupu na rzecz gminy uzależnione jest od spełniania przesłanek wymienionych w art. 109 ust. 1 u.g.n., w tym przede wszystkim od nabycia nieruchomości przez sprzedawcę od Skarbu Państwa lub gminy. A zatem Skarb Państwa musi być zdaniem autora bezpośrednim poprzednikiem prawnym małżonka, który sprzedaje nieruchomość<sup>30</sup>.

Zdaniem autora oddzielnie należy potraktować umowne oraz ustawowe prawo pierwokupu. O ile umowne prawo pierwokupu „powstaje – co do zasady – z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie prawa pierwokupu i trwa do chwili zaistnienia zdarzenia prawnego powodującego jego wygaśnięcie”, o tyle ustawowe prawo pierwokupu powstaje dopiero wówczas, jeżeli dochodzi do sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej, jeżeli ponadto nieruchomość została wcześniej nabyta bezpośrednio od Skarbu Państwa lub gminy<sup>31</sup>.

Powyższy pogląd może budzić zastrzeżenia.

Po pierwsze, regulacja zawarta w art. 109-110 u.g.n. nie reguluje w sposób kompleksowy prawa pierwokupu<sup>32</sup>. Do prawa pierwokupu

---

<sup>29</sup> Zob. J. BIERNAT, *Ustawowe prawo pierwokupu gminy. Glosa do uchwały SN z dnia 15 listopada 2011 r., III CZP 71/11*, «Monitor Prawniczy» 21/2012, s. 1159 i n.

<sup>30</sup> Tamże, s. 1160.

<sup>31</sup> Tamże, s. 1159.

<sup>32</sup> Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 197/10, «Lex» nr 737257; postanowienie SN z dnia 9 września 2009 r., V CSK 43/09, «Lex»

przysługującego gminie zastosowanie – na podstawie przepisu art. 596 k.c. – będą miały przepisy art. 596-602 k.c., o ile przepisy u.g.n. nie regulują samodzielnie określonego zagadnienia. Należy podkreślić, że w art. 596 k.c. zawarte jest odesłanie do stosowania przepisów k.c. nie „odpowiednio”, ale „wprost”, co wyklucza wszelką modyfikację przepisów k.c., regulujących prawo pierwokupu, które znajdują zastosowanie do prawa pierwokupu przysługującego gminie. Przykładowo, przepis art. 599 § 2 k.c. odnosi się wprost do ustawowego prawa pierwokupu przysługującego gminie lub Skarbowi Państwa.

W przypadku umownego prawa pierwokupu, jak wskazano w artykule, istnieje różnica poglądów co do powstania stosunku obligacyjnego w chwili zawarcia umowy nabycia nieruchomości, w której zastrzeżono prawo pierwokupu. Wątpliwości budzi odpowiedź na pytanie, kiedy powstaje umowne prawo pierwokupu.

Powyższe wątpliwości dotyczą również ustawowego prawa pierwokupu. W artykule przyjęto, że z chwilą nabycia od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nieruchomości, małżonkowie mają obowiązek „znoszenia” możliwości wykonania przez gminę w przyszłości prawa pierwokupu.

Należy przyjąć, że art. 109 ust. 1 u.g.n. stanowi *lex specialis* wobec przepisów k.c. regulujących prawo pierwokupu poprzez „uszczegółowienie” przedmiotu prawa pierwokupu. Ustawodawca nie wprowadził różnic konstrukcyjnych w prawie pierwokupu, które zostało zastrzeżone w umowie lub też wynika z ustawy. Przepisy art. 109-110 u.g.n. nie uchylły przepisów k.c. regulujących prawo pierwokupu. A zatem art. 109 ust. 1 u.g.n. stanowi źródło powstania prawa pierwokupu, ale ustawodawca nie określił chwili powstania prawa. W celu odpowiedzi na powyższą wątpliwość należy zatem sięgnąć do przepisów k.c., które stanowią podstawę do rozróżnienia momentu „powstania prawa” i „wykonania prawa”.

Zgodnie z art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów.

W przypadku nabycia przez oboje małżonków nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego skutkiem umowy jest możliwość wykonania prawa pierwokupu w razie sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej.

Po drugie, trudno jest uznać, że ustawowe prawo pierwokupu korzysta ze słabszej ochrony od umownego prawa pierwokupu<sup>33</sup>. Odmienna wykładnia stawiałaby uprawnionego z tytułu ustawowego prawa pierwokupu w gorszej sytuacji niż w razie zastrzeżenia umownego prawa pierwokupu, albowiem sami zobowiązani decydowaliby o możliwości skorzystania przez gminę z prawa pierwokupu lub też nie. Trudno jest zakładać, że celem ustawodawcy wprowadzającego ustawowe prawo pierwokupu w u.g.n. było osłabienie pozycji uprawnionego, w analizowanym przypadku – gminy, do wykonania prawa. Wręcz odwrotnie. Ochrona prawa pierwokupu w przypadku zastrzeżenia ustawowego powinna być silniejsza niż w przypadku zastrzeżenia prawa pierwokupu w umowie.

Po trzecie, trafnie w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 71/11, SN podkreślił, że „Wygaśnięcie prawa względnego, którym jest prawo pierwokupu, nie może być skutkiem zdarzeń prawnych mających miejsce między osobami zobowiązanymi”. Innymi słowy sami zobowiązani nie mogą doprowadzić do wygaśnięcia prawa podmiotowego. Powyższe zastrzeżenie dotyczy tak prawa pierwokupu umownego, jak i ustawowego. Prawo pierwokupu jako prawo względne jest bowiem skuteczne wobec każdego kto zawarł umowę nabycia nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Po czwarte, zwolennicy koncepcji, zgodnie z którą sądowy podział nieruchomości nie prowadzi do wygaśnięcia prawa pierwokupu, mogą podnieść argument, zgodnie z którym zniesienie współwłasności jest

---

<sup>33</sup> Zdaniem J. GÓRECKIEGO, *Prawo pierwokupu. Komentarz...*, s. 51, istnieją dwie różnice pomiędzy ustawowym a umownym prawem pierwokupu. Pierwsza z nich wynika ze źródła powstania, a druga z dotyczy „następstw prawnych związanych z uniemożliwieniem uprawnionemu wykonania prawa pierwokupu”. Zdaniem tego Autora: „Wydaje się, że różnice te nie są na tyle doniosłe, by traktować inaczej umowne i ustawowe prawo pierwokupu”.



jednym ze sposobów nabycia własności, a zatem można przyjąć, że przyznanie w tym trybie prawa własności nieruchomości jednemu z małżonków staje się dla niego nowym sposobem nabycia nieruchomości, co w przypadku ustawowego prawa pierwokupu sprawia, że nie zostaje spełniona przesłanka nabycia nieruchomości bezpośrednio od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 109 ust. 1 u.g.n.)<sup>34</sup>.

Wydaje się, że powyższe twierdzenie nie jest trafne. Jak słusznie podkreślił w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 lutego 2008 r., I SA/Łd 1151/07, WSA w Łodzi: „Zniesienie współwłasności (art. 210 k.c.) jest jednym z podstawowych uprawnień przysługujących współwłaścicielowi. Każdy sposób zniesienia współwłasności polega zaś na przeniesieniu udziałów bądź to na innego współwłaściciela bądź na osobę trzecią (por. S. Rudnicki, op. cit. s. 220). Nie można zatem mówić, iż w wyniku zniesienia współwłasności poprzez spłatę jednego z dwóch współwłaścicieli drugi z nich nabywa część rzeczy. Prawo własności do całej rzeczy przysługiwało mu bowiem, jak wywiedziono wyżej, także w czasie trwania współwłasności”.

W analizowanym przypadku nie dochodzi do zbycia rzeczy przez małżonka zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu. Przed podziałem nieruchomości objęta była wspólnością łączną, później, od ustania wspólności, wspólnością ułamkową, ale zobowiązany małżonek był współwłaścicielem rzeczy. Trudno jest zatem przyjąć, że w wyniku postanowienia działowego sądu nastąpiło zbycie rzeczy, co do której przysługiwało gminie prawo pierwokupu.

## V. WNIOSKI

Przyznanie przez sąd działowy jednemu z małżonków rzeczy, wobec której zastrzeżono prawo pierwokupu, nie prowadzi do wygaśnięcia prawa, jeżeli zobowiązanymi byli oboje małżonkowie.

Sąd działowy, co przyjmuje tak doktryna, jak i orzecznictwo, nie dokonuje podziału obowiązków czy też długów. Sąd działowy może

---

<sup>34</sup> Por. J. BIERNAT, *Ustawowe...*, s. 1162.

przyznać rzecz jednemu z małżonków z obowiązkiem spłaty drugiego, zasądzić fizyczny podział rzeczy czy też rzecz sprzedać w drodze licytacji. Skutkiem orzeczenia działowego może być wygaśnięcie prawa pierwokupu, ale wówczas, jeżeli rzecz zostanie sprzedana w toku licytacji publicznej. Podobnie, orzeczenie działowe może modyfikować stosunek pierwokupu. Zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu jest nabywca lub też nabywcy rzeczy. Przyznanie rzeczy jednemu ze zobowiązanych nie prowadzi do wygaśnięcia stosunku prawnego, a tym samym prawa pierwokupu, ale do modyfikacji o charakterze podmiotowym. Skutkiem orzeczenia działowego nie może być natomiast wygaśnięcia prawa pierwokupu. Trudno jest uznać, że do wygaśnięcia prawa pierwokupu prowadzi przyznanie przez sąd rzeczy jednemu z dłużników. Wobec osoby uprawnionej z tytułu prawa pierwokupu zobowiązany małżonek nie jest przecież osobą trzecią.

Powyższe argumenty przemawiają także za niewygaśnięciem prawa pierwokupu przysługującego gminie na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W razie nabycia nieruchomości przez małżonków od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, umowa wywołuje skutek w postaci powstania ustawowego prawa pierwokupu na rzecz gminy. Małżonkowie mają obowiązek „znoszenia” możliwości wykonania prawa przez gminę. Przepisy art. 109-110 u.g.n. nie doprowadziły do uchylenia przepisów k.c. regulujących prawo pierwokupu. Ustawowe prawo pierwokupu nie może zapewniać uprawnionemu mniej skutecznej ochrony niż w przypadku umownego prawa pierwokupu.

Należy podkreślić, że celem prawa pierwokupu przysługującego gminie jest „racjonalne gospodarowanie terenami budowlanymi” (zob. uchwała SN z dnia 18 marca 2004 r., III CZP 5/04). Uznanie, że stosunki „wewnętrzne” między zobowiązanymi z tytułu prawa pierwokupu mogą doprowadzić do wygaśnięcia prawa, mogłoby utrudnić realizację powyższego celu.

Za przyjętym stanowiskiem przemawia wykładnia systemowa przepisów k.r.o. i u.g.n., która wskazuje, że ustawodawca uregulował tylko jeden przypadek wygaśnięcia prawa pierwokupu związany z przesunięciem nieruchomości między majątkami małżonków. Wy-

jątek taki dotyczy sprzedaży nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz drugiego małżonka (109 ust. 3 pkt 1 u.g.n. w zw. z art. 4 pkt 13 u.g.n.). Orzecznictwo SN wielokrotnie podkreślało, że przepisy dotyczące prawa pierwokupu wymagają wykładni ścisłej. Skoro w przepisach jest mowa o sprzedaży nieruchomości na rzecz małżonka, to tym samym do wygaśnięcia prawa pierwokupu nie może prowadzić przyznanie rzeczy jednemu ze zobowiązanych małżonków wskutek postanowienia działowego. Ponadto, sprzedaż rzeczy następuje na rzecz małżonka, który nie jest zobowiązany wskutek zastrzeżenia prawa pierwokupu. W postępowaniu działowym nieruchomość otrzymał małżonek zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu.

#### RIGHT OF FIRST REFUSAL AND THE DIVISION OF JOINT MATRIMONIAL PROPERTY

##### Summary

The aim of this article is to answer the question whether a court ruling awarding a particular asset of the joint matrimonial property to one of the spouses automatically means the expiry of the right of first refusal. The author's position is that neither the contractual nor the statutory right of first refusal is extinguished by a court ruling on the division of the spouses' jointly held assets. A legal decision whereby a particular asset is awarded to one of the spouses does not mean the cessation of the right of first refusal. The court conducting the division of joint matrimonial assets does not rule on the spouse's liabilities or debts. Hence spouses who share liabilities cannot apply to a court to have the right of first refusal revoked.