

Edward Drozd

Zagadnienie dopuszczalności ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu przy pomocy art. 59 k.c.

Palestra 18/5(197), 16-25

1974

Artykuł został zdigitalizowany i 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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ustaleniami, ale tylko o tyle, o ile warunkowały one przypisanie sprawcy właśnie tego przestępstwa. Wartość ta jest jednak przez ustawę określona jako pewna wielkość graniczna (art. 120 § 9 k.k.). W konsekwencji więc sąd cywilny byłby związany ustaleniem sądu karnego tylko co do tego, że szkoda (tutaj: wartość zagarniętego mienia) jest mniejsza niż 100 lub 200 tys., gdyż ta okoliczność decyduje o kwalifikacji prawnej czynu, natomiast dokładne oznaczenie straty powyżej wielkości granicznej podlegałoby samodzielnej ocenie sądu cywilnego.

Sądzę, że proponowana wyżej wykładnia odpowiadałaby podkreślanej w doktrynie potrzebie ściślejszej wykładni art. 11 k.p.c. jako przepisu ograniczającego realizację podstawowych zasad procesu cywilnego, tzn. zasady bezpośredniości i swobodnej oceny dowodów. Sąd cywilny nie byłby natomiast związany ustaleniami co do wielkości szkody, jeżeli okoliczność ta nie należy do znamion przestępstwa, za które sprawca został skazany. Ustalenie rozmiarów szkody jest niejednokrotnie problemem bardzo skomplikowanym i wątpliwym, a tymczasem w sprawie karnej, jeśli nie jest to faktem istotnym z punktu widzenia ustawowych cech przestępstwa, nie znajduje się ono w centrum uwagi organów procesowych. Wydaje się zatem, że pozostawienie sądowi cywilnemu możliwości samodzielnej oceny rozmiarów szkody, jeśli przepis prawny wyraźnie nie stoi temu na przeszkodzie (a tak chyba można rozumieć art. 11 k.p.c.), byłoby rozwiązaniem bardziej celowym niż to, które znajduje wyraz w aktualnym orzecznictwie Sądu Najwyższego.

EDWARD DROZD

Zagadnienie dopuszczalności ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu przy pomocy art. 59 k. c.

Opracowanie dotyczy kontrowersyjnej kwestii dopuszczalności stosowania art. 59 k.c. do ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu w wypadku, gdy zobowiązany z tego tytułu sprzedał nieruchomość bezwarunkowo osobie trzeciej. W pracy reprezentowany jest pogląd, że przepis ten — wbrew stanowisku orzecznictwa — nie powinien tu mieć zastosowania.

I. Według kodeksu cywilnego przez prawo pierwokupu należy rozumieć wynikające z ustawy lub czynności prawnej zastrzeżenie pierwszeństwa kupna oznaczonej rzeczy w wypadku, gdyby zobowiązany z tego prawa sprzedał tę rzecz osobie trzeciej (art. 596 k.c.). Jedyną sankcją, jaką przewidują przepisy o u m o w n y m prawie pierwokupu na wy-

padek pogwałcenia tego prawa, jest sankcja odszkodowawcza (art. 599 § 1 k.c.). Jest oczywiście, że tego typu sankcja nie stwarza uprawnionemu zbyt mocnej pozycji; w dodatku uzależniona jest ona od powstania szkody, co nie zawsze będzie mieć miejsce. W tym stanie rzeczy orzecznictwo Sądu Najwyższego próbuje od pewnego czasu wzmocnić pozycję uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, wykorzystując w tym celu przepis art. 59 k.c.

W uchwale z dnia 19.XI.1968 r. III CZP 100/68 Sąd Najwyższy¹ wyraził pogląd następujący: „W razie oświadczenia przez uprawnionego gotowości do wykonania przysługującego mu prawa pierwokupu nieruchomości i dokonanej następnie przez zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu bezwarunkowej sprzedaży tej nieruchomości osobie trzeciej przysługuje uprawnionemu obok roszczenia z art. 599 k.c. również roszczenie z art. 59 k.c.”²

Ze względu na swą doniosłość praktyczną uchwała ta wzbudziła zainteresowanie doktryny, dając zarazem powód do ujawnienia się rozbieżności zdań³. Samo zagadnienie nie doczekało się jednak jakiegos fundamentalniejszego opracowania. A tymczasem zarówno teza jak i jej uzasadnienie rasują poważne wątpliwości. W tej sytuacji konieczne jest dokonanie bardziej szczegółowej analizy poglądu w niej wyrażonego.

II. Uzasadniając pogląd o dopuszczalności stosowania art. 59 k.c. do ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu w wypadku bezwarunkowej sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej, Sąd Najwyższy wyszedł z dwu założeń, które mają leżeć u podstaw art. 59 k.c. Po pierwsze, przepis ten, jako zamieszczony w części ogólnej, ma zastosowanie do wszelkich roszczeń, zarówno obligacyjnych jak i rzeczowych. Po drugie, jest on wyrazem dążenia ustawodawcy do wzmocnienia roli zasad współzycia społecznego kosztem tzw. bezpieczeństwa obrotu. „W świetle tych

¹ Por. OSNCP 1969, nr 11, poz. 189. Uchwała zapadła na tle następującego stanu faktycznego (podaje go w pewnym uproszczeniu): Pozwana X, zbywając powodowi Y na współwłasność połowę nieruchomości, ustanowiła jednocześnie w stosunku do pozostałej połowy prawo pierwokupu na rzecz Y, które zostało wpisane do księgi wieczystej. W znajdującym się na nieruchomości budynku pozwana i powód ustanowili — jako współwłaściciele — odrębną własność lokali, po jednym dla każdego z nich. Pięć lat później pozwana X zawarła w dniu 8.VI.1966 r. z osobą trzecią (pozwany Z) umowę sprzedaży lokalu wraz z udziałem w nieruchomości pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu, a następnie, po nieskorzystaniu przez Skarb Państwa z tego prawa, pozwany Z, działając jako pełnomocnik X, przeniósł w dniu 26.IX.1966 r. własność wyodrębnionego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości na swoją rzecz. Powód dowiedział się o sprzedaży w dniu 10.VIII.1966 r. i w dniu 6.IX.1966 r. złożył notarialne oświadczenie, że chce skorzystać z prawa pierwokupu, wyznaczając pozwanym termin „do zawarcia umowy sprzedaży”. Po bezskutecznym upływie tego terminu wystąpił z pozwem o uznanie obu umów (tj. sprzedaży oraz przenoszącej własność) za bezskuteczne.

² Identyczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22.I.1973 r. III CZP 90/72, OSNCP 1973, nr 9, poz. 147 (z bardzo lakonicznym uzasadnieniem).

³ Jeszcze przed opublikowaniem uchwały z dnia 19.XI.1968 r. (por. przypis 1) na rzecz tego poglądu wypowiedzieli się: W. Czachórski: Prawo zobowiązań w zarysie, Warszawa 1968, s. 463 oraz A. Kunicki: Zakres skutecznego prawa pierwokupu, NP 1966, na 12, s. 1536. Pogląd wyrażony w uchwale zaakceptował R. Czarniecki w komentarzu do art. 599 § 1 k.c. (por. pracę zbiorową: Kodeks cywilny — Komentarz, Warszawa 1972, t. II, s. 1334), przeciwko zaś temu opowiedział się S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1971, s. 161.

założeń art. 59 k.c. — konkluduje Sąd Najwyższy — należy uznać, że dyspozycja tego przepisu obejmuje również sytuację, gdy zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo. Wówczas uprawnionemu na mocy prawa pierwokupu przysługiwać będzie prawo do uznania umowy zmierzającej do u niemożliwienia zadośćuczynienia jego roszczeniu (podkr. moje — E.D.) za bezskuteczną, jeżeli zobowiązany na mocy prawa pierwokupu oraz osoba trzecia wiedziały o jego uprawnieniu. Zauważyć bowiem należy, że umowa bezwarunkowa jest ważna i w zasadzie skuteczna w stosunku do trzeciego nabywcy (...) i że tej skuteczności może być pozbawiona dopiero w drodze orzeczenia sądu”.

Już na pierwszy rzut oka jest widoczne, że argumentacja ta mocno kuleje. Ogólne zakreslenie granic zastosowania art. 59 k.c. oraz sformułowanie jego *ratio legis* — choćby nawet trafne — to dopiero, niestety, początek drogi w dowodzeniu, że przepis ten znajduje zastosowanie także do ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu. Zasadnicza kwestia, którą przede wszystkim należało zbadać, polega na tym, czy sytuacja, jaka powstaje w wypadku bezwarunkowej sprzedaży osobie trzeciej, rzeczywiście podlega hipotezie art. 59 k.c. Ponieważ kwestia ta została całkowicie pominięta, dalsze wywody będą musiały być przede wszystkim jej poświęcone.

III. Możliwość wystąpienia z żądaniem określonym w art. 59 k.c. zachodzi tylko „w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej”. Aby więc uprawniony z tytułu prawa pierwokupu mógł wystąpić z żądaniem określonym w art. 59 k.c.⁴ musi być spełniona następująca przesłanka: wykonanie zawartej umowy sprzedaży z osobą trzecią (bezwarunkowej) uniemożliwi całkowicie lub częściowo zadośćuczynienie jakiemś jego roszczeniu. Od razu nasuwa się pytanie, o jakie roszczenie w tej sytuacji chodzi. Odpowiedź na nie nie jest możliwa bez uprzedniej analizy charakteru prawnego zastrzeżenia prawa pierwokupu. Niestety, ani w doktrynie, ani w judykaturze nie ma jednolitego poglądu na ten temat. Można w tej mierze wyróżnić trzy zasadnicze poglądy.

1) Według poglądu pierwszego, wskutek zastrzeżenia prawa pierwokupu zostaje zawarta między uprawnionym z tego tytułu oraz zobowiązanym podwójnie zawarunkowana umowa sprzedaży. Warunkami tymi są: zawarcie przez zobowiązanego umowy sprzedaży z osobą trzecią oraz wykonanie prawa pierwokupu przez uprawnionego w drodze złożenia odpowiedniego oświadczenia woli⁵.

⁴ Celowo nie używam określenia „roszczenie z art. 59 k.c.”, którym posługuje się Sąd Najwyższy (a także wielu autorów), ponieważ żądanie uznania za bezskuteczną umowy nie jest zd. m. roszczeniem w ścisłym tego słowa znaczeniu. Jak wiadomo, roszczenie polega na tym, że „uprawniony może od konkretnej osoby żądać określonego zachowania się” (A. Wołter: Prawo cywilne — Zarys części ogólnej, Warszawa 1968, s. 111). Tymczasem uprawnienie z art. 59 k.c. może być realizowane tylko w drodze powództwa o ukształtowanie prawa. Podobnie S. Włodzyk: Terminy do wytaczania powództw z obrotu uspołecznionego, „Studia Cywilistyczne”, t. XVII, s. 65.

⁵ Konstrukcję sprzedaży z podwójnym warunkiem przyjął SN w uchwale z dnia 29.III. 1952 r. celem uzasadnienia formy aktu notarialnego dla zastrzeżenia prawa pierwokupu.

2) Według poglądu drugiego, prawo pierwokupu stwarza dla osoby, na rzecz której je zastrzeżono, uprawnienie prawo kształtujące, umożliwiające tej osobie doprowadzenie, przy spełnieniu dalszych przesłanek, do zawarcia umowy sprzedaży z osobą związaną prawem pierwokupu. Uprawnieniu temu odpowiada „stan związania” prawem pierwokupu⁶.

3) Według poglądu trzeciego, zastrzeżenie prawa pierwokupu wywołuje stosunek obligacyjny między zobowiązanym z tego tytułu a osobą, dla której pierwszeństwo kupna zostało zastrzeżone. Podmiotem zobowiązaniem jest najczęściej właściciel rzeczy, ale nie tylko, gdyż może nim być każda osoba uprawniona do rozporządzania rzeczą. Różnice istnieją w określeniu treści tego stosunku⁷. Najszerzej traktuje o tym zagadnieniu A. Kunicki⁸. Według tego autora na treść tego stosunku składają się:

- a) uprawnienie osoby, na rzecz której prawo pierwokupu zostało zastrzeżone, do wstąpienia w stosunek prawny wywołany sprzedażą pomiędzy zobowiązanym a osobą trzecią;
- b) obowiązki zobowiązanego polegające na zawarciu umowy sprzedaży pod warunkiem, że uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu, i na zawiadomieniu o tym uprawnionego.

Żadne z przedstawionych ujęć natury prawnej zastrzeżenia prawa pierwokupu nie może, zdaniem moim, w pełni zadowolić. Najwięcej zastrzeżeń budzi konstrukcja umowy sprzedaży podwójnie zawarunkowanej. Konstrukcji tej słusznie zarzuca się sztuczność⁹. Podnosi się także, nie bez racji, zupełną jej nieprzydatność przy ustawowym prawie pierwokupu. Zarzuty te powodują, że konstrukcja podwójnie zawarunkowanej umowy sprzedaży nie nadaje się wcale do przyjęcia.

Nie może też w pełni zadowolić pogląd A. Kunickiego. Wiadomo przecież, że w stosunku zobowiązaniowym obowiązkiem jednej strony powinny odpowiadać uprawnienia drugiej strony. Tymczasem w stosunku zobowiązaniowym opisanym przez tego autora uprawnieniu podmiotu, na rzecz którego prawo pierwokupu zastrzeżono, nie odpowiadają obowiązki podmiotu zobowiązanego. Uprawnienie to polegać ma na możliwości wstąpienia w stosunek prawny, wynikły z umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią, w drodze jednostronnego oświadczenia woli podmiotu uprawnionego. Próby skorelowania jakiegoś obowiązku z tym uprawnieniem nie mogą dać rezultatu z tej prostej przyczyny, że uprawnienie to ma charakter prawo kształtujący. Jako takie więc nie może ono stanowić w żadnym razie zasadniczego uprawnienia w stosunku obligacyjnym, gdyż uprawnieniem tym może być jedynie

⁶ Zob. K. Larenz: *Lehrbuch des Schuldrechts*, t. II, München—Berlin 1969, s. 89. Przy tego rodzaju konstrukcji żadne zobowiązanie nie istnieje. Dlatego Larenz zaleca, aby zamiast określenia „zobowiązany” (*der Verpflichtete*) używać terminu „związany” (*der Gebundene*).

⁷ Niektórzy autorzy ograniczają się do stwierdzenia, że wskutek zastrzeżenia prawa pierwokupu powstaje stosunek obligacyjny.

⁸ A. Kunicki: *iw.*, s. 1527.

⁹ K. Larenz (*iw.*, s. 89) pisze: „Es müsste sich um einen doppelt bedingten Kauf mit weitgehend (nämlich von der Bestimmung des Kaufgegenstandes abgesehen) noch unbestimmten Inhalt handeln — eine Konstruktion, die wenn auch denkmöglich, so doch ausserordentlich gekünstelt ist!” (podkr. moje — E.D.).

możność domagania się określonego zachowania się od podmiotu zobowiązanego (roszczenie). Z kolei obowiązkiem podmiotu zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu (zawarcie umowy sprzedaży pod warunkiem i zawiadomienie o tym uprawnionego) nie odpowiada żadne uprawnienie do domagania się realizacji tych obowiązków. W omawianej wypowiedzi brak jest nawet drobnej wzmianki o sankcji niewypełnienia tych obowiązków.

Wydaje się, że rozwiązania należy poszukiwać biorąc jednocześnie pod uwagę pogląd drugi i trzeci i odpowiednio je zarazem uściślając. Każdy z nich opisuje skutki zastrzeżenia prawa pierwokupu w innym nieco aspekcie. Pierwszy z nich kładzie nacisk na sytuację powstałą bezpośrednio po zastrzeżeniu prawa pierwokupu, drugi natomiast punkt ciężkości przesuwa na moment zawarcia umowy sprzedaży z osobą trzecią. Nie ulega wątpliwości, że zastrzeżenie prawa pierwokupu wywołuje od razu pewne skutki prawne. Polegają one na tym, iż od tego momentu tzw. „zobowiązany” z tego tytułu musi się liczyć z tym, że — w razie gdyby rzecz sprzedawał — określonej osobie przysługiwać będzie pierwszeństwo kupna. W konsekwencji musi się liczyć z tym, że w razie sprzedaży rzeczy będzie obowiązany zachować się w sposób umożliwiający tej osobie skorzystanie z pierwszeństwa. Należy jednak z całym naciskiem podkreślić, że przez sam fakt zastrzeżenia prawa pierwokupu nie powstaje jeszcze między zobowiązanym a uprawnionym żaden stosunek obligacyjny. Do czasu oświadczenia woli sprzedania rzeczy „zobowiązany” z tytułu prawa pierwokupu nie jest do niczego zobowiązany, a uprawniony nie może od niego niczego żądać. Sytuację, jaka się wytworzyła, można zatem nazwać „stanem związania”. Dopiero gdy zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu oświadczy komukolwiek wolę sprzedania rzeczy (np. zawrze umowę sprzedaży z osobą trzecią), między nim a uprawnionym konkretyzuje się stosunek prawny.

Z przepisów art. 597 § 1 oraz 598 § 1 k.c. wynika, że na treść tego stosunku składają się:

- 1) o b o w i ą z k i po stronie podmiotu zobowiązanego polegające na:
 - a) dołożeniu warunku przy umowie sprzedaży zawieranej z osobą trzecią, uzależniającego skuteczność tej umowy od niewykonania prawa pierwokupu przez podmiot uprawniony;
 - b) zawiadomieniu uprawnionego o dokonaniu warunkowej sprzedaży¹⁰;
- 2) u p r a w n i e n i e po stronie podmiotu, na rzecz którego prawo pierwokupu zostało zastrzeżone, do domagania się o d s z k o d o w a n i a za szkodę spowodowaną niewykonaniem tych obowiązków. Obowiązkiem tym natomiast nie odpowiada uprawnienie do domagania się ich realizacji. Uprawniony nie jest w stanie doprowadzić, opierając się na przepisach kodeksu cywilnego regulujących prawo pierwokupu, do uznania bezwarunkowej umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią za warunkową, co umożliwiłoby mu skorzystanie z prawa pierwokupu. Jedyne zatem roszczenie, jakie ewentualnie powstać by mogło na tle stosunku łączą-

¹⁰ Oczywiście obowiązki te odpadają, jeśli zobowiązany zwróci się z ofertą wprost do uprawnionego.

cego zobowiązanego z uprawnionym jest, co należy jeszcze raz podkreślić, roszczenie odszkodowawcze¹¹.

Zastrzeżenie prawa pierwokupu stwarza nadto dla uprawnionego podwójnie z warunkowane uprawnienie prawo kształtujące, mocą którego może on wejść w stosunek prawny wynikający z umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Warunkami tymi są: po pierwsze — zawarcie przez zobowiązanego umowy sprzedaży z osobą trzecią; po drugie — wykonanie przez niego obowiązków wynikających z zastrzeżenia prawa pierwokupu (tj. dolożenie warunku do umowy sprzedaży i zawiadomienie o tym uprawnionego). Obie te okoliczności uzależnione są wyłącznie od woli zobowiązanego i jeśli przynajmniej jedna z nich nie zostanie spełniona, to wówczas wspomniane uprawnienie prawo kształtujące nie powstanie.

Wracając teraz do podstawowej kwestii, czy sytuacja, jaka się wytwarza w razie zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży z osobą trzecią, podlega hipotezie art. 59 k.c., trzeba na pytanie to udzielić odpowiedzi przeczącej. Zawarcie takiej umowy nie może uniemożliwić zadośćuczynienia jakiemuś roszczeniu uprawnionego, ponieważ żadnego roszczenia w stosunku do zobowiązanego on nie ma; nie ma w szczególności roszczenia o przeniesienie własności¹². Prawo pierwokupu, które powstałoby, gdyby zobowiązany postępował lojalnie, nie jest roszczeniem; jest to uprawnienie prawo kształtujące. Jako takie, nie podlega ono hipotezie art. 59 k.c.¹³

IV. Załóżmy jednak na wszelki wypadek, że w drodze nazbyt liberalnej wykładni da się objąć hipotezą art. 59 k.c. również uprawnienia prawo kształtujące, i to nawet potencjalne (warunkowe).¹⁴ Wbrew pozorom nawet tak ryzykowny zabieg wcale nie umożliwiłby zastosowania art. 59 k.c. do ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu. Przekonać się o tym łatwo w sposób niezwykle prosty: trzeba tylko spróbować zastosować art. 59 k.c. do sytuacji, które uniemożliwiają uprawnionemu wykonanie jego prawa, i zobaczyć, co z tego wyniknie. Jak wiadomo, sytuacje te mogą być różne w zależności od tego, jaką umowę lub umowy zawarł zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu z osobą trzecią. W grę bowiem mogą wejść:

¹¹ Mamy tu do czynienia z sytuacją podobną, jak w wypadku nieformalnej umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia umowy wymagającej dla swej ważności formy szczególnej. Umowa przedwstępna jest ważna, rodzi zobowiązanie, którego jednak nie można wyegzekwować, a jego niewykonanie zagrożone jest jedynie sankcją odszkodowawczą.

¹² Trzeba to podkreślić, ponieważ uzasadnienie omawianej uchwały SN oparte jest na założeniu, że prawo pierwokupu stwarza takie roszczenie. W przeciwnym razie teza tej uchwały byłaby zawieszona całkowicie w próżni.

¹³ Tak np. nie powinno zd. m. ulęgać wątpliwości, że oblat nie może na podstawie art. 59 k.c. żądać uznania za bezskuteczną umowy zawartej z osobą trzecią przez oferenta związanego ofertą.

¹⁴ Trudno sobie wyobrazić, aby umowa zawarta przez osoby trzecie mogła uniemożliwić wykonanie istniejącego już uprawnienia polegającego na tym, że uprawniony może przez swe własne działanie bez udziału drugiej strony doprowadzić do powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego. Chodzić by więc mogło tylko o takie sytuacje, gdy uprawnienie to jeszcze nie istnieje, ale przy realizacji odpowiednich przesłanek (zależnych m. in. od woli drugiej strony) mogłoby powstać, druga zaś strona uniemożliwia jego powstanie.

- a) bezwarunkowa umowa sprzedaży o skutku wyłącznie obligacyjnym,
- b) bezwarunkowa umowa sprzedaży o podwójnym skutku,
- c) bezwarunkowa umowa sprzedaży oraz zawarta w jej wykonaniu umowa przenosząca własność.

Rozważenia wymagają następujące kwestie: przeciwko której z tych umów kieruje się żądanie o uznanie jej za bezskuteczną oraz jakie są konsekwencje takiego uznania.

Ad a) Nie ulega wątpliwości, że już samo zawarcie bezwarunkowej umowy sprzedaży o skutku wyłącznie obligacyjnym automatycznie uniemożliwia uprawnionemu z tytułu prawa pierwokupu wykonanie jego prawa; z tego punktu widzenia zawarcie umowy przenoszącej własność jest już bez znaczenia. Okoliczność ta uzasadniałaby zatem wystąpienie z żądaniem uznania za bezskuteczną umowy sprzedaży w stosunku do uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu. Jednakże uznanie to prowadziłoby do powstania absurdalnej sytuacji. Zamiast bowiem — zgodnie z założeniem — umożliwić uprawnionemu wykonanie prawa pierwokupu, pozbawia go ono koniecznego substratu do wykonania tego prawa, jakim jest istnienie skutecznej (także w stosunku do uprawnionego) umowy sprzedaży. Powstająca sytuacja jest bardzo podobna do tej, jaka istnieje w razie bezwarunkowej sprzedaży nieruchomości obciążonej ustawowym prawem pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 599 § 2 k.c. umowa ta jest nieważna, a jako taka — bezskuteczna, w związku z czym Skarb Państwa nie może wykonać prawa pierwokupu¹⁵. O ile jednak w wypadku prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa konsekwencja ta nie razi, ponieważ umowa jest bezskuteczna w stosunku do wszystkich, o tyle uznanie jej za bezskuteczną tylko w stosunku do uprawnionego jest już całkowicie paradoksalne.

Ad b) Zawarcie bezwarunkowej umowy sprzedaży o skutkach zobowiązująco-rozporządzających przedstawia się z punktu widzenia uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu tak samo jak zawarcie bezwarunkowej umowy sprzedaży wyłącznie zobowiązującej. Także ta umowa uniemożliwia mu wykonanie prawa pierwokupu, a uznanie jej za bezskuteczną prowadzić powinno do takich samych wyników, jak przedstawione wyżej w pkt a. W omawianej uchwale Sąd Najwyższy utrzymuje jednak, że uznanie za bezskuteczną umowy sprzedaży powoduje pozbawienie jej tylko skutku rzeczowego, co oznacza, że umowa ta nie przenosi własności na trzeciego nabywcę.¹⁶ Stanowisko to prowadzi do powstania błędnego koła. Pozbawienie bezwarunkowej umowy sprzedaży wyłącznie skutku rzeczowego jest drogą prowadzącą donikąd. Umowa sprzedaży pozbawiona skutku rzeczowego pozostawałaby przecież nadal skuteczną jako bezwarunkowo zobowiązująca do przeniesienia własności na rzecz osoby trzeciej, a ta okoliczność, jak wiadomo, uniemożliwia uprawnionemu skorzystanie z prawa pierwokupu.

¹⁵ Zob. Kodeks cywilny — Komentarz, t. II, s. 1335, gdzie słusznie podkreślono, że odmienny pogląd nie znajduje oparcia w ustawie.

¹⁶ Podobnie A. Kunicki: *iw.*, s. 1536.

Ad c) Sytuacja ta nie wymaga odrębnego omówienia, ponieważ niewiele różni się od sytuacji przedstawionej wyżej w pkt b. Uznanie umowy przenoszącej własność za bezskuteczną w dalszym ciągu nie otwiera możliwości skorzystania z prawa pierwokupu, natomiast uznanie obu umów za bezskuteczne pozbawia uprawnionego koniecznego substratu do wykonania tego prawa.

Konstrukcja przyjęta w art. 59 k.c. nie nadaje się zatem w zupełności do ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu.

V. Zagadnienie ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu w wypadku bezwarunkowej sprzedaży rzeczy osobie trzeciej przechodziło w naszym prawie znamiennej ewolucję. Według art. 347 kodeksu zobowiązań z 1933 r. uprawniony mógł wykonać prawo pierwokupu wobec osoby trzeciej, jeżeli osoba ta działała w złej wierze. W celu ochrony uprawnionego posłużono się, jak widać, konstrukcją rozszerzonej skuteczności prawa pierwokupu. Trzeba podkreślić, że z punktu widzenia teoretycznego konstrukcja ta nie nasuwała zastrzeżeń. Uprawniony kierował oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu wprost do nowego nabywcy, w następstwie czego wchodził w stosunek prawny z nim, a nie z zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu. O żadnym uznaniu za bezskuteczną bezwarunkowej umowy sprzedaży nie było tu mowy, bo to przecież, jak widzieliśmy, byłoby pozbawione sensu. Przepis art. 347 k.z. został następnie w tej części, która dotyczyła rozszerzonej skuteczności prawa pierwokupu, uchylony przez art. IV przep. wpraw. p.o.p.c. (ustawa z dnia 18.VII.1950 r.). Od tej pory uprawnionemu z tytułu prawa pierwokupu przysługiwało w razie bezwarunkowej sprzedaży wyłącznie roszczenie odszkodowawcze w stosunku do zobowiązanego — niezależnie od dobrej lub złej wiary osoby trzeciej.

Obecnie próbuje się lansować pogląd, że kodeks cywilny wprowadził z powrotem rozszerzoną skuteczność prawa pierwokupu przy pomocy art. 59, nawiązując tym samym do stanu prawnego istniejącego pod rządami kodeksu zobowiązań przed jego nowelizacją.¹⁷ Pogląd ten nie jest jednak trafny. Wypada podkreślić, że art. 59 § 1 k.c. jest niemal dosłownym powtórzeniem art. 347 k.z. w brzmieniu nadanym mu przez przep. wpraw. p.o.p.c. Gdyby zamierzono powrócić do stanu poprzedniego, to wystarczyłoby po prostu recypować art. 347 k.z. w pierwotnym brzmieniu (z ewentualnymi retuszami, np. co do pojęcia dobrej wiary). Zamieszczenie art. 59 k.c. nie było w stanie niczego zmienić w zakresie ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, ponieważ przepis ten dotyczy rozszerzonej skuteczności roszczeń, nie dotyczy zaś uprawnień prawo kształtujących. W dodatku przyjęto w nim konstrukcję, która w zastosowaniu do ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu prowadziłaby do rozstrzygnięć nie nadających się do przyjęcia. Wszystko więc wskazuje na to, że twórcom kodeksu cywilnego chodziło o zachowanie dotychczasowego stanu prawnego, czyli że uprawnionemu przysługiwać może w razie bezwarunkowej sprzedaży wyłącznie roszczenie odszkodowawcze.

¹⁷ Tak w uzasadnieniu omawianej uchwały oraz A. Kunicki: jw., s. 1538.

VI. Tak się przedstawia sprawa, jeśli pozostawać będziemy w obrębie kodeksu cywilnego. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny utrzymały jednak w mocy pewne przepisy dekretu o prawie rzeczowym z 1946 r., które mogą znacznie wzmocnić pozycję uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu. W szczególności według art. 292 pr. rzecz. (utrzymanego w mocy przez art. III pkt 3 przep. wprov. k.c.) prawo pierwokupu może być ujawnione w księdze wieczystej. Skutek ujawnienia polega m. in. na tym, że „staje się ono skuteczne przeciwko każdoczesnemu właścicielowi” (art. 291 pr. rzecz.). Rozszyfrowanie tego sformułowania nastęrcza duże trudności, wywołało ono też wiele zamieszania w literaturze¹⁸. Nie wdając się w szczegółową analizę różnych wypowiedzi na ten temat, pragnę z grubsza naszkicować dwa zasadnicze, zdaniem moim, sposoby rozumienia tego sformułowania:

1) według pierwszego z nich ujawnienie prawa pierwokupu w księdze wieczystej ma ten skutek, że w razie bezwarunkowej sprzedaży osobie trzeciej osoba ta nabywa nieruchomość wraz z ciężącym na niej prawem pierwokupu. W konsekwencji, gdyby ona zbywała w przyszłości nieruchomość, to uprawnionemu przysługiwałoby nadal pierwszeństwo kupna. Każdoczesny właściciel nie respektujący prawa pierwokupu, tzn. zbywający nieruchomość następnemu nabywcy bezwarunkowo, odpowiedzialny byłby w stosunku do uprawnionego za powstałą stąd szkodę;

2) według ujęcia drugiego skuteczność w stosunku do każdoczesnego właściciela polegałaby na tym, że w wypadku gdyby sprzedaż była bezwarunkowa, uprawniony mógłby wykonać prawo pierwokupu w stosunku do nabywcy. Gdyby z prawa tego nie skorzystał w odpowiednim terminie (zakreślonym przez k.c.), to powstawałby problem, czy prawo to utrzymuje się nadal (tak jak np. w wypadku, gdy Skarb Państwa nie skorzysta z ustawowego prawa pierwokupu), czy też wygasa.

Spośród przedstawionych sposobów rozumienia rozszerzonej skuteczności prawa pierwokupu ujawnionego w księdze wieczystej należałoby zd. m. wybrać ten drugi. Ujęcie pierwsze niewiele wzmacnia pozycję uprawnionego w porównaniu z przepisami kodeksu cywilnego. Słaba to pociecha, że wpisane prawo pierwokupu jest skuteczne w stosunku do każdego właściciela nieruchomości, skoro każdy z nich w zasadzie może się z nim nie liczyć, narażając się najwyżej na obowiązek dania odszkodowania. Na rzecz drugiego ujęcia przemawia nadto argument natury historycznej. Przepisy art. 291 i 292 pr. rzecz. zostały wydane w czasie obowiązywania art. 347 k.z. przewidującego możliwość wykonania prawa pierwokupu w stosunku do nabywcy, gdy ten działał w złej wierze, czyli — najogólniej rzecz biorąc — wiedział o istnieniu prawa pierwokupu. Przepis art. 291 pr. rzecz. można więc odczytywać jako uzupełnienie art. 347 k.z. polegające na tym, że w razie ujawnienia prawa pierwokupu w księdze wieczystej odpadała potrzeba badania złej wiary nabywcy zgodnie z zasadą, iż nie można zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej. Nowelizacja art. 347 k.z. pozostała bez wpływu na sposób rozumienia art. 291 pr. rzecz. Kto wie, czy nie szło wówczas o to,

¹⁸ Zob. poglądy przytoczone przez A. Kunickiego (Jw., s. 1537, przyp. 23 i 24), a ponadto Kodeks cywilny — Komentarz, t. II, s. 1334.

aby rozszerzoną skutecznością cechowały się tylko prawa pierwokupu nieruchomości ujawnione w księgach wieczystych.

W konkluzji należy stwierdzić, co następuje:

W wypadku bezwarunkowej sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej uprawnionemu z tytułu prawa pierwokupu przysługuje jedynie roszczenie z art. 599 § 1 k.c. Tylko w wypadku gdy jego prawo zostało ujawnione w księdze wieczystej, może on je wykonać w stosunku do nabywcy.¹⁹ Artykuł 59 k.c. nie może mieć do tej sytuacji zastosowania.

¹⁹ Trzeba z naciskiem podkreślić, że w tym wypadku nie trzeba, a nawet nie można uznawać bezwarunkowej umowy sprzedaży za bezskuteczną.

BOGUSŁAW GAWLIK

Umowy mieszane – konstrukcja i ocena prawna

Artykuł zawiera analizę postulowanych w piśmiennictwie prawniczym konstrukcji „umowy mieszanej”. Umowy mieszane stanowią, zdaniem autora, podklasę umów nienazwanych obejmującą te umowy, w których połączone są równorzędnie elementy treści (dwa lub więcej) typów kontraktów nazwanych lub nienazwanych.

1. Pojęcie umowy mieszanej stwarza liczne kłopoty definicyjne. Spotykane w piśmiennictwie zalecenia co do sposobu użycia terminu „umowa mieszana” znacznie się różnią od siebie, postulując węższy lub szerszy zakres jego zastosowania. Jedni, jak np. H. Hoeniger i W. Czachórski, ograniczają pojęcie umowy mieszanej do takich umów, które polegają na połączeniu elementów treści różnych umów nazwanych¹, inni zaś, jak np. O. Schreiber, L. Enneccerus i K. Larenz, stosują pojęcie umowy mieszanej zarówno do umów, które w całości, jak i do umów, które tylko w części składają się z elementów charakterystycznych dla typów kontraktów uregulowanych w ustawie², wreszcie niektórzy, jak np. H. Leh-

¹ H. Hoeniger: Die gemischte Verträge in ihren Grundformen, Mannheim — Leipzig 1910, s. 4; W. Czachórski: Prawo zobowiązań w zarysie, Warszawa 1967, s. 188.

² O. Schreiber: Gemischte Verträge im Reichsschuldrecht, „Iherings Jahrbücher für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts”, t. 60, 1912, s. 111; L. Enneccerus, T. Kipp, M. Wolff: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, wyd. 15, Tübingen 1957, t. II; L. Enneccerus: Recht der Schuldverhältnisse (w opracowaniu H. Lehmannna), s. 395—396; K. Larenz: Lehrbuch des Schuldrechts, t. II (Besonderer Teil), München — Berlin 1956, s. 4 i 6.