

Adam Szpunar

Skutki wpisu umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej

Wybrany temat dotyczy kwestii szczegółowej i pozornie prostej. Kwestii szczegółowych nie należy jednak lekceważyć choćby z tego powodu, że ich analiza może pozwolić na ustalenie zasad ogólnych w danej dziedzinie. Okazuje się zresztą, że w piśmiennictwie polskim występują istotne rozbieżności przy odpowiedzi na pytanie, jak kształtuje się ochrona uprawnionego, wynikająca z wpisu do księgi wieczystej przysługującego mu umownego prawa pierwokupu. Główną przyczyną tych rozbieżności jest okoliczność, że skupiają się tutaj zagadnienia należące do różnych działów prawa cywilnego. Dodajmy, że poglądy poszczególnych autorów ulegały pewnym modyfikacjom, częściowo pod wpływem zmian w materiale normatywnym. Wybrany temat jest wycinkiem ogólnej problematyki umownego prawa pierwokupu i wyjaśnienie nasuwających się wątpliwości musi być poprzedzone rozważaniami dokonanymi w nieco rozleglejszej perspektywie. Stwierdzenia te, które uzasadniają jednocześnie napisanie niniejszego artykułu, wymagają zgłoszenia krótkiej uwagi wstępnej.

Zadanie jest ułatwione dzięki temu, że J. Górecki poświęcił tematyce ochrony uprawnionego z tytułu umownego prawa pierwokupu obszernie wywody w swej monografii¹. Teren ten został więc wszechstronnie prze-

¹ Por. J. Górecki, *Umowne prawo pierwokupu*, Zakamycze 2000. Aby uprościć rozważania, pomijam w nich problematykę ustawowego prawa pierwokupu, choć doceniam jej bardzo wielkie znaczenie. Ze zrozumiiałych względów w uwagach chodzi jedynie o prawo pierwokupu co do nieruchomości.

badany. Dzięki temu możemy od razu przystąpić do omawiania zagadnień wiążących się z właściwym przedmiotem niniejszych rozważań. Chciałbym z góry zaznaczyć, że nie ze wszystkimi zapatrywaniami tego autora mógłbym się zgodzić bez zastrzeżeń.

1. Zacznijmy od bezspornych ustaleń. Przepis art. 16 u.ks.w.h. stanowi, że w wypadkach przewidzianych w ustawie, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione w księdze wieczystej „prawa osobiste i roszczenia”. Pomińmy długą listę „praw osobistych i roszczeń”, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej. To samo dotyczy wielu kontrowersji na temat wykładni omawianego przepisu². Można poprzestać na bezspornym stwierdzeniu, że ujawnieniu podlega w szczególności umowne prawo pierwokupu, które należy niewątpliwie do kategorii praw obligacyjnych. Wpis ma charakter deklaracyjny.

Wpis ten może dotyczyć zarówno prawa pierwokupu nieruchomości, jak i udziału we współwłasności nieruchomości. Aby uprościć rozważania, omawiam jedynie sprawę wpisu prawa pierwokupu nieruchomości. Poczynione uwagi można odpowiednio stosować do wpisu prawa pierwokupu użytkownika wieczystego lub niektórych ograniczonych praw rzeczowych, także regulowanych prawem spółdzielczym.

Skutki dokonania takiego wpisu określa przepis art. 17 u.ks.w.h., z którego wynika, że wówczas prawo pierwokupu „uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu”. Pomińmy wyjątki od tej ogólnej zasady, które mają niewielkie znaczenie praktyczne w interesującej nas sprawie, ponieważ dotyczą niektórych służebności. Zastanówmy się nad konsekwencjami przyjętego w art. 17 u.ks.w.h. rozwiązania.

Rozważmy te zagadnienia na tle prostego stanu faktycznego. Załóżmy, że zobowiązany (A) ustanowił umowne prawo pierwokupu na rzecz osoby B (uprawnionej). Tutaj konieczna jest mała dygresja. Pogląd panujący w piśmiennictwie polskim przyjmuje, że ustanowienie prawa pierwokupu nieruchomości wymaga pod rygorem nieważności zachowania formy aktu no-

² Por. St. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 84. Nawiąsem mówiąc, określenie „prawa osobiste i roszczenia” jest to nazwa zbiorcza, która może prowadzić do nieporozumień.

tarialnego³. Stanowisko takie zajmuje także ustalone orzecznictwo. Panuje również zgoda co do tego, że w prawie polskim niedopuszczalne jest ustanowienie prawa pierwokupu na rzecz każdoczesnego właściciela oznaczonej nieruchomości⁴. Mamy właściwie do czynienia z nadmiarem argumentów przemawiających za takim stanowiskiem. Warto jeszcze zaznaczyć, że wpisane prawo pierwokupu ma pierwszeństwo przed takim prawem nie ujawnionym w księdze (art. 20 u.ks.w.h.).

Po tej dygresji wróćmy do rozważanego stanu faktycznego. Nastąpił wpis umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej. Czynnością prawną, o której mówi przepis art. 17 u.ks.w.h., jest przede wszystkim przeniesienie własności nieruchomości. Załóżmy więc, że została dokonana bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości na rzecz osoby trzeciej (C). Uprawniony wykonał przysługujące mu prawo pierwokupu (art. 597 § 2k.c.). Należy przyjąć, że prawo pierwokupu, dzięki jego ujawnieniu w księdze wieczystej staje się skuteczne wobec osoby C jako następcy prawnego zobowiązanego (osoby A). Nawiązując do terminologii romanistycznej, możemy powiedzieć, że uprawnionemu przysługuje wówczas *actio in rem scripta*, zatem jego uprawnienie jest skuteczne względem nabywcy nieruchomości⁵.

Załóżmy teraz, że w podanym przykładzie zobowiązany (A) zawarł warunkową umowę sprzedaży z osobą trzecią (C) i zawiadomił o tym uprawnionego (B), podając mu do wiadomości istotne postanowienia tej umowy. Uprawniony (B) nie wykonał jednak prawa pierwokupu w ustawowym terminie. Niewykonanie prawa pierwokupu w odpowiednim terminie prowadzi do jego wygaśnięcia. W tej sytuacji jest właściwie rzeczą obojętną, czy prawo to zostało wpisane do księgi wieczystej. Przyjęcie odmiennego zapatrywania prowadziło do wniosku, że prawo pierwokupu mogłoby istnieć bez żadnego ograniczenia czasowego. Możemy zatem powiedzieć, że wpis prawa pierwokupu oznacza rozszerzenie skuteczności, ale nie zmienia zasad dotyczących jego istnienia. Z tego względu przed-

³ Zbędne jest przytaczanie wszystkich wypowiedzi autorów (S. Breyer, R. Czamecki, A. Kunicki, S. Rudnicki, J. Skapski, A. Szpunar) prezentujących takie zapatrywanie. Inaczej jednak J. Górecki, *Umowne prawo*, jw., s. 133.

⁴ Tak słusznie J. Górecki, *Umowne prawo*, jw., s. 117. Inne stanowisko zajmuje prawo niemieckie (por. § 1094 k.c. niem.).

⁵ Por. I. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, Wrocław-Warszawa 1977, s. 926.

miotem dalszych wywodów będzie jedynie sprawa oceny skutków zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży.

Spróbujmy prowizorycznie podsumować wyniki dotychczasowych rozważań. Wpis daje możliwość wykonania prawa pierwokupu względem nabywcy nieruchomości, gdy zostały spełnione ustawowe przesłanki realizacji uprawnień z tego tytułu. Prawo pierwokupu jest skuteczne wobec następców prawnych zobowiązanego, jeżeli wywodzą oni swe następstwo na podstawie umowy z właścicielem nieruchomości, który ustanowił to prawo.

Według dominującego w piśmiennictwie polskim zapatrywania, wpis prawa pierwokupu powoduje jego skuteczność względem każdorazowego właściciela nieruchomości jako zobowiązanego. Ujmując to nieco inaczej powiemy, że wpis prawa pierwokupu daje możliwość jego wykonania względem każdego, kto stanie się właścicielem nieruchomości, a następnie zawrze z inną osobą umowę sprzedaży. W piśmiennictwie polskim jest dość powszechnie prezentowany pogląd, według którego wierzytelności wpisane do księgi wieczystej stają się zobowiązaniami realnymi. Następuje swoiste wyznaczenie osoby dłużnika. Cechą zobowiązań realnych jest to, że osobę dłużnika wskazuje się poprzez określenie jej pozycji prawnej względem oznaczonej rzeczy⁶.

2. W związku z dokonаныmi ustaleniami nasuwa się pytanie, jaki jest charakter prawny umownego prawa pierwokupu, jeżeli zostało ono wpisane do księgi wieczystej. Jest rzeczą zrozumiałą, że wymaga to uprzedniego zajęcia stanowiska w sprawie mającej ogólniejsze znaczenie. Chodzi najpierw o odpowiedź na pytanie, jaki jest prawny charakter czysto obligacyjnego prawa pierwokupu. Na ten temat napisano już wiele. W ramach niniejszych uwag musimy poprzestać na skrótowym przedstawieniu rozbieżnych zapatrywań w tej dziedzinie⁷.

Jak wiadomo, w piśmiennictwie zagranicznym (zwłaszcza niemieckim) i polskim zostały podjęte liczne próby określenia konstrukcji umownego prawa pierwokupu. Kilka proponowanych konstrukcji ma dziś jedynie historyczne znaczenie. Można powiedzieć, że niektóre współczesne konstrukcje są nie do przyjęcia na gruncie prawa polskiego. Uwaga ta dotyczy

⁶ Por. Z. Radwański, *Zobowiązania – Część ogólna*, Warszawa 2001, s. 18.

⁷ Por. J. Górecki, *Umowne prawo*, jw., s. 65.

przykładowo tezy, jakoby zastrzeżenie prawa pierwokupu powoływało do życia jedynie ekspektatywę zawarcia umowy. Podobna uwaga nasuwa się wobec proponowanej konstrukcji, jakoby wykonanie prawa pierwokupu stanowiło przyjęcie nieodwołalnej, warunkowej oferty zawartej w umowie ustanawiającej to prawo.

Można powiedzieć, że obecnie najwięcej zwolenników mają dwie konstrukcje. Pierwsza z nich traktuje prawo pierwokupu jako uprawnienie prawnokształtujące. Zwolennicy drugiej konstrukcji przyjmują, że chodzi tu o sprzedaż z zastrzeżeniem dwóch warunków. Są nimi: zawarcie przez zobowiązanego umowy sprzedaży oraz złożenie przez uprawnionego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Konstrukcja ta była dawniej dominująca w doktrynie niemieckiej, ale obecnie ma coraz mniej zwolenników.

Od dawna należą do zwolenników pierwszej konstrukcji⁸. Przez złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu dochodzi do skutku – między zobowiązanym a uprawnionym – umowa sprzedaży. Dlatego także oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu ma charakter prawnokształtujący. Zastrzeżenie prawa pierwokupu stwarza stan związania drugiej strony (zatem zobowiązanego). Umożliwia to zawarcie umowy sprzedaży i powstanie wskutek tego nowego stosunku prawnego. Wykonanie prawa pierwokupu nakłada przy tym na drugą stronę obowiązek uznania powstałej sytuacji prawnej i dostosowania do niej swego postępowania.

Koncepcja traktująca prawo pierwokupu jako uprawnienia prawnokształtujące jest akceptowana przez większość autorów polskich piszących na ten temat (tak zwłaszcza W. Czachórski, J. Górecki, A. Kubas, M. Safjan, J. Skąpski). Zachodzą pewne różnice w ujmowaniu tego uprawnienia, które nie zmieniają zasadniczego stanowiska w tej sprawie. Istotne znaczenie ma stwierdzenie, że uprawniony może przez swe działanie – bez udziału drugiej strony – doprowadzić do powstania stosunku prawnego, zatem do zawarcia umowy sprzedaży⁹.

⁸ Por. A. Szpunar, *Forma umowy o przeniesienie własności nieruchomości*, [w:] *Księga pamiątkowa dla uczczenia pracy naukowej Kazimierza Przybyłowskiego*, Warszawa-Kraków 1964, s. 373.

⁹ Koncepcję kompromisową prezentuje E. Drozd (*Zagadnienie dopuszczalności ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu przy pomocy art. 59 k.c.*, Palestra 1974, nr 5, s. 20). Zdaniem autora, charakter prawny prawa pierwokupu można wyjaśnić w razie przyjęcia, że z chwilą zawarcia przez zobowiązanego umowy sprzedaży następuje między

Przejdźmy z kolei do określenia stanowiska uprawnionego, jeżeli przy-
sługujące mu prawo pierwokupu zostało wpisane do księgi wieczystej. Należy
stwierdzić, że konstrukcja prawa kształtującego zachowuje pełny walor w
tej dziedzinie¹⁰. Wykonanie prawa pierwokupu następuje przez jednostron-
ne oświadczenie woli uprawnionego. Nie ulega wątpliwości, że sytuacja
prawna uprawnionego ulega silnemu wzmocnieniu aż do chwili wygaśnie-
cia tego prawa. Była już mowa, że może on wykonać swe prawo pierwo-
kupu także względem następców prawnych zobowiązanego. Jest ono sku-
teczne względem każdego, kto nabył daną nieruchomość w drodze czynności
prawnej. Nie uzasadnia to jednak uznania tak pojmowanego prawa za prawo
rzeczowe. Innymi słowy, umowne prawo pierwokupu, chociaż nastąpił jego
wpis do księgi wieczystej, nie staje się dzięki temu prawem rzeczowym.
Jak to słusznie podkreślił J. Górecki, sprzeciwia się temu zasada, według
której istnieje *numerus clausus* praw rzeczowych¹¹. Poza tym skuteczność
wobec osób trzecich dotyczy tylko tych sytuacji, w których następstwo jest
oparte na czynności prawnej. Wpis prawa pierwokupu powoduje niewąt-
pliwie rozszerzenie jego skuteczności, ale nie ma wpływu na jego trwanie.

Pogląd ten można uznać za panujący w piśmiennictwie polskim. Przy-
jmuje się na ogół, że mamy tu do czynienia z przypadkiem rozszerzonej
skuteczności wierzytelności. Tylko na indywidualnie oznaczonym dłużniku
cięży obowiązek względem wierzyciela. Wiąże się to z ujęciem zobowią-
zań realnych w prawie polskim.

3. Nie chcąc nadmiernie rozszerzać ram artykułu, ograniczę się do
skrótowego, z konieczności pobieżnego zestawienia najważniejszych wy-
powiedzi piśmiennictwa, przyjmujących rozszerzoną skuteczność prawa
pierwokupu wpisanego do księgi wieczystej. Moim zdaniem, argumenty
przytoczone przez przeciwników zapatrywania, że dzięki wpisowi do księ-
gi wieczystej istnieje możliwość wykonania prawa pierwokupu względem

nim a uprawnionym konkretyzacja stosunku prawnego. Skorzystanie przez uprawnionego
z zastrzeżenia prawa pierwokupu jest uzależnione od dwóch warunków: zawarcia przez
zobowiązanego umowy sprzedaży oraz wykonania przez uprawnionego prawa kształtujące-
go.

¹⁰ Podkreśla to H. Westermann, [w:] *Münchener-Kommentar. Sachenrecht*, wyd.
2, München 1986, s. 1350.

¹¹ Por. J. Górecki, *Umowne prawo*, jw., s. 252.

nabywcy nieruchomości, są błędne i polemika z nimi jest właściwie zbędna¹². A oto niektóre wypowiedzi zwolenników rozszerzonej skuteczności prawa pierwokupu wpisanego do księgi wieczystej¹³.

Według E. Drozda rozszerzoną skuteczność należy rozumieć w ten sposób, że uprawniony w razie sprzedaży bezwarunkowej ma możliwość wykonania swego prawa względem nabywcy¹⁴.

Natomiast A. Kubas uważa, że wobec rozszerzonej skuteczności prawa pierwokupu wpisanego do księgi wieczystej należy przyjąć możliwość jego wykonania względem nabywcy nieruchomości, jeżeli spełnione zostały wszystkie przesłanki takiej realizacji¹⁵. Nabywca nieruchomości wstępuje w sytuację prawną swego poprzednika i jest zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu. Innymi słowy, jest on w tej samej sytuacji prawnej, w jakiej pozostawał zobowiązany. Jeżeli prawo pierwokupu zostało ujawnione w księdze wieczystej, zawarcie bezwarunkowej umowy sprzedaży nie prowadzi do jego wygaśnięcia.

We wszystkich swych wypowiedziach S. Rudnicki prezentuje zapatrywanie, że wpis prawa pierwokupu do księgi wieczystej powoduje jego „urzeczowienie”. Może być ono wówczas wykonane przy każdej kolejnej umowie sprzedaży zawieranej przez następców prawnych pierwotnie zobowiązanego.

¹² Przeciwno dopuszczalności wykonania prawa pierwokupu wpisanego w księdze wieczystej bezpośrednio przeciwko bezwarunkowemu nabywcy wypowiada się K. Wyżyna-Urbaniak (*Sposoby ochrony uprawnionego z tytułu umownego prawa pierwokupu*, Rejent 1996, nr 10, s. 107). Według autorki, istota rozszerzonej skuteczności ujawnionego w księdze wieczystej pierwokupu polega tylko na tym, że obowiązki z niego płynące przechodzą na osobę, która stała się właścicielem rzeczy.

¹³ Niezupełnie jasne jest stanowisko M. Saffjana (*Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, wyd. 2, Warszawa 2000, s. 138). Według autora, nie można podzielić stanowiska zakładającego dopuszczalność wykonania prawa pierwokupu wobec nabywcy nieruchomości. Konstrukcja taka prowadziłaby do zmiany treści i charakteru prawa pierwokupu. Należy natomiast zgodzić się z poglądem, że nabywca nieruchomości będzie nadal związany prawem pierwokupu.

¹⁴ Por. E. Drozda, *Zagadnienia dopuszczalności ochrony*, jw., s. 24. Pogląd ten akceptują inni autorzy (G. Bieniek, M. Nesterowicz, C. Żuławska).

¹⁵ Por. A. Kubas, *Glosa do uchwały SN z dnia 22 stycznia 1973 r.*, Nowe Prawo 1974, nr 4, s. 503.

Natomiast J. Skąpski podkreślał, że wpis prawa pierwokupu wywołuje dwójakie skutki¹⁶. Po pierwsze, daje możliwość wykonania tego prawa wobec nabywcy, gdy nabył on nieruchomości na podstawie bezwarunkowej umowy sprzedaży. Po drugie, mimo jego niewykonania nowy nabywca jest tym prawem nadal związany przez czas jego trwania.

Osobno należy wspomnieć o wypowiedzi M. Pazdana, który uważa, że prawo pierwokupu wpisane w księdze wieczystej umożliwia jego wykonanie wprost przeciw nabywcy nieruchomości¹⁷. Do stanowiska M. Pazdana powrócimy w dalszym toku wywodów w związku z kwestią zastosowania przepisu art. 59 k.c. w tej dziedzinie.

Po przytoczeniu tych wypowiedzi należy się jeszcze zastanowić nad skutkami niewykonania prawa pierwokupu. Jak długo nie upłynął termin zastrzeżony dla umownego prawa pierwokupu, jego niewykonanie nie powoduje wygaśnięcia. Prawo pierwokupu nadal trwa, a zobowiązanym staje się wówczas dalszy bezwarunkowy nabywca.

Konkluzja dotychczasowych rozważań jest prosta. Prawo pierwokupu wpisane do księgi wieczystej zapewnia większą ochronę przed bezwarunkową sprzedażą, niż prawo nie wpisane. Jeżeli prawo pierwokupu nie zostało wpisane do księgi, w razie bezwarunkowej sprzedaży uprawniony może domagać się tylko odszkodowania (art. 599 k.c.).

4. Dopiero obecnie włączam do rozważań sprawę stosowania przepisu art. 59 k.c. do ochrony prawa pierwokupu. Jak wiadomo, problem ten wywołuje liczne kontrowersje w piśmiennictwie. Zakładamy na razie, że prawo pierwokupu nie zostało wpisane do księgi wieczystej. Uprawnionemu może zasadniczo przysługiwać tylko przewidziane w art. 599 § 1 k.c. roszczenie odszkodowawcze.

Powstaje pytanie, czy uprawniony z prawa pierwokupu może także skorzystać z przewidzianej w art. 59 k.c. drogi. Przypomnijmy, że na podstawie tego przepisu w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu oso-

¹⁶ Por. J. Skąpski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, Wrocław-Warszawa 1976, s. 173.

¹⁷ Por. M. Pazdana, *Bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości wbrew umownemu prawu pierwokupu*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1977, s. 170.

by trzeciej, może ona pod pewnymi warunkami żądać uznania tej umowy za bezskuteczną w stosunku do niej. Strony zawierające umowę musiały wiedzieć o roszczeniu osoby trzeciej albo umowa była nieodpłatna.

Dotychczasowe orzecznictwo udzielało na tak postawione pytanie na ogół odpowiedzi twierdzącej. Chronologicznie biorąc, należy tu najpierw wymienić uchwałę SN z dnia 19 listopada 1968 r. (OSNCP 1968, poz. 189), której teza ma następujące brzmienie: „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.” Można wymienić także inne orzeczenia wyrażające podobne zapatrywanie¹⁸. Nawiasowo zaznaczam, że uchwała zapadła na tle stanu faktycznego, w którym chodziło o prawo pierwokupu wpisane do księgi wieczystej.

Stanowisko to spotkało się z poparciem części doktryny (W. Czachórski, R. Czarnecki, A. Kunicki, M. Pazdan). Rozwiązanie takie akceptuje zasadniczo M. Safjan, ale jedynie w razie przyjęcia założenia, że stosowanie przepisu art. 59 k.c. może nastąpić przez analogię. Co ważniejsze, w rachubę może wchodzić tylko przekreślenie bezwarunkowego charakteru umowy zawartej z osobą trzecią¹⁹.

Zdecydowana większość doktryny odrzuca stosowanie przepisu art. 59 k.c. w tej dziedzinie. Przytoczone argumenty się powtarzają, co pozwala na skrótowe przedstawienie wypowiedzi autorów na ten temat.

¹⁸ Por. uchwałę SN z dnia 22 stycznia 1973 r. (OSNCP 1973, poz. 147). Jej teza brzmi kategorycznie: „W wypadku sporządzenia bezwarunkowej umowy sprzedaży uprawnionemu z prawa pierwokupu przysługuje roszczenie z art. 59 k.c.”. W konkretnym wypadku prawo pierwokupu było ujawnione w księdze wieczystej. Nie było zatem potrzeby sięgania do przepisu art. 59 k.c., aby osiągnąć zamierzony cel. Uzasadnienie uchwały wywołuje daleko idące zastrzeżenia.

¹⁹ Por. M. S a f j a n, [w:] *Komentarz*, jw., s. 137. Także M. Pazdan wypowiada się za dopuszczalnością analogicznego stosowania przepisu art. 59 k.c. do umownego prawa pierwokupu. Zob. także J. G ó r e c k i, *Umowne prawo*, jw., s. 248, który przyjmuje, że uprawniony może skorzystać z przepisu art. 59 k.c. „w celu ubezskutecznienia bezwarunkowości umowy sprzedaży”. Autor dość niespodziewanie występuje z twierdzeniem, jakoby przepis art. 600 § 1 k.c. mógł prowadzić do „ubezskutecznienia bezwarunkowości” umowy sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią. Pogląd ten jest jednak odosobniony.

Gruntowną krytykę stanowiska orzecznictw przeprowadził E. Drozd, który podkreślił, że konstrukcja przyjęta w art. 59 k.c. nie nadaje się do ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu²⁰. Uprawnionemu z tego tytułu nie przysługuje jakieś roszczenie, które mogłoby podpadać pod przewidzianą w art. 59 k.c. hipotezę.

Podobne stanowisko zajął w tej sprawie A. Kubas, który podkreślił, że zastosowanie przepisu art. 59 k.c. nie mogłoby prowadzić do wykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego, ale jedynie do ubezskuteczenia w stosunku do niego bezwarunkowej umowy sprzedaży²¹. Autor nie dostrzega także możliwości żądania na podstawie art. 59 k.c., aby sąd uznał bezskuteczność samego bezwarunkowego charakteru umowy sprzedaży. Podkreśla słusznie, że powództwo oparte na podstawie art. 59 k.c. nie może prowadzić do zmiany umowy bezwarunkowej na warunkową.

Z kolei J. Skąpski zaznaczył, że stosowanie przepisu art. 59 k.c. do niczego właściwie nie prowadzi, gdyż nieodzowną przesłanką wykonania prawa pierwokupu jest istnienie ważnej, lecz ograniczonej warunkiem umowy sprzedaży²². Tendencje występujące w orzecznictwie nawiązują w pewien sposób do dawnego brzmienia art. 347 k.c., kiedy można było wykonać prawo pierwokupu w stosunku do osoby trzeciej działającej w złej wierze.

Na szczególną uwagę zasługuje wypowiedź E. Łętowskiej na ten temat²³. Autorka stwierdziła, że prawo pierwokupu nie może być utożsamiane z roszczeniem. Jest to bowiem prawo kształtujące. Poza tym wyjątkowy charakter przepisu art. 59 k.c. nie daje podstawy do jego stosowania przez analogię. Prawo zawiera w art. 599 k.c. autonomiczną regulację skutków takiego zachowania się zobowiązanego, które jest niezgodne z prawem pierwokupu. Odpada więc argument o konieczności wypełnienia luki.

Nie siląc się na wyszukiwanie i przytaczanie nowych argumentów, chciałbym zaznaczyć, że bez zastrzeżeń przyłączam się do zapatrywania,

²⁰ Por. E. Drozd, *Zagadnienie dopuszczalności*, jw., s. 21.

²¹ Por. A. Kubas, *Glosa do uchwały SN z dnia 22 stycznia 1973 r.*, jw., s. 505.

²² Por. J. Skąpski, [w:] *System*, jw., s. 173. Podobne stanowisko zajął W.J. Katner w swych wypowiedziach.

²³ Por. E. Łętowska, *Prawo do rzeczy w art. 59 Kodeksu Cywilnego*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1997, nr 3, s. 444.

według którego nie są uzasadnione próby stosowania przepisu art. 59 k.c. w celu wzmożonej ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu²⁴.

Przejdźmy do omówienia ochrony uprawnionego wynikającej z wpisu do księgi wieczystej. Według poglądu prezentowanego przez M. Pazdana, dopuszczalność wykonania prawa pierwokupu wobec nabywcy nieruchomości, wynikająca z wpisu do księgi wieczystej, nie stoi na przeszkodzie uznaniu, że przepis art. 59 k.c. pozostaje alternatywnym środkiem ochrony uprawnionego²⁵. Pogląd ten podzielają także inni autorzy, ulegający w widoczny sposób wpływom dotychczasowego orzecznictwa²⁶. Ponieważ w toku rozważań przytoczone zostały przekonywające argumenty przemawiające za niestosowaniem art. 59 k.c. do prawa pierwokupu, które nie zostało wpisane do księgi wieczystej, można by twierdzić, że zbędne jest przeprowadzenie krytyki naszkicowanego poglądu. Nie ulega bowiem wątpliwości, że tym bardziej przytoczone argumenty przemawiają przeciw stosowaniu art. 59 k.c. w omawianej sytuacji. Okoliczność, że wpisane do księgi wieczystej prawo pierwokupu powinno być znane stronom umowy bezwarunkowej, niczego w tym zakresie nie zmienia.

Nie przeceniając znaczenia tej różnicy poglądów, chciałbym dodatkowo przytoczyć dwa argumenty przemawiające przeciw stosowaniu przepisu art. 59 k.c., jeżeli prawo pierwokupu zostało wpisane do księgi wieczystej.

Po pierwsze, przepisu art. 59 k.c. nie stosuje się do ochrony praw mających i tak większą skuteczność²⁷. Jak wiadomo, przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece zapewniają bardzo silną ochronę wszystkich praw wpisanych do księgi wieczystej. Sprawa jest dobrze znana i nie wymaga dodatkowych wyjaśnień. Przepisy powołanej ustawy wyłączają możliwość stosowania art. 59 k.c. w tym zakresie. Pod tym względem wpis prawa pierwokupu zapewnia uprawnionemu znacznie większe korzyści niż wynikające z innych środków ochrony jego uprawnień.

²⁴ Zob. przekonywające wywoły Z. R a d w a ŋ s k i e g o, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 2, *Prawo cywilne – Część ogólna*, Warszawa 2002, s. 448.

²⁵ Por. M. P a z d a n, *Bezwarunkowa sprzedaż*, jw., s. 174.

²⁶ Por. S t. R u d n i c k i, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Część ogólna*, wyd. 4, Warszawa 2002, s. 213.

²⁷ Por. E. Ł ę t o w s k a, *Prawo do rzeczy*, jw., s. 443.

Po drugie, zgodnie z brzmieniem art. 59 k.c. przepis ten znajduje zastosowanie, gdy zadośćuczynienie roszczeniu jest całkowicie lub częściowo niemożliwe. Korzystanie z drogi przewidzianej w art. 59 k.c. jest wyłączone choćby dlatego, że uprawniony (jako osoba trzecia w stosunku do zawartej umowy) może przecież wykonać prawo pierwokupu wpisane do księgi wieczystej²⁸. Innymi słowy, zadośćuczynienie jego uprawnieniu (roszczeniu) jest możliwe.

Wyrok SN z dnia 5 października 2001 r. (Mo.Pr. 2002, nr 3, s. 128) dotyczy sprawy niezmiernie skomplikowanej pod względem faktycznym i prawnym. Odtwórzmy główne elementy stanu faktycznego, pomijając kwestie nie mające istotnego znaczenia dla oceny z punktu widzenia prawnego. Powódki (A i B) były spadkobiercami osoby C, która została wpisana w księdze wieczystej jako uprawniony z tytułu prawa pierwokupu w stosunku do przysługującego osobie D udziału wynoszącego 9/10 części własności nieruchomości. Osoba D dokonała dwóch bezwarunkowych umów sprzedaży, łącznie 45/200 części swego udziału. Notariusz sporządzający te umowy sprzedaży stwierdził, że działki III i IV są wolne od wpisów. Następnie osoba C złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu co do sprzedanych części udziału. Wniosek osoby C o wpisanie jej jako współwłaściciela został oddalony.

W tym stanie rzeczy osoba C wniosła powództwo odszkodowawcze przeciwko Skarbowi Państwa za szkodę wyrządzoną przez notariusza (wówczas pracownika PBN). Powództwo zostało prawomocnie oddalone (trzeba zaznaczyć, że postępowanie podjęły powódki). W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy podkreślił, że wina notariusza, który sporządził umowy bezwarunkowe, nie powinna wywoływać wątpliwości. Ale powódki nie wykazały, że poniosły szkodę. Nie wchodząc w zawile wywody Sądu Najwyższego na temat skutków ujawnienia prawa pierwokupu w księdze wieczystej, można poprzestać na przytoczeniu ostatecznej konkluzji wyroku. Powódki twierdziły, że nie można było skutecznie wykonać prawa pierwokupu. Wskutek tego do majątku ich poprzednika prawnego (osoby C) nie weszły sprzedane 45/200 części udziału we własności nieruchomości. Natomiast Sąd Najwyższy w długim wywodzie uznał, że poprzednik

²⁸ Por. J. Górecki, *Wpis umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej i jego wpływ na ochronę tego prawa*, Rejent 1999, nr 9, s. 115.

powódek tego prawa nie utracił. Sformułowana przez Sąd Najwyższy teza brzmi nieco enigmatycznie: „Niemożność wykonania prawa pierwokupu z powodu zawarcia umowy sprzedaży bezwarunkowej nie prowadzi do wygaśnięcia tego prawa”. Można się zgodzić z rozstrzygnięciem polegającym na oddaleniu powództwa odszkodowawczego. Trudno jednak akceptować wszystkie argumenty przytoczone przez Sąd Najwyższy, dotyczące wykonania prawa pierwokupu wpisanego do księgi wieczystej. W wywodach Sądu Najwyższego na ten temat łatwo można się zgubić. Uważam, że osoba C nie wykonała we właściwy sposób przysługującego jej prawa pierwokupu.

5. Spójrzmy na omawiane zagadnienia przez pryzmat rzeczywistości społecznej. W minionym okresie podkreślano stale bardzo doniosłą rolę ustawowego prawa pierwokupu, które służyło zresztą różnym celom. Natomiast umowne prawo pierwokupu odgrywało skromną rolę w obrocie. Twierdzono niekiedy, że należy ono do rzadkości. Sytuacja ta uległa obecnie dość radykalnej zmianie. Nie kwestionuję doniosłej roli ustawowego prawa pierwokupu, które występuje w różnych formach. Umowne prawo pierwokupu ma jednak coraz większe znaczenie w obrocie, jeżeli jego przedmiotem jest nieruchomości (w szerokim tego słowa znaczeniu). Nie tu miejsce na wyliczanie wszystkich sytuacji, w których zastrzeżenie umownego prawa pierwokupu występuje najczęściej. Tylko przykładowo można wymienić prawo pierwokupu stanowiące dodatkową klauzulę w umowie sprzedaży, najmu, dzierżawy, spółki itd. Występuje także samodzielna umowa o ustanowienie prawa pierwokupu na rzecz oznaczonej osoby. Czas trwania pierwokupu może być określony w umowie.

Mamy tu niewątpliwie do czynienia z prawem obligacyjnym. Jest ono skuteczne tylko w stosunku między zobowiązanym z tego tytułu a uprawnionym. Po stronie zobowiązanego występuje stan związania, ale jego swoboda jest daleko idąca. Zależy od jego decyzji, czy zawrze umowę sprzedaży z osobą trzecią. Sankcją z tytułu naruszenia obowiązków wynikających z umownego prawa pierwokupu jest tylko odpowiedzialność odszkodowawcza zobowiązanego (por. art. 599 k.c.).

Zakres obowiązku naprawienia tej szkody jest zbyt wąsko ujmowany w orzecznictwie i doktrynie. W związku z tym wyłania się problem skutecznej ochrony uprawnionego. Można powiedzieć, że tylko ujawnienie

prawa pierwokupu w księdze wieczystej chroni należycie interesy uprawnionego.

W piśmiennictwie zgłasza się liczne postulaty *de lege ferenda*, polegające na propozycjach zmiany przepisów kodeksu cywilnego, aby w ten sposób wzmocnić pozycję prawną uprawnionego. Uważam, że postulaty te nie zasługują na uwzględnienie. Prawdopodobna skuteczność proponowanych zmian jest zresztą wątpliwa. Tylko wpis prawa pierwokupu do księgi wieczystej chroni należycie interesy uprawnionego.

Na podstawie sygnałów dochodzących z życia gospodarczego można stwierdzić, że prawo pierwokupu jest coraz częściej wpisywane do księgi wieczystej. Jest to zgodne z tendencjami występującymi w wielu prawodawstwach współczesnych (niemieckim, szwajcarskim, austriackim). Ze zrozumiałych względów proces ten jest powolny.