

Bartłomiej Swaczyna

Wpływ uchylecia albo zmiany przepisów na zastrzeżone przez te przepisy prawo pierwokupu

1. Ustawowe prawo pierwokupu jest instytucją, której funkcja polega na stworzeniu warunków sprzyjających nabyciu własności rzeczy – zwłaszcza nieruchomości – przez podmioty do tego szczególnie predestynowane z punktu widzenia założeń przyświecających ustawodawcy¹. Prawo pierwokupu, zastrzeżone w ustawie, bywa wręcz określane jako „instrument polityki gospodarczej państwa”^{2,3}.

Niektóre działania ustawodawcze zdają się jednak wskazywać na tendencję do ograniczania roli ustawowego prawa pierwokupu jako narzędzia polityki państwa. Przykładem ilustrującym tę tezę może być rezygnacja z zastrzeżenia w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach⁴ prawa pierwokupu lasu na rzecz Skarbu Państwa, podczas gdy uprzednio obowiązujące przepisy przyznawały Skarbowi Państwa ów przywilej⁵. Podobnie

¹ Zob. E. Radomska, *Ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości*, Toruń 1979, s. 10-12.

² Cz. Żuławska, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga trzecia. *Zobowiązania*, t. III, praca zbiorowa, Warszawa 1999, s. 107.

³ O dużym niegdyś znaczeniu tej instytucji świadczy np. obszerne wyliczenie przepisów, zastrzegających ustawowe prawo pierwokupu, sporządzone przez R. Czarnieckiego, *Prawo pierwokupu z uwzględnieniem przepisów szczególnych*, NP 1970, nr 6, s. 822 i 823.

⁴ Dz.U. Nr 101, poz. 444 ze zm.

⁵ Zob. art. 27 ustawy z dnia 22 listopada 1973 r. o zagospodarowaniu lasów nie stanowiących własności Państwa (Dz.U. Nr 48, poz. 283 ze zm.), który został w raz z całą ustawą uchylony przez art. 81 pkt 3 obecnie obowiązującej ustawy o lasach.

ustawy dotyczące ubezpieczenia społecznego rolników, obowiązujące w latach 1968-1982, zastrzegały na rzecz Skarbu Państwa prawo pierwokupu budynków wyłączonych przez rolnika w związku z przekazaniem państwu gospodarstwa rolnego w zamian za rentę⁶. Natomiast uprawnienia takiego nie zastrzegają przepisy regulujące tę materię po 31 grudnia 1982 r.⁷

Niewykluczone, że również w przyszłości nastąpi dalsze ograniczenie ilości oraz zakresu regulacji, ustanawiających prawo pierwokupu.

2. Działania legislacyjne, polegające na uchyleciu bądź zmianie przepisów zastrzegających prawo pierwokupu, pociągają za sobą konieczność rozważenia konsekwencji tych modyfikacji stanu prawnego dla istnienia oraz treści ustawowego prawa pierwokupu. Należy zwłaszcza wyjaśnić, czy w razie zrealizowania się sytuacji objętej hipotezą normy zastrzegającej prawo pierwokupu rzeczy na korzyść danego podmiotu, również po uchyleciu owej normy podmiot dotychczas uprawniony z tytułu prawa pierwokupu zachowuje pierwszeństwo nabycia rzeczy. W przypadku zaś zmiany przepisów zastrzegających prawo pierwokupu, powstaje kwestia treści praw i obowiązków osób, które przed modyfikacją owych przepisów znalazły się w okolicznościach, pociągających za sobą zastrzeżenie prawa pierwokupu.

Zasygnalizowane powyżej zagadnienia można zilustrować przykładem osoby, która nabyła własność lasu pod rządami ustawy z dnia 22 listopada 1973 r.⁸ i zamierza sprzedać ów las już w czasie obowiązywania ustawy z dnia 28 września 1991 r. Rodzi się tutaj szereg wątpliwości. Czy sprzedający powinien zadośćuczynić obowiązkowi z tytułu przysługującego nadal

⁶ Zob. art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz.U. Nr 3, poz. 15); art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz.U. Nr 21, poz. 118) oraz art. 51 ust. 4 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym i innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. Nr 32, poz. 140).

⁷ Zob. ustawę z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (tekst jednolity: Dz.U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm.) oraz ustawę z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jednolity: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm.). Brak wzmianki o prawie pierwokupu przysługującym Skarbowi Państwa wiąże się tutaj, być może, z rezygnacją z dopuszczenia powstawania odrębnej własności budynków w drodze wyłączenia budynku przez rolnika.

⁸ Zob. przypis 5.

Skarbowi Państwa – mimo zmiany stanu prawnego – prawa pierwokupu? Czy też nie ma takiej powinności, ponieważ Skarb Państwa w związku ze zmianą stanu prawnego utracił pierwszeństwo nabycia lasu? Czy odpowiedzi na te pytania wypadną tak samo zarówno wówczas, gdy warunkową umowę sprzedaży lasu zawarto jeszcze pod rządami ustawy z dnia 22 listopada 1973 r., ale zanim Skarb Państwa oświadczył się co do skorzystania z przysługującego mu prawa pierwokupu, weszła w życie ustawa z dnia 28 września 1991 r., jak i w przypadku zawierania umowy sprzedaży już pod rządami nowej ustawy?

Postawione zagadnienia zasługują na rozważenie nie tylko ze względu na ich teoretyczną atrakcyjność, ale również z uwagi na znaczenie praktyczne, zwłaszcza w pracy notariuszy. Wiąże się to przede wszystkim z postanowieniami art. 599 k.c., określającymi skutki bezwarunkowej sprzedaży rzeczy, co do której innej osobie przysługuje prawo pierwokupu. Następstwa te obejmują obowiązek zapłaty odszkodowania (art. 599 § 1 k.c.), a w przypadku ustawowego prawa pierwokupu, przysługującego Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego, jak również współwłaścicielowi albo dzierżawcy – nieważność umowy sprzedaży⁹ (art. 599 § 2 k.c.)¹⁰. Sporządzenie aktu notarialnego bezwarunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, co do której zastrzeżono prawo pierwokupu, może więc narazić notariusza na odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez strony umowy lub przez uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu (zob. art. 49 oraz art. 81 pr. o not.¹¹).

3. Zagadnienie wpływu uchylecia albo zmiany przepisów na zastrzeżone przez owe przepisy prawo pierwokupu jest ściśle związane z rozstrzygnięciami z zakresu międzyczasowego prawa prywatnego. Sytuacja przed-

⁹ Zakres nieważności tej umowy jest zresztą kwestią sporną. Zob. np. R. Czarnicki, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, Warszawa 1972, s. 1335 i 1336; A. Kunicki, *Zakres skuteczności ustawowego prawa pierwokupu*, NP 1966, nr 12, s. 1533 i 1534; M. Sałajna, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2000, art. 599, nb. 6.

¹⁰ Pomijam tutaj ciągle żywo dyskutowany problem dopuszczalności ochrony uprawnionego z tytułu umownego prawa pierwokupu na podstawie art. 59 k.c. Zob. w tej kwestii M. Pałdan, *Bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości wbrew umownemu prawu pierwokupu*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 166-171 oraz cytowana tam literatura i orzecznictwo.

¹¹ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, Dz.U. Nr 22, poz. 91.

stawia się dosyć prosto wówczas, gdy prawodawca umieści w ustawie uchylającej lub zmieniającej (ewentualnie w osobnej ustawie) przepisy wyznaczające czasowy zakres obowiązywania starej i nowej ustawy¹². Odpowiedź na pytanie np. o los ustawowego prawa pierwokupu, zastrzeżonego w dawnej ustawie, jest wówczas rezultatem wykładni przepisów międzyczasowych nowej ustawy. Nie zawsze jednak prawnicy znajdują się w tak komfortowej sytuacji. Nierzadko bowiem ustawodawca w ogóle pomija w nowych aktach prawnych problematykę intertemporalną bądź ustanawia jedynie fragmentaryczne rozwiązania.

Nieodzowne staje się wówczas sięgnięcie do wypracowanych przez naukę ogólnych zasad międzyczasowego prawa prywatnego. Zasady te formułuje się na drodze rozwinięcia lub syntezy prawideł intertemporalnych, wyrażonych w obowiązujących ustawach¹³. Podstawowe znaczenie w tym zakresie ma art. 3 k.c., według którego „ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu”. Ważne źródło w procesie ustalania ogólnych zasad międzyczasowego prawa prywatnego stanowią także przepisy przechodnie wydawane do podstawowych aktów z zakresu prawa cywilnego, zwłaszcza art. XXVI i nast. ustawy – Przepisy wprowadzające k.c.^{14,15}.

W oparciu o powyższe wskazówki można sformułować zasadę, według której skutki zdarzeń prawnych należy oceniać według ustawy obowiązującej w czasie, gdy dane zdarzenie nastąpiło¹⁶. Jeżeli więc skutkiem jakie-

¹² J. G w i a z d o m o r s k i, *Międzyczasowe prawo prywatne. Część I. Zasady ogólne*, NP 1965, nr 6, s. 614 oraz M. S o ś n i a k, *Konflikty w czasie norm cywilnoprawnych*, Kraków 1962, s. 7 i 8 posługują się wprawdzie rozróżnieniem na czas obowiązywania ustawy oraz czasowy zasięg jej zastosowania, wydaje się jednak, że rozstrzygnięcia intertemporalne w istocie odnoszą się do czasowego zakresu obowiązywania aktów prawnych. Tak Z. R a d w a Ń s k i, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1999, s. 53.

¹³ Zob. zwłaszcza J. G w i a z d o m o r s k i, *Międzyczasowe ...*, s. 616 i 617. Por. także S. G r z y b o w s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I. *Część ogólna*, pod red. S. Grzybowski, Ossolineum 1985, s. 141; Z. R a d w a Ń s k i, *Prawo...*, s. 53; M. S o ś n i a k, *Konflikty...*, s. 156; A. W o l t e r, J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2000, s. 90.

¹⁴ Dalej używam skrótu p.w.k.c.

¹⁵ Por. np. J. G w i a z d o m o r s k i, *Międzyczasowe...*, s. 616; S. G r z y b o w s k i, [w:] *System...*, s. 141; Z. R a d w a Ń s k i, *Prawo...*, s. 53.

¹⁶ Zob. J. G w i a z d o m o r s k i, *Międzyczasowe...*, s. 620 i 621; S. G r z y b o w s k i, [w:] *System...*, s. 144.

gość zdarzenia prawnego było powstanie stosunku prawnego, to samo uchylenie przepisów wyznaczających stosunki danego typu nie wywoła zgaśnięcia rzeczzonego stosunku (por. art. XXVI p.w.k.c.)¹⁷.

Powyższa zasada, poddająca ocenę następstw zdarzeń prawnych ustawie obowiązującej wówczas, gdy zdarzenia te zaistniały, wymaga korekty w odniesieniu do zdarzeń wywołujących zmianę lub umorzenie stosunku prawnego powstałego przed wejściem w życie nowej ustawy. Przyjmuje się, że jeżeli dane zdarzenie prawne, a także sama zmiana lub umorzenie jest związane z istotą umarzanego lub zmienianego stosunku prawnego, należy stosować ustawę dawną (zob. art. XLIX § 1 p.w.k.c.)¹⁸.

Sformułowane dotychczas zasady nie stanowią wystarczającej podstawy dla rozstrzygnięcia kwestii treści stosunku prawnego, który powstał pod rządami dawnej ustawy i nie wygasł pomimo jej uchylenia. Problem dotyczy przede wszystkim sytuacji, w której dany typ stosunku prawnego występuje zarówno w starej, jak i w nowej ustawie. Jeżeli bowiem określony typ stosunku prawnego nie jest znany nowej ustawie, to jego treść należy oceniać według starego stanu prawnego (zob. art. XXVI p.w.k.c., w odniesieniu do praw rzeczowych art. XL p.w.k.c.)¹⁹. W przypadku natomiast, gdy dany typ stosunku prawnego jest uregulowany zarówno w dawnej, jak i w nowej ustawie, a treść tego stosunku przedstawia się odmiennie na gruncie obu aktów prawnych, powstaje kwestia: która ustawa jest w rozważanym tutaj zakresie miarodajna.

Powyższe zagadnienie rozstrzyga się różnie w zależności od rodzaju stosunku prawnego. Stosunki prawne można dla potrzeb niniejszych rozważań podzielić na stosunki trwałe oraz stosunki, które nie mają tej cechy.

¹⁷ Tak Z. R a d w a ń s k i, *Prawo...*, s. 55. Por. także S. G r z y b o w s k i, [w:] *System...*, s. 145; M. S o ś n i a k, *Konflikty...*, s. 135; A. W o l t e r, J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo...*, s. 92 i 93. Krytycznie o art. XXVI p.w.k.c. wypowiedział się J. G w i a z d o m o r s k i, *Międzyczasowe...*, s. 626. Wniosek co do istnienia po wejściu w życie nowej ustawy stosunków prawnych, powstałych pod rządami ustawy dawnej, można jednak wywieść także z przytoczonej w tekście podstawowej zasady międzyczasowego prawa prywatnego, sformułowanej przez tego autora.

¹⁸ Tak J. G w i a z d o m o r s k i, *Międzyczasowe...*, s. 623; A. W o l t e r, J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo...*, s. 93, przyp. 41. Zob. także Z. R a d w a ń s k i, *Prawo...*, s. 57.

¹⁹ Por. Z. R a d w a ń s k i, *Prawo...*, s. 55.

Stosunki trwałe są ustanawiane na długie okresy, nie realizują się przez jedno zachowanie się, a element czasu często ma wpływ na zakres świadczeń należnych w ramach danego stosunku prawnego. Treść takich stosunków od chwili wejścia w życie nowej ustawy należy oceniać według tego aktu prawnego²⁰. Zasada ta odnosi się przede wszystkim do stosunków prawnych z zakresu prawa rzeczowego oraz do części stosunków prawnych z zakresu zobowiązań, np. do najmu, dzierżawy, ubezpieczeń, renty (por. art. XXXVIII oraz L p.w.k.c.). Treść pozostałych stosunków prawnych należy natomiast oceniać według dawnej ustawy. Zasada ta dotyczy większości stosunków zobowiązaniowych (zob. *a contrario* art. L p.w.k.c.)^{21,22}.

4. Posłużenie się przytoczonymi wyżej zasadami międzyczasowego prawa prywatnego dla wyjaśnienia wpływu uchylecia albo zmiany przepisów na zastrzeżone przez te przepisy prawo pierwokupu jest uzależnione od rozstrzygnięcia kilku kwestii wstępnych.

Należy przede wszystkim ustalić, czy i ewentualnie od jakiej chwili mamy w przypadku prawa pierwokupu do czynienia ze stosunkiem prawnym. Wyjaśnienia wymaga również kwestia, czy ustawowe bądź umowne zastrzeżenie prawa pierwokupu ma znaczenie dla określenia konstrukcji prawa pierwokupu.

²⁰ Zob. orzeczenie TK z dnia 5 listopada 1986 r., OTK 1986, s. 23; Z. Radwański, *Prawo...*, s. 56. Por. także E. Łętowska, *O potrzebie zmiany poglądów na art. 3 k.c.*, [w:] *Studia z prawa gospodarczego i handlowego. Księga pamiątkowa ku czci profesora Stanisława Włodyki*, Kraków 1996, s. 288, przyp. 15.

²¹ Tak Z. Radwański, *Prawo...*, s. 56.

²² Nieco inaczej dzieli stosunki prawne z punktu widzenia podejmowanego tutaj problemu S. Grzybowski, [w:] *System...*, s. 142; J. Gwiązdowski, *Międzyczasowe...*, s. 617 i 618 oraz A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 93 i 94. Autorzy ci wyróżniają bowiem z jednej strony stosunki prawne o treści ściśle związanej ze zdarzeniem prawnym, które pociągnęło za sobą powstanie tych stosunków. Z drugiej natomiast strony stosunki prawne, których treść określona jest samodzielnie, w oderwaniu od zdarzeń kreujących te stosunki. Treść stosunków należących do pierwszej grupy należy oceniać w zasadzie według dawnej ustawy, zaś treść stosunków prawnych, zawierających się w drugiej grupie, podlega ustawie nowej. Mimo odmiennych założeń posłużenie się naszkicowanym tutaj podziałem stosunków prawnych prowadzi do takich samych rozstrzygnięć intertemporalnych, jakie można otrzymać przy nawiązaniu do podziału przyjętego w tekście. Odnośnie do uzasadnienia wyboru koncepcji przyjętej w niniejszym opracowaniu zob. w: Z. Radwański, *Prawo...*, s. 55 i 56.

W nawiązaniu do ostatnio postawionego zagadnienia należy zaznaczyć, że postanowienia k.c., poświęcone prawu pierwokupu (art. 596-602), regulują w zasadzie jednolicie umowne oraz ustawowe prawo pierwokupu. Różnice dotyczą źródła zastrzeżenia tego prawa (art. 596 k.c.), skutków bezwarunkowej sprzedaży rzeczy (art. 599 § 2 k.c.) oraz świadczeń dodatkowych, przewidzianych w umowie sprzedaży zawartej między zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu a osobą trzecią (art. 600 § 2 zd. 2 k.c.). Zasadnicza konstrukcja prawa pierwokupu jest w więc w obu przypadkach jednakowa²³.

Zagadnieniem bardziej złożonym jest brak bądź istnienie ewentualnie chwila nawiązania się stosunku prawnego między uprawnionym a zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu. W kwestii tej zarysowały się w doktrynie i orzecznictwie cztery stanowiska²⁴.

Według pierwszej koncepcji, którą sformułowano w odniesieniu do umownego prawa pierwokupu, między uprawnionym a zobowiązanym w następstwie zastrzeżenia prawa pierwokupu zostaje zawarta podwójnie zawarunkowana umowa sprzedaży. Skuteczność tej umowy uzależniona jest od zawarcia przez zobowiązanego umowy sprzedaży z osobą trzecią oraz od wykonania przez uprawnionego prawa pierwokupu²⁵.

Zgodnie z drugim poglądem, zastrzeżenie prawa pierwokupu stwarza uprawnienie prawokształtujące, umożliwiające uprawnionemu doprowadzenie, przy spełnieniu dalszych przesłanek, do zawarcia umowy sprzedaży z osobą związaną prawem pierwokupu. Konstrukcja ta wyklucza istnienie zobowiązania między uprawnionym z prawa pierwokupu a osobą związaną tym prawem²⁶.

Według kolejnego poglądu, bezpośrednim następstwem zastrzeżenia prawa pierwokupu jest powstanie stosunku zobowiązaniowego między

²³ Inaczej jednak A. K u n i c k i, *Zakres...*, s. 1529 i nast., który stosunek prawny, obejmujący ustawowe prawo pierwokupu, zalicza do tzw. zobowiązań realnych.

²⁴ Zob. zestawienie sporządzone przez E. D r o z d a, *Zagadnienie dopuszczalności ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu przy pomocy art. 59 k.c.*, *Palestra* 1974, nr 5, s. 18-21 oraz K. W y ż y n - U r b a n i a k, *Sposoby ochrony uprawnionego z tytułu umownego prawa pierwokupu*, *Rejent* 1996, nr 10, s. 97-99.

²⁵ Zob. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 29 marca 1952 r., OSN 1953, nr 1, poz. 5, s. 24.

²⁶ Zob. K. L a r e n z, *Lehrbuch des Schuldrechts*, t. II, München-Berlin 1959, s. 89 (cyt. za: E. D r o z d, *Zagadnienie...*, s. 19).

zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu a osobą, na której rzecz zastrzeżono pierwszeństwo kupna²⁷. Na treść tego stosunku prawnego składa się z jednej strony uprawnienie osoby, na rzecz której zastrzeżono prawo pierwokupu, polegające na możliwości wstąpienia w stosunek prawny wywołany sprzedażą między zobowiązanym a osobą trzecią. Z drugiej strony treść tego stosunku prawnego obejmuje powinności zobowiązanego: wprowadzenie do umowy sprzedaży warunku umożliwiającego realizację prawa pierwokupu oraz zawiadomienie uprawnionego o zawarciu umowy sprzedaży²⁸.

Pogląd czwarty stanowi syntezę koncepcji drugiej i trzeciej. Do czasu złożenia przez zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu oświadczenia woli sprzedaży rzeczy osobie trzeciej, między zobowiązanym a podmiotem, któremu przysługuje pierwszeństwo kupna rzeczy, występuje jedynie „stan związania”. Nie ma jeszcze żadnych praw ani obowiązków między tymi osobami. Zobowiązany musi jedynie liczyć się z tym, że – w razie gdyby rzecz sprzedawał – określonej osobie przysługiwać będzie pierwszeństwo kupna. Z chwilą oświadczenia przez zobowiązanego osobie trzeciej woli sprzedania rzeczy, konkretyzuje się między zobowiązanym a uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu stosunek prawny. W ramach treści tego stosunku prawnego można wskazać następujące obowiązki po stronie zobowiązanego:

a) dołożenie warunku przy umowie sprzedaży zawieranej z osobą trzecią, uzależniającego skuteczność tej umowy od niewykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego;

b) zawiadomienie uprawnionego o dokonaniu warunkowej sprzedaży.

Treść rzeczzonego stosunku prawnego obejmuje również – po stronie osoby, której przysługuje prawo pierwokupu – uprawnienie do domagania się odszkodowania za szkodę spowodowaną niewykonaniem powyższych obowiązków. Zastrzeżenie prawa pierwokupu stwarza nadto dla uprawnionego podwójnie zawarunkowane uprawnienie prawokształtujące, przez którego wykonanie może on wejść w stosunek prawny wynikający z umowy

²⁷ Zob. R. Czarniecki, *Prawo...*, s. 821; A. Kunicki, *Zakres...*, s. 1527 i nast.; E. Radomska, *Ustawowe...*, s. 16, 35 i 36; M. Safjan, [w:] *Kodeks...*, t. II, art. 599, nb. 4.

²⁸ Tak A. Kunicki, *Zakres...*, s. 1527.

sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Pierwszym warunkiem jest zawarcie przez zobowiązanego umowy sprzedaży z osobą trzecią. Warunek drugi stanowi natomiast dołożenie warunku do umowy sprzedaży oraz zawiadomienie o tym uprawnionego²⁹.

Spośród przedstawionych poglądów zastrzeżenia wywołuje zwłaszcza koncepcja podwójnie zawarunkowanej umowy sprzedaży. Ujęcie to może być bowiem przydatne jedynie przy umownym prawie pierwokupu, tymczasem – jak wyżej przyjęto – konstrukcja prawa pierwokupu zastrzeżonego w umowie i w ustawie jest jednakowa³⁰. Dwie kolejne koncepcje eksponują wprawdzie istotne aspekty problematyki prawa pierwokupu, jednak – pomijając inne – pozostają jednostronne. Wydaje się natomiast, że koncepcja przedstawiona jako czwarta trafnie oddaje specyfikę prawa pierwokupu, unikając jednostronności ujęcia. Z tego względu pogląd ów stanie się podstawą dalszych rozważań.

Kolejną kwestią, wymagającą rozstrzygnięcia w celu posłużenia się regułami intertemporalnymi, jest trwałość stosunku prawnego, powstałego między uprawnionym a zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu z chwilą złożenia osobie trzeciej przez zobowiązanego oświadczenia woli sprzedaży rzeczy. Stosunek ten wygasa z chwilą złożenia przez uprawnionego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu bądź oświadczenia o rezygnacji z wykonania tego prawa ewentualnie z chwilą upływu terminu do złożenia takiego oświadczenia. Czas trwania analizowanego stosunku prawnego nie może zatem przekraczać terminu do złożenia oświadczenia w przedmiocie wykonania prawa pierwokupu. Zasadą jest, że termin ów wynosi co do nieruchomości miesiąc, a co rzeczy ruchomych – tydzień (art. 598 § 2 k.c.). W ustawie szczególnej lub w czynności prawnej mogą wprawdzie zostać zastrzeżone inne terminy, jednak jest mało prawdopodobne – zwłaszcza przy ustawowym prawie pierwokupu, aby terminy te były dłuższe niż kilka miesięcy³¹. Czas trwania stosunku prawnego między uprawnionym a

²⁹ Zob. E. D r o z d, *Zagadnienie...*, s. 20 i 21. Por. także w odniesieniu do ustawowego prawa pierwokupu E. D r o z d, *Przedmiotowy i podmiotowy zakres ustawowego prawa pierwokupu*, Rejent 1994, nr 3, s. 46. Za koncepcją tą opowiedziała się również K. W y - ż y n - U r b a n i a k, *Sposoby ...*, s. 99 i 100.

³⁰ Por. E. D r o z d, *Zagadnienie...*, s. 19.

³¹ Zob. np. art. 110 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.), według którego prawo pierwokupu może być

zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu wskazuje więc na to, że nie mamy tutaj do czynienia z trwałym stosunkiem prawnym. Ponadto brak w analizowanym stosunku prawnym powinności świadczenia o rozmiarze uzależnionym od upływu czasu. Wreszcie stosunek ów realizuje się przez poszczególne, niepowtarzalne zachowania stron. Wszystko to przemawia za przyjęciem, iż rzeczony stosunek prawny nie jest stosunkiem trwałym.

5. Zestawienie ustaleń poczynionych w punkcie 3 i 4 pozwoli na wstępne rozstrzygnięcie głównej kwestii – wpływu uchylecia albo zmiany przepisów na zastrzeżone przez te przepisy prawo pierwokupu.

Rozważania w niniejszym punkcie należy podzielić na dwie części. Osobnego omówienia wymaga bowiem analizowane zagadnienie do chwili nawiązania się stosunku prawnego między uprawnionym a zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu oraz od tego momentu.

Odnosnie do sytuacji przed nawiązaniem się rzeczzonego stosunku należy przypomnieć, że zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami, między przyszłymi stronami tego stosunku nie ma jeszcze żadnych praw ani obowiązków związanych z prawem pierwokupu. Do nawiązania się owego stosunku brakuje jeszcze jednego elementu stanu faktycznego: oświadczenia przez zobowiązanego osobie trzeciej woli sprzedaży rzeczy. Jeżeli w tym stadium zostanie uchylona, bez zastąpienia innym przepisem, regulacja zastrzegająca prawo pierwokupu, to zabraknie normatywnej podstawy do nawiązania się stosunku prawnego między zobowiązanym a uprawnionym, nawet jeżeli zobowiązany zechce sprzedać rzecz osobie trzeciej. Uprawnienia i obowiązki z tytułu prawa pierwokupu nie będą mogły w takiej sytuacji powstać. Uprawniony utraci więc pierwszeństwo nabycia rzeczy³². Jeżeli zaś przepis zastrzegający prawo pierwokupu zostanie zastąpiony innym przepisem albo zmieniony, to kwestia prawa pierwokupu będzie podlegała wyłącznie regulacjom ukształtowanym w następstwie tych działań legislacyjnych. Stan prawny sprzed zmian nie będzie miał tutaj żadnego znaczenia.

wykonane w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania przez zarząd gminy zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.

³² Wycofuję się tym samym z poglądu wyrażonego w pracy pt. *Hipoteka umowna na nieruchomości*, Zakamycze 1999, s. 102, w odniesieniu do przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwokupu (wykupu) budynku wyłączzonego przez rolnika.

Inaczej wypadną rozstrzygnięcia w sytuacji, gdy zobowiązany oświadczył już osobie trzeciej wolę sprzedania rzeczy, a więc gdy doszło do powstania stosunku prawnego między zobowiązanym a uprawnionym. Zgodnie z ustaleniami poczynionymi w punkcie 3, stosunek ten nie wygaśnie mimo uchylecia albo zmiany przepisów zastrzegających prawo pierwokupu. Jeżeli owe przepisy uchylono, bez wprowadzenia nowych uregulowań w tej materii, to treść rzeczzonego stosunku prawnego należy oczywiście oceniać według dawnej regulacji, chociażby z tego względu, że nowa nie zawiera postanowień mogących treść tę wyznaczyć. Jeżeli natomiast stare przepisy uchylono lub zmieniono w taki sposób, że problematyka danego rodzaju prawa pierwokupu jest przedmiotem regulacji według stanu prawnego po dokonaniu tych działań legislacyjnych, to powstaje kwestia podania treści stosunku prawnego między zobowiązanym a uprawnionym starym lub nowym przepisom. W punkcie 4 przyjęto, iż stosunek ów nie jest stosunkiem trwałym. Zgodnie więc z ustaleniami poczynionymi w punkcie 3, należy przyjąć, iż treść tego stosunku, czyli prawa i obowiązki stron, także podlegają ustawie dawnej.

Należy również zaznaczyć, iż skutki prawne zdarzeń, mogących wywołać zmianę albo umorzenie powstałego już stosunku prawnego między uprawnionym a zobowiązanym, związanych z istotą danego stosunku prawnego, także powinny być oceniane według przepisów dotychczasowych. Jeżeli więc np. bezwarunkowa umowa sprzedaży nieruchomości, względem której dzierżawcy przysługuje ustawowe prawo pierwokupu, była obwarowana sankcją nieważności w świetle dawnych przepisów (zob. art. 599 § 2 k.c.), a według nowych uregulowań takich następstw by nie wywołała, to i tak należałoby przyjąć, że umowa ta jest nieważna. Powyższa zasada odnosi się zarówno do sytuacji, w której dany typ prawa pierwokupu występuje w starym oraz w nowym stanie prawnym, jak i do przypadku uchylecia przepisów regulujących dane prawo pierwokupu bez zastąpienia ich nowymi. Jeżeli zdarzenia te nie są związane z istotą stosunku prawnego, to należy oceniać ich skutki według przepisów obowiązujących w chwili zaistnienia owych zdarzeń. Przykładem takiej zaszczości może być zdarzenie pociągające za sobą niemożliwość świadczenia.

6. Jak już wspomniano na wstępie, ustawowe prawo pierwokupu jest instytucją ściśle związaną z polityką gospodarczą państwa. W związku z

tym podnosi się, iż szczególną rolę przy rozstrzygnięciu zagadnień związanych z omawianą odmianą prawa pierwokupu powinna odgrywać wykładnia funkcjonalna³³. Należy zatem rozważyć, czy wnioski sformułowane w punkcie 5 nie pozostają w sprzeczności z rezultatami otrzymanymi przy analizie omawianej problematyki, prowadzonej ze względu na funkcję ustawowego prawa pierwokupu. Uchylenie albo zmiana przepisów zastrzegających prawo pierwokupu może bowiem świadczyć o zmianie celów, jakie ustawodawca zmierza osiągnąć za pośrednictwem systemu prawnego. Innymi słowy, takie działania legislacyjne oznaczają, że dotychczasowa funkcja danego typu ustawowego prawa pierwokupu jest już nieaktualna. Być może należałoby zatem opowiedzieć się za poddaniem istniejących stosunków prawnych z tytułu prawa pierwokupu nowym przepisom, aby system prawny natychmiast w pełni został dostosowany do celów, jakie przyświecały ustawodawcy przy wydawaniu tych przepisów.

Jednakże w przypadku braku rozstrzygnięć intertemporalnych, wyraźnych w nowych przepisach, trudno jest jednoznacznie ocenić, czy ustawodawca w istocie zamierzał znieść istniejące już stosunki prawne z tytułu prawa pierwokupu. Bardziej trafne wydaje się więc w takich sytuacjach odwołać się do zasad międzyczasowego prawa prywatnego, które stanowią silniejszy punkt oparcia niż domysły odnośnie do woli ustawodawcy, zaś sytuacja prawna adresatów norm prawnych nie powinna w przeważającej mierze zależeć od intuicji interpretatorów.

Należy zatem przyjąć, iż ustalenia poczynione w punkcie 5 pozostają aktualne również na gruncie wykładni funkcjonalnej.

7. Rezultat zastosowania ogólnych zasad międzyczasowego prawa prywatnego do podejmowanej w niniejszym artykule problematyki wymaga także weryfikacji z punktu widzenia zasady swobody umów. Jak się bowiem przyjmuje, jednym z aspektów tej zasady jest swoboda wyboru kontrahenta³⁴. Prawo pierwokupu pociąga zaś za sobą istotne ograniczenie wpływu sprzedającego na to, kto ostatecznie będzie drugą stroną umowy

³³ Zob. Cz. Żuławska, [w:] *Komentarz...*, s. 107.

³⁴ Zob. np. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 28 kwietnia 1995 r., OSN 1995, nr 10, poz. 135, s. 8; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1999, s. 136; Z. Radwański, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 1997 s. 117; A. Stelmachowski, *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1998, s. 91.

sprzedaży³⁵. Równocześnie należy zaznaczyć, iż zasada swobody umów nie ma wyłącznie charakteru deskryptywnego, tzn. nie jest jedynie syntetycznym opisem aksjologicznych założeń, którymi kierował się ustawodawca. Zasada ta jest przede wszystkim normą prawną, którą należy uwzględniać w procesie wykładni i w wypadkach wątpliwych podejmować rozstrzygnięcia na korzyść swobody umów³⁶. Trzeba także zauważyć, iż rozważania zawarte w punkcie 3 odwołują się do norm międzyczasowego prawa prywatnego o bardzo dużym stopniu ogólności. Nieuzasadnione więc byłoby dogmatyczne trzymanie się tych norm w sytuacji, gdy ich zastosowanie prowadziłoby do rezultatów niezgodnych z innymi zasadami prawa³⁷.

Wydaje się, iż z uwagi na rangę zasady swobody umów, należy zasadę tę uwzględniać także w procesie rekonstrukcji prawideł intertemporalnych. Postulat ten skłania zaś do korekty rozstrzygnięć sformułowanych w punkcie 5 i do przyjęcia, że stosunki prawne, istniejące między uprawnionym i zobowiązanym z tytułu ustawowego prawa pierwokupu w chwili uchylenia przepisów zastrzegających to prawo, wygasają z chwilą wejścia w życie przepisów derogujących.

Rozwiązanie takie niewątpliwie umacnia swobodę umów, a więc jest zgodne z zasadą swobody umów, jednak nie uwzględnia interesów podmiotów, które nabyły już prawa i obowiązki w ramach powstałego uprzednio stosunku prawnego. Zachodzi więc tutaj konflikt z zasadą pewności obrotu, która również zajmuje poczesne miejsce wśród zasad prawa cywilnego³⁸. W analizowanym przypadku nie jest więc możliwe pełne urzeczywistnienie

³⁵ Por. uchwała SN z dnia 13 lutego 1991 r., OSP 1992, z. 2, poz. 33, s. 67; M. S a f j a n, [w:] *Kodeks...*, t. II, art. 596, nb. 9.

³⁶ Por. np. A. S t e l m a c h o w s k i, *Zarys...*, s. 96. Por. także M. S a f j a n, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, pod redakcją K. Pietrzykowskiego, Warszawa 1999, art. 353¹, nb. 4.

³⁷ M. S o s n i a k, *Konflikty...*, s. 152, uważa nawet, iż „nie można (...) wyobrazić sobie na terenie prawa przechodniego takich stałych zasad kolizyjnych, jakie wyrobiły się w poszczególnych państwach w dziedzinie konfliktu norm w przestrzeni.” Pogląd ów autor uzasadnia politycznym podłożem rozstrzygnięć intertemporalnych. Jakkolwiek stanowisko to wydaje się zbyt radykalne, trafnie zwraca uwagę na potrzebę osadzenia konkretnego rozstrzygnięcia międzyczasowego w szerokim kontekście interpretacyjnym, nie ograniczającym się do ogólnych zasad przechodnich.

³⁸ Zob. o tym bliżej A. S t e l m a c h o w s k i, *Zarys...*, s. 99 i nast.

obydwu zasad. Niezbędne wydaje się zatem poszukiwanie rozwiązania kompromisowego. Punktem wyjścia może być podzielenie podmiotów uprawnionych z tytułu ustawowego prawa pierwokupu na dwie grupy:

a) podmioty działające w interesie publicznym – np. Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego;

b) podmioty działające w interesie prywatnym – np. współwłaściciele nieruchomości rolnej (zob. art. 166 § 1 k.c.), dzierżawca takiej nieruchomości (zob. art. 695 § 2 k.c.).

Ochrona zaufania do prawa, stanowiąca esencję zasady pewności obrotu, jest szczególnie doniosła w odniesieniu do drugiej z wyróżnionych grup podmiotów uprawnionych z tytułu ustawowego prawa pierwokupu. Dlatego też uzasadnione wydaje się sięgnięcie w tym zakresie raczej po zasadę ochrony pewności obrotu niż swobody umów. W konsekwencji, w odniesieniu do podmiotów działających w interesie prywatnym, w pełni aktualne pozostaną rozstrzygnięcia intertemporalne sformułowane w punkcie 5.

8. Z dotychczasowych rozważań wyłaniają się następujące ustalenia odnośnie do wpływu uchylecia albo zmiany przepisów na zastrzeżone przez te przepisy prawo pierwokupu.

Jeżeli stosunek prawny między uprawnionym a zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu jeszcze nie powstał i uchylono przepisy zastrzegające prawo pierwokupu, bez zastąpienia ich innymi regulacjami, to uprawniony traci pierwszeństwo nabycia rzeczy. Jeżeli zaś przepisy zastrzegające prawo pierwokupu zostaną zastąpione innymi przepisami albo zmienione, to kwestia prawa pierwokupu będzie podlegała wyłącznie regulacjom ukształtowanym w następstwie tych działań legislacyjnych.

Odmiennie należy ocenić sytuację, w której doszło już do nawiązania się stosunku prawnego między uprawnionym a zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu. W przypadku uchylecia przepisów zastrzegających prawo pierwokupu oraz zastąpienia ich innymi przepisami bądź w razie zmiany tych regulacji, stosunek ów pozostanie w mocy, zaś treść rzeczonego stosunku prawnego należy oceniać według dawnych przepisów. Jeżeli natomiast przepisy zastrzegające prawo pierwokupu zostaną uchylone bez zastąpienia ich innymi regulacjami, to los stosunku prawnego, łączącego uprawnionego oraz zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu, będzie zależał od statusu uprawnionego. Jeżeli będzie to osoba działająca w in-

terezie prywatnym, to stosunek prawny pozostanie w mocy, a jego treść będzie oczywiście podlegała dawnym przepisom. W przeciwnym razie stosunek ów wygaśnie i uprawniony utraci pierwszeństwo nabycia rzeczy.

Wreszcie przy wszystkich stosunkach prawnych z tytułu ustawowego prawa pierwokupu, które nie wygasły mimo uchylecia lub zmiany zastrzegających to prawo przepisów, skutki prawne zdarzeń mogących wywołać zmianę albo umorzenie rzeczonych stosunków, o ile zdarzenia związane są z istotą danego stosunku prawnego, należy oceniać według przepisów dotychczasowych. Jeżeli rzeczone zdarzenia prawne nie są związane z istotą stosunku prawnego, to należy je oceniać według przepisów obowiązujących w chwili ich zaistnienia.