

## PROBLEMATYKA UMOWNEGO PRAWA PIERWOKUPU

### WPROWADZENIE

Rodowód instytucji prawa pierwokupu sięga prawa rzymskiego<sup>1</sup>. Dotyczyło ono stosunków cywilnoprawnych uregulowanych przez państwo w formie przepisów bezwzględnie obowiązujących. Już dwa tysiące lat temu stanowiło jedną z form ograniczania obrotu nieruchomościami i rzeczami zbytkownymi. Zgodnie ze swoją nazwą służy ono zapewnieniu określonej osobie pierwszeństwa kupna oznaczonej rzeczy przed innymi potencjalnymi kupującymi. Jako pierwsze pojawiło się ustawowe prawo pierwokupu. Dopiero później wykształciło się prawo pierwokupu wywodzące się z czynności prawnych, zwane też umownym. Jego zakres przedmiotowy wyznacza w istocie przedmiot umowy sprzedaży. Prawo pierwokupu ma swoje źródło w kodeksie cywilnym, którego art. 596-602 mają charakter ogólny, w związku z czym znajdują zastosowanie w takim zakresie, w jakim prawo to nie zostało uregulowane w przepisach szczególnych (m.in. ustawowe prawo pierwokupu, zasada swobody umów)<sup>2</sup>.

W myśl art. 596 k.c. zastrzeżenie prawa pierwokupu powoduje powstanie po stronie określonego podmiotu uprawnienia do pierwszeństwa kupna rzeczy na wypadek, gdyby zobowiązany zawarł umowę sprzedaży z osobą trzecią. W związku z czym uprawnienie to ma charakter subsydiarny, co znajduje również potwierdzenie w orzeczeniu Sądu Najwyższego<sup>3</sup>.

W stosowaniu prawa pierwokupu można napotkać wiele trudności, które postaram się omówić w niniejszym artykule.

### POJĘCIE PRAWA PIERWOKUPU

Ze względu na źródło powstania wyróżniamy dwa rodzaje prawa pierwokupu:

- ustawowe,
- wynikające z czynności prawnej – umowne.

Polskie ustawodawstwo przewiduje dość liczne przypadki ustawowego prawa pierwokupu, które w większości dotyczą nieruchomości. W większości również prawo to przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego, niemniej przysługuje również innym podmiotom, np. współwłaścicielowi nieruchomości rolnej, dzierżawcy nieruchomości rolnej, zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną i innym. Z reguły naruszenie tego uprawnienia obwarowane jest sankcją nieważności. Umowne prawo pierwokupu może być ustanowione w samodzielnej umowie, której treść

\* mgr; Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach.

<sup>1</sup> Zob. J. Rappaport-Rodkowski, *Pandekta: Zobowiązania (Część ogólna i szczegółowa)*, Lwów 1920, s. 101-102; W. Osuchowski, *Rzymskie prawo prywatne. Zarys wykładu*, Warszawa 1988, s. 355-356; W. Litewski, *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1990, s. 300.

<sup>2</sup> J. Górecki, *Prawo pierwokupu*, Kraków 2002.

<sup>3</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1974 r., III CRN 235/74, OSNCP 10-11/75, poz. 151.

stanowi jedynie zastrzeżenie tego prawa. W praktyce zastrzeżenie prawa pierwokupu występuje jako dodatkowa klauzula w umowie np. sprzedaży, najmu, spółki. Może ono również wynikać z jednostronnej czynności prawnej, np. testamentu, jak również z przyrzeczenia publicznego, które powinno określać przedmiot, do którego prawo pierwokupu będzie się odnosiło, oraz czynność, za wykonanie której uprawnionemu będzie należeć się nagroda. Motywem ustanowienia umownego prawa pierwokupu jest najczęściej stworzenie osobie uprawnionej szansy na uzyskanie własności nieruchomości wówczas, gdy jej dotychczasowy właściciel będzie się jej wyzywał. Umowne prawo pierwokupu stanowi jednocześnie wyraz samoograniczenia się właściciela nieruchomości w jej zbyciu na rzecz kogokolwiek, a w szczególności na rzecz innych osób niż osoba uprawniona z ustanowionego prawa pierwokupu<sup>4</sup>.

W kwestii formy przy zastrzeżeniu umownego prawa pierwokupu zdania są podzielone. Natomiast zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego „czynność prawna zastrzegająca prawo pierwokupu może być dokonana w dowolnej formie, także gdy dotyczy pierwokupu nieruchomości”<sup>5</sup>. Ustawa przewiduje jedynie wymóg złożenia oświadczenia woli w określonej formie tylko w odniesieniu do wykonania prawa pierwokupu (art. 597 § 2 zd. 2 k.c.)<sup>6</sup>. Treść obowiązujących przepisów pozwala przyjąć, że samo zastrzeżenie prawa pierwokupu nie stwarza zobowiązania (nawet warunkowego) do przeniesienia własności. Powoduje jedynie powstanie uprawnienia o charakterze kształtującym dającego pierwszeństwo nabycia własności określonej rzeczy w razie jej chęci zbycia przez właściciela, który jest zobowiązany respektować istniejące uprawnienie poprzez zawiadomienie o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią (art. 598 § 1 k.c.). Co do zasady naruszenie tego obowiązku pozostaje bez wpływu na skuteczność rozporządzenia rzeczą przez zobowiązanego. Zobowiązany może odpowiadać wówczas za uszczerbek, jaki poniosła osoba uprawniona (art. 599 § 1 k.c.), o czym będzie mowa w dalszej części artykułu.

Zatem nie można zgodzić się z prezentowanym przez część doktryny<sup>7</sup> stanowiskiem, zgodnie z którym z samego zastrzeżenia prawa pierwokupu wynika zobowiązanie właściciela do przeniesienia własności na rzecz uprawnionego. Powstaje ono dopiero wówczas, gdy uprawniony skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. Zgodnie z ustawą to oświadczenie woli skutkuje dojściem do skutku umowy pomiędzy uprawnionym i zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu, z której to z kolei wynika zobowiązanie do przeniesienia własności na uprawnionego (art. 600 § 1 zd. 1 k.c.). Z tego względu kodeks cywilny przewiduje wymóg złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu w formie szczególnej, tj. takiej, jaka jest wymagana do zawarcia umowy sprzedaży rzeczy, której prawo pierwokupu dotyczy. Utraciła aktualność uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 29 marca 1952 r.<sup>8</sup>, która została podjęta, gdy obowiązywał kodeks zobowiązań nieco odmiennie regulujący prawo pierwokupu – brak było przepisu przewidującego wymagania odnośnie do formy oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, a ponadto w określonych sytuacjach prawo to mogło odnieść skutek także wobec osoby trzeciej, gdy pozostawał w złej wierze.

Jak słusznie stwierdził w orzeczeniu Sąd Najwyższy<sup>9</sup> „(...) nie można także podzielić prezentowanego przez część doktryny stanowiska, zgodnie z którym brak uregulowania wymagań formalnych w odniesieniu do czynności zastrzegającej prawo pierwokupu stanowi lukę

<sup>4</sup> M. Wolanin, *Prawo pierwokupu nieruchomości, cz. I*, „Nieruchomości” 2002, nr 11.

<sup>5</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 784/02 OSNCP 1/03, poz. 14.

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. 1964 nr 16, poz. 93.

<sup>7</sup> A. Stelmachowski, *System prawa prywatnego*, t. III, zob. również wyrok SA w Katowicach z dnia 13-01-1999 - I ACa 774/98.

<sup>8</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z 29 marca 1952 r.; C 1521/51, OSN I/53, poz. 5 – dop. red.

<sup>9</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 784/00.

prawną, którą należy wypełnić w drodze analogicznego stosowania art. 597 § 2 k.c.”. Zgodnie z obowiązującą w polskim prawie zasadą, wymóg zachowania szczególnej formy czynności prawnej musi wynikać wprost z przepisu ustawy.

W przypadku chęci wpisu prawa pierwokupu przez uprawnionego do księgi wieczystej czynność prawna, w której doszło do ustanowienia tego prawa, musi być dokonana przynajmniej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, co wynika z art. 31 u.k.w.h.<sup>10</sup>

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r.<sup>11</sup> zastrzeżenie prawa pierwokupu nie może być dokonane w odniesieniu do innej umowy niż sprzedaż. Art. 596 k.c. ma charakter bezwzględnie obowiązujący, w związku z czym obowiązuje ściśle objaśnienie prawa pierwokupu, które zostało ściśle związane z umową sprzedaży. Co prawda zasada swobody umów dozwala na umowne zastrzeżenie przez strony uprawnienia do pierwszeństwa zakupu lub innego sposobu nabycia określonej rzeczy (praw) na wypadek innej czynności niż sprzedaż, jednakże uprawnienie takie nie będzie ani prawem pierwokupu, ani jego poszerzoną odmianą, lecz stosunkiem rzeczowym samoistnym, do którego tylko w drodze analogii można by zastosować niektóre przepisy prawa pierwokupu.

Pojawił się problem, czy możliwe jest zawarcie umowy warunkowej z uwagi na prawo pierwokupu, a zarazem zamieszczenie w umowie zastrzeżenia prawa odstąpienia od umowy. Wątpliwości te rozwiązał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 grudnia 2004 roku<sup>12</sup>. Stwierdził, że umowa warunkowa może być w granicach swobody umów modyfikowana, rozwiązana, jak również można w niej zastrzec umowne prawo odstąpienia. Jednakże nie jest dopuszczalne zastrzeżenie odstąpienia od umowy na wypadek wykonania przez uprawnionego prawa pierwokupu. Zgodnie z art. 600 § 1 zd. 2 k.c. postanowienia umowy z osobą trzecią, których celem jest udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne.

Niedopuszczalne jest w myśl art. 597 § 1 k.c., by zobowiązany zawarł bezwarunkową umowę sprzedaży z osobą trzecią i zastrzegł w trybie art. 395 k.c. możliwość odstąpienia od umowy na wypadek, gdyby uprawniony zechciał skorzystać z prawa pierwokupu. W takim przypadku możliwość realizacji prawa pierwokupu zależałaby od dodatkowego oświadczenia woli zobowiązanego, co jest niedopuszczalne.

## CHARAKTER UMOWNEGO PRAWA PIERWOKUPU

Istotną cechą prawa pierwokupu jest jego niezbywalność i niepodzielność. Zakaz zbywalności dotyczy przenoszenia drogą czynności prawnych. Natomiast prawo to jest dziedziczne, gdyż nie jest ściśle związane z osobą zmarłego i należy do spadku. Dziedziczenie prawa pierwokupu dotyczy zarówno uprawnień, jak i stanu związania zobowiązanego, wynikającego z zastrzeżenia prawa pierwokupu. Czy niezbywalność prawa pierwokupu umownego może być wyłączona przez strony, jeśli w umowie dopuszczają możliwość jego zbycia? Odpowiedź zależy od tego, czy art. 602 § 1 k.c. można uznać za przepis dyspozytywny w odniesieniu do umownego prawa pierwokupu. Przeważa pogląd, że przepisy regulujące prawo pierwokupu umownego mają do zasady charakter dyspozytywny. W związku z czym, jeżeli w umowie ustanawiającej prawo pierwokupu przewidziano możliwość jego zbycia, to nic nie stoi na przeszkodzie dopuszczalno-

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece; Dz.U. 1982 nr 19, poz. 147.

<sup>11</sup> Uchwałą Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r.; III CZP 10/96, OSNCP 1996, nr 4, poz. 59.

<sup>12</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 roku, I CK 191/04, niepubl.

ści jego zbycia<sup>13</sup>. Natomiast w razie braku wyraźnego postanowienia w umowie ustanawiającej prawo pierwokupu prawo to nie może być przeniesione na inne podmioty<sup>14</sup>.

Niepodzielność prawa pierwokupu oznacza niedopuszczalność jego wykonania w stosunku do części przedmiotu objętego tym prawem, jeżeli uprawniony może je wykonać co do całości, także gdy przedmiot ten jest podzielny. Jeżeli prawo pierwokupu przysługuje uprawnionemu co do całej nieruchomości i przedmiotem sprzedaży jest cała nieruchomość, to nie jest możliwe, aby uprawniony mógł skorzystać z tego uprawnienia jedynie wobec części nieruchomości. W przypadku, gdy prawo pierwokupu przysługuje w stosunku do całej nieruchomości, a przedmiotem sprzedaży jest jej część, to uprawniony może skorzystać z prawa pierwokupu w odniesieniu do tej części nieruchomości, zachowując prawo do pozostałej jej części. Tak samo jest w przypadku, gdy przedmiotem sprzedaży jest udział we własności nieruchomości. Jeśli zaś nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży objęta jest współwłasnością, to niepodzielność prawa pierwokupu oznacza, że można je wykonać tylko w odniesieniu do wszystkich współwłaścicieli. Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu w przypadku pominięcia choćby jednego z nich jest bezskuteczne wobec pozostałych współwłaścicieli<sup>15</sup>. Prawo pierwokupu może przysługiwać kilku uprawnionym, np. w wyniku dziedziczenia. Można również ustanowić prawo pierwokupu na rzecz kilku uprawnionych. W przypadku, gdy kilku uprawnionych porozumiało się co do tego, że prawo pierwokupu w całości wykona jeden z nich, zobowiązany nie może się temu sprzeciwić.

## REALIZACJA UMOWNEGO PRAWA PIERWOKUPU

Do realizacji prawa pierwokupu w myśl kodeksu cywilnego wymagane jest spełnienie dwóch warunków. Po pierwsze, zobowiązany decyduje się na sprzedaż ruchomości/nieruchomości osobie trzeciej. Po drugie, zostaje sporządzona umowa warunkowa, która ma charakter zobowiązujący, gdyż tylko taki charakter umożliwia uzależnienie przeniesienia własności nieruchomości od tego, że uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu. Zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią, co z reguły czyni poprzez doręczenie uprawnionemu wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę warunkową (art. 598 § 1 k.c.). Zawiadomienie to należy zakwalifikować jako oświadczenie wiedzy zobowiązanego, do którego stosuje się art. 61 k.c. (chwila złożenia). Terminy zawiadomienia wyznacza art. 598 § 2 k.c.; prawo pierwokupu co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca, a co do innych rzeczy w ciągu tygodnia od otrzymania zawiadomienia o umowie sprzedaży, chyba że zostały zastrzeżone inne terminy. Nawet gdy uprawniony powziął wiadomość o treści umowy warunkowej wcześniej w inny sposób, to okoliczność ta nie ma znaczenia prawnego. Oznacza to, że przepis ten ma charakter dyspozytywny dla umownego prawa pierwokupu, a bezwzględnie obowiązujący dla ustawowego prawa pierwokupu. Są to zawsze terminy prawa materialnego, zawite i nie podlegają przywróceniu.

Sporny okazał się problem, czy do czasu złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przez uprawnionego strony umowy warunkowej mogą ją rozwiązać. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 października 1991 r.<sup>16</sup> uznał taką sytuację za niedopuszczalną, co spotkało się z krytyką,

<sup>13</sup> R. Czarnecki, *Kodeks...*, op. cit., s. 1340; M. Nestorowicz, *Kodeks...*, op. cit., s. 589. Takie rozwiązanie przewidywał także art. 665 § 1 projektu kodeksu cywilnego z 1949 roku i art. 496 § 1 projektu z 1954 roku.

<sup>14</sup> Inaczej J. Mojak (*Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 1999, s. 1228), który uznaje, iż prawo pierwokupu jest niezbywalne bez względu na źródło jego zastrzeżenia.

<sup>15</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z 22 października 1970 r., III CZP 64/70, OSNCP 5/71, poz. 77

<sup>16</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1991, III CZP 94/91, „Palestra” 1-2/92, s. 83.

którą podzielił Sąd Najwyższy w wyroku z 8 sierpnia 2003 r.<sup>17</sup> stwierdzając, że „(...)zasada swobody umów nie doznaje ograniczenia wskutek istnienia podmiotu uprawnionego do wykonania prawa pierwokupu, nawet jeśli źródłem tego prawa jest ustawa”. W piśmiennictwie zaprezentowano pogląd, że prawo pierwokupu nie stanowi przeszkody do rozwiązania przez strony warunkowej umowy sprzedaży, zanim oświadczenie o wykonaniu tego prawa zostanie złożone<sup>18</sup>. Zmiana i rozwiązanie umowy warunkowej jest dopuszczalne również po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu, gdyż w tej sytuacji prawo pierwokupu nie zostało wykonane. Pogląd ten jest równoznaczny z zakwestionowaniem powyższej uchwały Sądu Najwyższego. W związku z tym powstaje pytanie, czy istnieje obowiązek zawiadomienia uprawnionego z prawa pierwokupu o treści umowy warunkowej w jej nowym zmienionym brzmieniu, a jeśli tak, to czy zawiadomienie takie skutkuje ponownym rozpoczęciem biegu terminu do wykonania przez uprawnionego prawa pierwokupu. W obu przypadkach odpowiedź jest twierdząca. Ustawowy obowiązek notariusza zawiadomienia zarządu gminy o treści warunkowej umowy sprzedaży aktualizuje się po każdorazowej zmianie treści umowy warunkowej. Podstawą jest tutaj dokonanie przemyślanej oceny przez uprawniony podmiot i powzięcie na jej podstawie decyzji o skorzystaniu bądź o rezygnacji z wykonania swojego uprawnienia w postaci prawa pierwokupu. Nie sposób przyjąć, aby zmiany warunkowej umowy sprzedaży pozostawały poza zakresem świadomości uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, zwłaszcza że wszelkiego rodzaju merytoryczne zmiany lub uzupełnienia treści takiej umowy tworzą nowy stan prawny<sup>19</sup>.

Stosownie do art. 599 § 2 k.c. prawo pierwokupu wykonuje się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu. Uprawnienie to jest prawnokształtujące. W przypadku nieruchomości oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu wymaga formy aktu notarialnego. Jak stwierdził Sąd Najwyższy<sup>20</sup> w uchwale z dnia 20 grudnia 1967 roku, sama wiadomość dla zbywcy nie wymaga formy szczególnej, aczkolwiek w praktyce przyjmuje się sposób zawiadomienia przez doręczenie zobowiązanemu wypisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu.

Zgodnie z art. 600 § 1 k.c. przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią. Umowa zawarta pomiędzy zobowiązanym a uprawnionym ma charakter bezwarunkowy i zgodnie z zasadą podwójnego skutku (art. 155 § 1 k.c.) przenosi własność na rzecz uprawnionego. Umowa ta jest zawarta z chwilą złożenia sprzedającemu oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu, co wynika z unormowania zawartego w art. 597 § 2 k.c. Wobec tego samo złożenie przez uprawnionego skutecznego oświadczenia, tj. samo wykonanie prawa pierwokupu, wywołuje skutek rzeczowy<sup>21</sup>. Należy zwrócić uwagę, że jest to umowa tej samej treści, ale nie taka sama, gdyż nie zawiera warunku. W tym miejscu pojawia się pytanie, czy korzystającego z prawa pierwokupu wiąże umowa arbitrażowa, czy też umowa o wybór prawa, w ramach której zobowiązany z osobą trzecią poddawali rozstrzygnięcie sporów z zawartej przez nich umowy sprzedaży właściwości sądu arbitrażowego oraz wskazywali prawo właściwe dla tej umowy. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Arbitrażowego<sup>22</sup> korzystający z prawa pierwokupu związany jest zarówno klauzulą arbitrażową, jak i klauzulą wyboru prawa.

<sup>17</sup> Wyroku Sądu Najwyższego z 8 sierpnia 2003r, V CK 177/02, OSNC 10/04, poz. 160.

<sup>18</sup> C. Kociński, *Rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości a skuteczność wykonania przez gminę prawa pierwokupu*, NZS 2010/2/27.

<sup>19</sup> R. Strzelczyk, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2011.

<sup>20</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1967 roku, III CZP 88/66, OSNCP 12/67, poz. 210.

<sup>21</sup> Postanowienie SN z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 114/08, LEX nr 465911.

<sup>22</sup> Wyrok Sądu Arbitrażowego przy KIG z 24.04.2006 r. SA 193/05.

W przypadku, gdy w umowie warunkowej zastrzeżono inny niż związany z prawem pierwokupu warunek, to oświadczenie woli o wykonaniu prawa pierwokupu nie przenosi własności. Wówczas po spełnieniu się tego innego warunku zachodzi potrzeba sporządzenia umowy przeniesienia własności. Taka sama sytuacja jest w przypadku, jeżeli w umowie warunkowej zastrzeżono termin. Wykonanie przez uprawnionego prawa pierwokupu nie musi łączyć się z jednoczesną zapłatą pełnej ceny lub złożeniem jej do depozytu sądowego.

Należy zauważyć, że prawo pierwszeństwa nie jest tożsame z umownym prawem pierwokupu. Możliwość stania się stroną umowy sprzedaży, której treść została wcześniej uzgodniona w wyniku złożenia oświadczenia woli przez uprawnionego, istnieje tylko w przypadku prawa pierwokupu. Natomiast w przypadku tzw. prawa pierwszeństwa treść umowy ustalana jest dopiero po złożeniu oświadczenia o skorzystaniu z tego prawa.

Postanowienia umowy warunkowej mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu są bezskuteczne względem uprawnionego, np. zastrzeżenie odstąpienia od umowy na wypadek wykonania prawa pierwokupu (art. 600 § 1 zd. 2 k.c.). Od razu nasuwa się pytanie, co w przypadku, gdy w umowie warunkowej zastrzeżono oczywiście wygórowaną cenę. Można zastanowić się nad jej nieważnością z uwagi na jej pozorność. Natomiast moim zdaniem zgodnie z art. 600 § 1 zd. 2 k.c. jedynie postanowienie o rażąco wygórowanej cenie jest bezskuteczne wobec uprawnionego. Umowa warunkowa może również zawierać obowiązek spełnienia świadczeń dodatkowych, o których mowa w art. 600 § 2 k.c. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego<sup>23</sup> służebność mieszkania nie jest świadczeniem dodatkowym w rozumieniu art. 600 § 2 k.c. Niedopuszczalne jest również wydanie wyroku ustalającego częściową nieważność oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu<sup>24</sup>.

## NARUSZENIE UMOWNEGO PRAWA PIERWOKUPU

Przejdźmy teraz do kwestii naruszenia prawa pierwokupu. Wykładnia literalna przepisu art. 599 § 1 k.c. wskazuje, że w przypadku, gdy zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu:

- sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo;
- nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży;
- podał uprawnionemu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością ponosi odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę. Uprawniony z tytułu prawa pierwokupu może dochodzić odszkodowania w zakresie szkody spowodowanej pozbawieniem go możliwości skorzystania z prawa pierwokupu, w granicach ujemnego interesu umowy, tj. wydatków i kosztów związanych z samym ustanowieniem umownego prawa pierwokupu. Uprawniony musi wykazać jedną z powyższych trzech przesłanek, objętych odpowiedzialnością zobowiązanego. Ponadto na uprawnionym ciąży obowiązek wykazania istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem obowiązków przez zobowiązanego a powstałą szkodą. Odpowiedzialnością odszkodowawczą nie są objęte następstwa tego, że uprawniony nie stał się właścicielem rzeczy objętej prawem pierwokupu. Ponadto za szkodę nie uznaje się utraty korzyści w postaci różnicy między rzeczywistą ceną rynkową przedmiotu prawa pierwokupu a ceną ustaloną w umowie sprzedaży. W piśmiennic-

<sup>23</sup> Uchwała z dnia 21 kwietnia 1971 roku, III CZP 17/71, OSNCP 11/71, poz. 194.

<sup>24</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 roku, II CKN 929/01, niepubl.

twie<sup>25</sup> wskazuje się, że ochrona uprawnionego z umownego prawa pierwokupu przewidziana w art. 599 § 1 k.c. jest iluzoryczna, gdyż wykazanie szkody powstałej na skutek niemożności wykonania pierwokupu jest zadaniem niewykonalnym.

W związku z czym umowa bezwarunkowa zawarta z naruszeniem prawa pierwokupu jest ważna, zaś prawo pierwokupu wygasa, chyba że zostało ujawnione w trybie art. 16 u.k.w.h., czyli w księdze wieczystej<sup>26</sup>. Wówczas prawo pierwokupu istnieje nadal, a zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu jest nabywca nieruchomości. Tak też słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2001 roku<sup>27</sup>. Niedopuszczalne natomiast jest wykonanie prawa pierwokupu bezpośrednio w stosunku do bezwarunkowego nabywcy. Umowa sprzedaży niezawierająca warunku uniemożliwia uprawnionemu wykonanie prawa pierwokupu, które zostało ujawnione w księdze wieczystej. Jeśli zaś prawo pierwokupu nie może zostać wykonane i cel jego ustanowienia nie został zrealizowany, to oczywiste jest, że prawo to nie może wygasnąć.

Jednakże zastrzeżenia umownego prawa pierwokupu ujawnionego przez wpis do księgi wieczystej nie można rozumieć jako zakaz rozporządzania przedmiotowej umowy pod rygorem odmowy dokonania czynności notarialnej przez notariusza z uwagi na jej sprzeczność z prawem (81 pr. o not.<sup>28</sup>), a sporządzonej umowy zawartej w formie aktu notarialnego jako czynność sprzeczną z prawem. Zawierając umowę z naruszeniem § 1 art. 599 k.c., sprzedawca narusza swoje zobowiązanie pod sankcją odszkodowawczą i z tego tytułu nie można notariuszowi przypisywać jakiegokolwiek odpowiedzialności. Co więcej, notariusz nie może odmówić sporządzenia umowy sprzedaży bezwarunkowej z naruszeniem przez zbywcę zobowiązania, natomiast uczyni zadość swojemu obowiązkowi, jeśli (zgodnie z art 80 § 2 pr. o not.) pouczy nabywcę o skutkach ujawnionego w księdze wieczystej umownego prawa pierwokupu. Zatajenie tej okoliczności w momencie sporządzenia aktu notarialnego przez zawarcie w akcie stwierdzenia, że „dział III księgi wieczystej jest wolny od wpisów” może skutkować inną odpowiedzialnością notariusza – w ramach „uwzględnienia szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany przy wykonywaniu tej czynności” (art. 49 pr. o not.).

Istnieje spór co do możliwości zastosowania art. 59 k.c. (bezskuteczność względna umowy – tzw. *ius ad rem*) w sytuacji, gdy uprawniony z tytułu umownego prawa pierwokupu ujawnił swoje prawo w księdze wieczystej, a została sporządzona umowa bezwarunkowa. Sąd Najwyższy uchwałą z dnia 19 listopada 1968 roku<sup>29</sup> oraz z 22 stycznia 1973 roku<sup>30</sup> wyraził pogląd, zgodnie z którym w takiej sytuacji uprawniony może realizować zarówno roszczenie wynikające z art. 599 k.c., jak również wystąpić z powództwem o uznanie bezwarunkowej umowy sprzedaży za bezskuteczną względem niego z art. 59 k.c. Sąd uzasadnił swoje stanowisko niedostateczną ochroną roszczeń uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu na podstawie art. 599 § 1 k.c., przyznając mu jedynie odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umowy. Natomiast art. 59 k.c. obejmuje wszelkie prawa zarówno obligacyjne, jak i rzeczowe, nie zawiera ograniczeń co do charakteru chronionych roszczeń, jak również co do przedmiotu umowy, w wyniku zawarcia której dochodzi do całkowitej lub częściowej nie-

<sup>25</sup> W. Gonet, *Ochrona umownego prawa pierwokupu*, [w:] Środki ochrony praw słusznie nabytych w świetle Konstytucji RP i prawa Unii Europejskiej, Warszawa 2012, s. 334.

<sup>26</sup> M. Pazdan, *Bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości wbrew umownemu prawu pierwokupu*, [w:] *Problematyka prawna nieruchomości w praktyce notarialnej*, Lublin 1995.

<sup>27</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2001 roku, III CKN 461/00, OSNC 6/02, poz. 80.

<sup>28</sup> Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369.

<sup>29</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1968 roku III CZP 100/68, OSNC 11/69, poz. 189.

<sup>30</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 1973 roku, III CZP 90/72, OSNC 9/73, poz. 147.

możności zadośćuczynienia roszczeniu osoby trzeciej. Podobnie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 października 2008 roku, uznając, że bezwarunkowa umowa zbycia nieruchomości, zawarta przez osobę zobowiązaną z umowy pierwokupu z osobą trzecią, może być uznana za bezskuteczną w stosunku do osoby uprawnionej z prawa pierwokupu tylko w takim zakresie, w jakim czyni jego prawo niewykonalnym; wobec uprawnionego umowa ta powinna zostać uznana za zawartą, pod warunkiem że skorzysta on z prawa pierwokupu w przewidzianym terminie.

Inaczej wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 stycznia 2004 roku<sup>31</sup>, twierdząc, że przepis art. 59 k.c. służy ochronie praw podmiotowych w postaci roszczeń, których istota wyraża się w możliwości dochodzenia od oznaczonej osoby określonego zachowania się. Jednakże przy umownym prawie pierwokupu do czasu warunkowej sprzedaży rzeczy nie istnieje między stronami żadna więź prawna. Zobowiązany jest obciążony jedynie obowiązkiem ukształtowania treści przyszłej umowy w ten sposób, aby zapewnić uprawnionemu realizację prawa pierwokupu. Wiąż powstaje wówczas, gdy zobowiązany zawrze z osobą trzecią umowę sprzedaży. Wtedy konkretyzuje się stosunek prawny, powodujący po stronie zobowiązanego obowiązek wprowadzenia do umowy warunku zawieszającego oraz zawiadomienia o tym uprawnionego. Z art. 597 § 1 k.c. oraz 598 § 1 k.c. wynika, że z obowiązkiem zobowiązanego nie jest skorelowane uprawnienie podmiotu, na rzecz którego zastrzeżono prawo pierwokupu, do domagania się jego realizacji. Jednostronnym oświadczeniem woli może on doprowadzić do ukształtowania stosunku prawnego w ten sposób, że między nim a zobowiązanym dojdzie do skutku umowa sprzedaży o tej samej treści, co między zobowiązanym a osobą trzecią zgodnie z art. 600 § 1 k.c.

W związku z powyższym umowne prawo pierwokupu jest prawem podmiotowym kształtującym i nie podlega ochronie na podstawie art. 59 k.c., który z założenia służy realizacji roszczenia przysługującego osobie trzeciej względem jednej ze stron. W piśmiennictwie<sup>32</sup> wskazuje się również na dodatkowy argument, który wynika z oceny skutków uznania bezwarunkowej sprzedaży za bezskuteczną względem uprawnionego. Nieodzowną przesłanką realizacji ww. prawa jest istnienie skutecznej i warunkowej umowy sprzedaży z osobą trzecią. Natomiast uznanie tej umowy za bezskuteczną względem uprawnionego pozbawia go koniecznego substratu do wykonania przysługującego mu prawa<sup>33</sup>.

Jak wynika z powyższych rozważań, w przypadku sporządzenia bezwarunkowej umowy sprzedaży prawo pierwokupu wygasa, a pomiędzy zobowiązanym a uprawnionym powstaje z mocy prawa jedynie roszczenie odszkodowawcze w myśl art. 599 § 1 k.c. Ten pogląd należy uznać za całkowicie słuszny.

W umowie pierwokupu można natomiast zastrzec karę umowną na wypadek niewykonania obowiązku przez zobowiązanego, tj. zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży, niepowiadomienia uprawnionego o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży, czy też podania uprawnionemu do wiadomości istotnych postanowień umowy warunkowej niezgodnie z rzeczywistością. Kara umowna może być wyrażona kwotowo ewentualnie jako procent (ułamek wartości rzeczy). Przepis art. 484 § 1 i § 2 k.c. wskazuje, że kara umowna nie pozostaje w związku z wysokością poniesionej szkody, chyba że jest ona rażąco wygórowana. Zastrzeżenie w umowie kar umownych powoduje, że w każdym przypadku nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania istnieje obowiązek jej zapłaty i bez znaczenia dla tego obowiązku są przyczyny, które spowodowały niewykonanie przez zobowiązanego świadczeń stosownie do treści zobowiązania. Wierzyciel w celu realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść

<sup>31</sup> Wyrok SN z dnia 29 stycznia 2004 roku, II CK 3368/02, niepubl.

<sup>32</sup> Zob. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *KC. Komentarz 2009, I, art. 59, teza 10*.

<sup>33</sup> Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 29 stycznia 2004 r. II CK 368/02.

zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków. Kara umowna najskuteczniej chroni uprawnionego z umownego prawa pierwokupu, a jednocześnie nie wprowadza ograniczeń obrotu gospodarczego.

## PODSUMOWANIE

Należy jednoznacznie stwierdzić, że zagadnienia związane z obrotem nieruchomościami są istotne szczególnie w aspekcie istniejących ograniczeniach obrotu nieruchomościami. W pracy została przedstawiona problematyka umownego prawa pierwokupu w obrocie nieruchomości. Zostały również podjęte próby odpowiedzi na pytanie, jakie znaczenie ma umowne prawo pierwokupu. Istotą umownego prawa pierwokupu jest jego znaczenie i wpływ na obrót nieruchomościami. Problematyka ta jest istotna szczególnie w przypadku nabywania nieruchomości, gdyż nieruchomość, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu nie wykona swego prawa.

Prawo pierwokupu jest uprawnieniem wynikającym albo z mocy przepisów prawa, albo z mocy umowy pomiędzy ustalonymi podmiotami. Ponadto jest to z jednej strony uprawnienie, a z drugiej – obowiązek, mający określony wpływ na inne podmioty, które uczestniczą w obrocie nieruchomościami. Wpływ ten oceniany jest przez te podmioty jako negatywny, ponieważ skutkuje ograniczeniami w obrocie nieruchomości, wynikającymi z prawa pierwokupu. Prawo to w systemie prawnym ma swoje określone miejsce i cel, które wyznacza mu ustawodawca. Celem tym jest ograniczenie swobodnego obrotu nieruchomościami i prawem użytkowania wieczystego.

## BIBLIOGRAFIA

- Bieniek G., *Prawo pierwokupu, odkupu, wykupu i pierwszeństwa nabycia*, [w:] „Nieruchomości”, Warszawa 2006;
- Deneka M., *Księgi wieczyste. Zasady materialno prawne*, Warszawa 2012.
- Gawlik Z., *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, LEX 2010.
- Gniewek E., *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006.
- Gonet W., *Ochrona umownego prawa pierwokupu*, [w:] Środki ochrony praw słusznie nabytych w świetle Konstytucji RP i prawa Unii Europejskiej, Warszawa 2012.
- Górecki J., *Wpis umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej i jego wpływ na ochronę tego prawa*, „Rejent” 1999, nr 9.
- Górecki J., *Umowne prawo pierwokupu*, Kraków 2000.
- Górecki J., *Prawo pierwokupu*, Kraków 2002.
- Litwińska M., *Komentarz do uchwały SN z dnia 16 lutego 1996 r. (III CZP 10/96)*, PPH 1996, nr 11.
- Maziarz A., *Obrót prawny nieruchomościami*, Warszawa 2011.
- Nestorowicz M., *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. II, Warszawa 1988.
- Oleszko A., *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003.
- Pazdan M., *Bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości wbrew umownemu prawu pierwokupu*, [w:] *Problematyka prawna nieruchomości w praktyce notarialnej*, Lublin 1995.
- Pietrzykowski K., *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 450-1088*, t. II, Warszawa 2011.
- Pyziak-Szafnicka M., *Komentarz do art. 59 Kodeksu cywilnego*, [w:] *Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz*, LEX 2009.

Strzelczyk R., *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2011.

Szpunar A., *Skutki wpisu umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej*, „Rejent” 2002, nr 7.

Wolanin M., *Prawo pierwokupu nieruchomości, cz. I*, „Nieruchomości” 2002, nr 11.

Wyżyn-Urbaniak K., *Sposoby ochrony uprawnionego z tytułu umownego prawa pierwokupu*, „Rejent” 1996, nr 10.

Zrałek J., *Glosa do wyroku Sądu Arbitrażowego przy KIG z 24.04.2006 r. SA 193/05*, ADR 2009, nr 3, ADR Arbitraż i Mediacja.

Żuławska C., *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. II, Warszawa 2011.

**Streszczenie:** Niniejsze opracowanie poświęcone jest tematyce umownego prawa pierwokupu. W przeciwieństwie do ustawowego prawa pierwokupu, którego początki sięgają prawa rzymskiego, wykształciło się ono z czasem jako prawo pierwokupu wynikające z czynności prawnej. Umowne prawo pierwokupu w systemie współczesnego prawa polskiego jest uprawnieniem określonego podmiotu do pierwszeństwa kupna rzeczy na wypadek, gdyby zobowiązany zawarł umowę sprzedaży z osobą trzecią. Opracowanie zawiera omówienie przedmiotu, przesłanek oraz skutków jego realizacji. Przedstawia również konsekwencje jego naruszenia. Ponadto przedstawione zostały rozwiązania istotnych problemów z tym prawem związanych, odwołujące się do licznych orzeczeń Sądu Najwyższego.

**Słowa kluczowe:** pierwokup, zbycie, nieruchomość, odszkodowanie, umowa, ograniczenie

#### THE ISSUE OF A CONTRACTUAL RIGHT OF FIRST REFUSAL

**Summary:** This article is devoted to the subject of a contractual right of first refusal, which, contrary to the statutory pre-emption rights, which dates back to Roman law has developed over time as a right of first refusal under the legal action. Institution, which in the modern Polish law is a privilege subject to certain priority sale of goods in case the required signed a sales agreement with a someone else. Provides an overview of the course, the conditions and the effects of its implementation. There were also present the consequences of its violation. In addition, solutions have been presented major problems with the law relating to, referring to several judgments of the Supreme Court.

**Keywords:** preemption, sale, real estate, compensation, contract, limiting