

Glosa

do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r. IV KKN 784/001

Ustanowienie (zastrzeżenie) prawa pierwokupu nieruchomości nie wymaga formy aktu notarialnego

I. Teza wyroku Sądu Najwyższego nie jest powszechnie w doktrynie akceptowana. Można spotkać się także z poglądem, w myśl którego dla ważności zastrzeżenia prawa pierwokupu własności nieruchomości niezbędna jest forma szczególna (aktu notarialnego). Zarówno za jednym, jak i za drugim stanowiskiem przemawiają pewne argumenty, a ostateczne rozstrzygnięcie sporu wokół tej kwestii możliwe jest dopiero po szczególnie wnikliwym i wszechstronnym rozważeniu każdego z nich. Takie zadanie przekracza ramy krótkiego komentarza do wyroku, jakim jest glosa. Chciałem w niej jedynie przybliżyć możliwe rozwiązania i przedstawić własny pogląd na to zagadnienie.

II. Rozważania Sąd Najwyższy rozpoczął od stwierdzenia, że według art. 158 k.c. wymóg formy aktu notarialnego obejmuje jedynie umowę o przeniesienie własności nieruchomości oraz umowę zobowiązującą do takiego przeniesienia, choćby zobowiązanie wykreowane było przez umowę warunkową. Tymczasem treść obowiązujących przepisów wskazuje, że zastrzeżenie prawa pierwokupu nie powoduje zobowiązania, choćby warunkowego, do przeniesienia własności nieruchomości, a jedynie powstanie prawa podmiotowego prawo kształtującego, „dającego pierwszeństwo nabycia własności określonej rzeczy w razie, gdyby właściciel powziął decyzję o jej sprzedaży. Po stronie zobowiązanego z tytułu pierwokupu powstaje obowiązek respektowania istniejącego uprawnienia. Wyraża się to w nałożeniu na podmiot zobowiązany obowiązku zawiadomienia uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Zobowiązany może jedynie odpowiadać za uszczerbek, jaki poniosła osoba uprawniona (art. 599 § 1 k.c.).”² Z tego też względu nie można zgodzić się z poglądem głoszonym przez część doktryny, w myśl którego zastrzeżenie prawa pierwokupu kreuje zobowiązanie właściciela do przeniesienia własności na rzecz uprawnionego. Zobowiązanie takie powstaje dopiero po złożeniu oświadczenia woli w wykonaniu prawa pierwokupu, dopiero wtedy właściciel zobligowany jest do przeniesienia własności nieruchomości na uprawnionego z prawa pierwokupu. Pomiędzy właścicielem a uprawnionym dochodzi do skutku umowa sprzedaży tej samej treści, jaką zawarł właściciel z osobą trzecią (art. 600 § 1 zd. 1 k.c.), z której wynika zobowiązanie właściciela do przeniesienia własności nieruchomości na uprawnionego.

Sąd Najwyższy przedstawił jeszcze jeden argument na rzecz trafności swej tezy. Jego zdaniem, ustawa nieprzypadkowo milczy na temat formy zastrzeżenia prawa pierwokupu. Nie jest to jednak, jak chcą niektórzy przedstawiciele doktryny, luka w prawie, lecz „milczące odesłanie” do zasady ogólnej, w myśl której, jeżeli ustawa nie zastrzega dla czynności prawnej rygoru formy szczególnej, obowiązuje zasada, że czynność może być dokonana w formie dowolnej. Niedopuszczalne jest więc tworzenie, w drodze analogii legis, wymogu formy szczególnej dla czynności prawnej, w razie braku przepisu tworzącego taki wymóg. Kodeks cywilny tylko w przypadku jednostronnego oświadczenia woli, złożonego w wykonaniu prawa pierwokupu, nakłada obowiązek zachowania formy aktu notarialnego (art. 597 § 1 zd. 2 k.c.).

III. Na aprobatę zasługuje niewątpliwie sposób argumentacji, jaki przedstawił Sąd Najwyższy. Uzasadnienie tezy jest spójne i logiczne. Wydaje się jednak, że SN zbagatelizował i nie odniósł się wystarczająco do uzasadnienia stanowiska doktryny, które odrzucił.

Właściwym punktem wyjścia dla dalszych rozważań powinno być rozstrzygnięcie, jaki charakter prawny ma figura wykreowana przez zastrzeżenie prawa pierwokupu. Nauka wypracowała w tej materii wiele koncepcji³. W niniejszym opracowaniu wezmę pod uwagę stanowiska najczęściej powoływane w polskiej literaturze:

1) zastrzeżenie prawa pierwokupu kreuje jedynie prawo (uprawnienie⁴) o charakterze kształtującym. Nie zostaje zatem utworzone zobowiązanie do przeniesienia własności. Pojawia się ono wraz z wykonaniem prawa pierwokupu. Zapatrywanie to podzielił SN,

2) zastrzeżenie prawa pierwokupu to w istocie umowa sprzedaży, zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, w której zastrzeżono dwa warunki zawieszające⁵. Pierwszy dotyczy zawarcia umowy sprzedaży przez właściciela z osobą trzecią, a drugi złożenia przez uprawnionego oświadczenia woli o chęci skorzystania z prawa pierwokupu,

3) zastrzeżenie prawa pierwokupu tworzy stosunek zobowiązaniowy pomiędzy uprawnionym a właścicielem⁶. Jest to odmiana stanowiska drugiego. Twierdzi się bowiem, że umowa o pierwokup tworzy zobowiązanie, ale zobowiązanie bezwarunkowe,

4) zastrzeżenie prawa pierwokupu kreuje swoisty stosunek prawny, w którym występują jedynie pewne elementy obligacyjne, i z którego wynika uprawnienie kształtujące⁷.

Ad 1) Nie sposób zaaprobować tezy, w myśl której zastrzeżenie prawa pierwokupu tworzy wyłącznie prawo podmiotowe. Odwołując się do części ogólnej prawa cywilnego i klasycznej już w naszej nauce definicji prawa podmiotowego, zaproponowanej przez A. Woltera⁸, trzeba przyjąć, że prawo podmiotowe musi wynikać ze stosunku cywilnoprawnego. Aprobując takie założenie, musimy też konsekwentnie uznać, że prawo pierwokupu jako uprawnienie kształtujące wynika z jakiegoś stosunku prawnego⁹.

Ad 2) Pogląd, że zastrzeżenie prawa pierwokupu to umowa sprzedaży z dwoma warunkami zawieszającymi zmusza do uznania, że samo prawo pierwokupu to w istocie zawieszający warunek własnowolny. Polega on w skrócie na tym, że uprawniony zobowiąże się, jeśli zechce. Instytucja warunku własnowolnego jest kontrowersyjna. Ustawodawca unika stosowania tej konstrukcji poza nielicznymi wyjątkami¹⁰, zaś nauka uznaje, że zasada swobody umów nie obejmuje możliwości zastrzegania warunku *si voluero*, lecz że obowiązuje zakaz dodawania do umów takich warunków¹¹. Uzasadnia się to zdaniem, że zastrzeżenie takiego warunku wyklucza poważne zobowiązanie się do świadczenia: zobowiązanie w ogóle nie powstaje¹². Ponadto, nawet analiza językowa każe przyjąć, że mamy do czynienia z prawem (uprawnieniem) podmiotowym. Odpowiednie przepisy wyraźnie stanowią o prawie pierwokupu, a nie warunku własnowolnym.

Ad 3) Koncepcja trzecia jest także wysoce dyskusyjna¹³. W piśmiennictwie podnosi się, że zastrzeżenie prawa pierwokupu nie może utworzyć czystego zobowiązania¹⁴. Jako uprawnienie kształtujące nie może być bowiem zasadniczym uprawnieniem wynikającym ze stosunku obligacyjnego.

Ad 4) Biorąc powyższe pod uwagę, za trafną należy uznać ostatnią z koncepcji, a więc koncepcję, którą można nazwać mieszaną¹⁵. Według niej przedmiotowy stosunek prawny ma charakter niejednolity, występuje w nim również pewna relacja obligacyjna¹⁶. Ze stosunku tego wynika uprawnienie kształtujące.

IV. Zwróćmy uwagę, że analiza koncepcji charakteru prawnego umownego prawa pierwokupu zmusza do przyjęcia, iż zastrzeżenie tego prawa w umowie skutkuje również powstaniem pewnej relacji prawnej łączącej strony umowy. Podstawowe pytanie dotyczy charakteru jurydycznego takiego stosunku. Jak się wydaje, zawiera on w sobie także elementy obligacyjne. Przekonuje o tym treść art. 599 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży lub podał mu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę. Przepis wyraźnie stanowi o zobowiązaniu i odszkodowaniu w razie niewykonania tego zobowiązania. Z tego też względu nie sposób uznać, że analizowany stosunek prawny pozbawiony jest elementu zobowiązaniowego. Zważywszy na to, dyskusyjny jest pogląd, w myśl którego pomiędzy właścicielem a uprawnionym powstaje jedynie jakiś swoisty stan związania, przypominający tylko stosunek zobowiązaniowy¹⁷. Treść przepisów nie pozostawia wątpliwości, że zastrzeżenie prawa pierwokupu tworzy pewną relację obligacyjną. Ustawa posługuje się wobec właściciela rzeczy pojęciem zobowiązany¹⁸. Z drugiej jednak strony, nie może to być wyłącznie relacja zobowiązaniowa, ponieważ, jak już wspomniano, uprawnienie kształtujące nie może być zasadniczym uprawnieniem wynikającym z zobowiązania. Rekapitulując, można stwierdzić, że w stosunku prawnym, wykreowanym zastrzeżeniem prawa pierwokupu, można wyróżnić dwa stosunki podrzędne: zobowiązaniowy i ten, z którego wynika uprawnienie kształtujące.

Powstaje z kolei pytanie o naturę obligacyjnego stosunku prawnego, wchodzącego w skład stosunku prawnego wykreowanego zastrzeżeniem prawa pierwokupu. Do spełnienia jakiego świadczenia zobligowany jest właściciel wobec uprawnionego? Jeśli mamy do czynienia z zobowiązaniem,

powinniśmy też określić rodzaj świadczenia (art. 353 § 1 k.c.). Z przepisu art. 599 § 1 można wywieść, że właściciel zobowiązany jest do niezawierania umowy sprzedaży bezwarunkowej z osobą trzecią, do zawiadomienia uprawnionego o sprzedaży oraz podania mu wiadomości o rzeczywistych, istotnych postanowieniach tej umowy. Z drugiej jednak strony, treść przepisów art. 597 § 2, 598 § 1, 599 § 1 czy 600 § 1 k.c. może w pewnym sensie sugerować, że właściciel zobowiązany jest względem uprawnionego także do przeniesienia własności rzeczy. Kwestia, jak widać, jest bardzo niejednoznaczna. Mglistość wyводу jest determinowana niejasną treścią ustawy. Nie ulega jednak wątpliwości, że pogląd o istnieniu zobowiązania do przeniesienia własności rzeczy, wykreowanego przez zastrzeżenie prawa pierwokupu, nie wynika w sposób oczywisty z treści ustawy i przez to może być dyskusyjny.

V. Powyższy wywód zdaje się potwierdzać trafność tezy komentowanego wyroku, jednakże zupełnie inne światło na zagadnienie może rzucić interpretacja biorąca pod uwagę funkcję zastrzeżenia prawa pierwokupu. Sięganie do takiej wykładni uzasadnione jest niejednoznacznością analizowanych przepisów.

Jeżeli zatem weźmiemy pod uwagę racje natury funkcjonalnej, dojdziemy do wniosku, że skutki zastrzeżenia prawa pierwokupu zbliżone są do warunkowego zobowiązania do przeniesienia prawa własności. Właściciel musi liczyć się z możliwością skorzystania z prawa pierwokupu; w razie jego wykonania dochodzi do zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy nim a uprawnionym. Właściciel zobligowany jest do naprawy szkody w razie niewykonania ciężących na nim wobec uprawnionego obowiązków. Krótko mówiąc, z praktycznego i funkcjonalnego punktu widzenia prawo pierwokupu zawiera w sobie potencjalną możliwość stworzenia, między innymi¹⁹, zobowiązania do przeniesienia własności w drodze jednostronnej czynności prawnej. Do takiego skutku prawnego prowadzi wykonanie prawa pierwokupu. Z kolei skutek wykonania prawa podmiotowego w istocie determinuje funkcję i sens jego kreacji.

Trudno jest też zaakceptować konstrukcję, która dla czynności prawnej kreującej uprawnienie nie wymaga żadnej formy, zaś do wykonania uprawnienia konieczna jest forma kwalifikowana. Razi to sztucznością i niekonsekwencją. Zrozumiałe byłoby odwrócenie sytuacji: przyjęcie rygoru formy kwalifikowanej dla zastrzeżenia uprawnienia kształtującego oraz formy dowolnej dla jego wykonania. Nie jest to możliwe przy prawie pierwokupu, z uwagi na wyraźną dyspozycję art. 597 § 1 zd. 2 k.c., który na wykonującego prawo nakłada obowiązek dokonania tej czynności w formie aktu notarialnego. Takie teoretyczne odwrócenie sytuacji koresponduje w pełni na przykład z umownym prawem odstąpienia od umowy. Pomędzy tymi instytucjami występują podobieństwa. Obydwe zaliczane są do praw (uprawnień) kształtujących²⁰. Wykonanie obydwu powoduje powstanie zobowiązaniowego stosunku prawnego. W pierwszym przypadku jest to zobowiązanie z umowy sprzedaży, w drugim zaś zobowiązanie do zwrotu świadczeń spełnionych w wykonaniu umowy, od której odstąpiono (art. 395 § 2 zd. 2 k.c.). Pomijam tu skomplikowaną kwestię możliwości zastrzegania prawa odstąpienia od umowy o przeniesienie własności nieruchomości²¹ i ograniczam się jedynie do opinii aprobującej taką dopuszczalność²².

Wiadomo, że zastrzeżenie prawa odstąpienia w umowie zawartej w formie kwalifikowanej powinno być złożone w takiej samej formie²³. Zgodnie z art. 77 § 3 w zw. z art. 73 § 1 k.c., do wykonania prawa odstąpienia od umowy, choćby zawartej w formie kwalifikowanej, potrzebna jest jedynie

forma pisemna i tylko pod rygorem ad probationem. Ustawodawca, powołując do życia wspomniane przepisy, dał wyraz przekonaniu, że kreacja uprawnienia kształtującego, którego wykonanie ma prowadzić do zniesienia skutków umowy zawartej w formie aktu notarialnego, może nastąpić jedynie w formie kwalifikowanej, wykonanie zaś tego uprawnienia w formie zwykłej pisemnej. Pogląd Sądu Najwyższego, że czynność prawna kreująca prawo może mieć „słabszą” formę od czynności, przez którą się je wykonuje może zatem budzić wątpliwości. Zasadne jest stwierdzenie, że skoro przy wykonaniu umownego prawa odstąpienia od umowy o przeniesienie własności nieruchomości ustawodawca wymaga formy zwykłej pisemnej, a przy zastrzeżeniu tego uprawnienia formy kwalifikowanej, to tym bardziej, jeśli wykonanie prawa pierwokupu może nastąpić tylko w formie aktu notarialnego, jego zastrzeżenie powinno być sporządzone w tej samej formie.

Podsumowując, należy opowiedzieć się za poglądem wyrażonym w nauce, w myśl którego „zastrzeżenie pierwokupu winno nastąpić w formie aktu notarialnego. Wprawdzie umowa taka nie stanowi zobowiązania do przeniesienia własności, biorąc jednak pod uwagę, że zastrzeżenie to łącznie z wykonaniem prawa pierwokupu spowoduje przeniesienie własności, należy w drodze wykładni rozszerzającej zastosować do umowy zastrzegającej prawo pierwokupu art. 158 k.c.”²⁴

Michał Warciński

Przypisy

1 OSP 2003, nr 1, poz. 4.

2 Tamże.

3 Szerzej na temat koncepcji umownego prawa pierwokupu w doktrynie niemieckiej i szwajcarskiej zob. J.Górecki, Umowne prawo pierwokupu, Kraków 2000, s. 66-72.

4 Można mieć wątpliwości, czy prawo pierwokupu jest postacią normatywną prawa podmiotowego. Wydaje się, że należałoby je uznać jednak za rodzaj uprawnienia podmiotowego. Nie ma jednak w niniejszym opracowaniu miejsca na szersze uzasadnienie tego zapatrywania.

5 S.Breyer, Problematyka obrotu nieruchomościami w nowym kodeksie cywilnym, Nowe Prawo 1964, nr 12, s. 1148; tenże, Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1975, s. 146; uchwała SN z dnia 29 marca 1952 r. C 1521/51, OSNC 1953, nr 1, poz. 5.

6 A.Kunicki, Zakres skuteczności prawa pierwokupu, Nowe Prawo 1966, nr 12, s. 1527 i nast.

7 M.Pazdan, Bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości wbrew umownemu prawu

pierwokupu, [w:] Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, red. K. Szoch-Jędrzyś, Kraków 1997, s. 164.

8 A.Wolter, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 1998, s. 128-129.

9 O konieczności istnienia stosunku prawnego, z którego ma wynikać uprawnienie kształtujące zob. Z.Radwański, Jeszcze o charakterze prawnym oferty, PiP 2005, z. 3, s. 82-83; B.Gawlik, Procedura zawierania umowy na tle ogólnych przepisów prawa cywilnego (art. 66-72 k.c.), Kraków 1977, s. 49-50.

10 „Przykładem jest sprzedaż na próbę (art. 589 k.c.)”.

11 Z.Radwański, [w:] System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna, t. II, Warszawa 2002, s. 269. Ostrożniej wypowiada się na ten temat A.Wolter, Prawo cywilne..., s. 324, przyp. 241, według którego pogląd o niedopuszczalności zastrzegania warunków własnowolnych, za wyjątkiem przypadków w ustawie wyraźnie unormowanych, jest zbyt radykalny. Według autora to, czy strona umowy chce się rzeczywiście zobowiązać, zależy od wykładni oświadczenia woli dłużnika.

12 S.Szer, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 1967, s. 351-352; R.LongchampsdeBérier, Zobowiązania, Poznań 1948, s. 107.

13 K.Wyżyn-Urbanik, Sposoby ochrony uprawnionego z tytułu umownego prawa pierwokupu, Rejent 1996, nr 10, s. 99-100.

14 M.Safjan, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. II, Warszawa 2005, s. 300.

15 Tamże.

16 J.Skąpski, [w:] System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa, t. III, cz. 2, red. S. Grzybowski, Wrocław i in. 1976, s. 172.

17 J.Górecki, Prawo pierwokupu w ustawie o gospodarce nieruchomościami, Rejent 1998, nr 12, s. 53.

18 Artykuł 597 § 2, 598 § 1, 599 § 1 i 600 § 1 k.c.

19 Wykonanie prawa pierwokupu w istocie tworzy nie jedno, lecz dwa zobowiązania wzajemne z umowy sprzedaży.

20 Co do prawa pierwokupu M.Safjan, Kodeks cywilny..., s. 300; co do umownego prawa odstąpienia od umowy Z.Radwański, Zobowiązania – część ogólna, Warszawa 2002, s. 268.

21 Pisząc o umowie o przeniesienie własności nieruchomości, mam na myśli tzw. umowę o podwójnym skutku (art. 155 § 1 k.c.), nie zaś umowę rzeczową. Do tej ostatniej, jak się zdaje, niedopuszczalne jest dodawanie umownego prawa odstąpienia.

22 Podobnie M.Safjan, Umowy związane z obrotem gospodarczym jako najważniejsza kategoria czynności handlowych, Przegląd Prawa Handlowego 1998, nr 2, s. 10;

M.M.Kępiński, Przeniesienie własności nieruchomości rolnych, Poznań 1970, s. 9-11; M.Boratyńska, Znaczenie terminów w umowach. Wybrane zagadnienia: umowa przedwstępna i umowne prawo odstąpienia, Nowy Przegląd Notarialny 2004, nr 3, s. 20.

23 A.Kunicki, Umowne prawo odstąpienia, Lwów 1939, s. 18.

24 J.Skąpski, System prawa cywilnego..., s. 168.