

## KRZYSZTOF MULARSKI

W SPRAWIE CHARAKTERU NIEWAŻNOŚCI  
BEZWARUNKOWEJ UMOWY SPRZEDAŻY  
NARUSZAJĄCEJ USTAWOWE PRAWO PIERWOKUPU

## 1. Uwagi wstępne

Przedmiotem niniejszej pracy będzie zagadnienie charakteru nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży naruszającej ustawowe prawo pierwokupu. Ściślej, chodzić będzie o udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy nieważność, o której mowa w art. 599 § 2 k.c., jest nieważnością bezwzględną, skuteczną *erga omnes*<sup>1</sup>, czy też chodzi tu jedynie o nieważność względną, występującą w stosunku między zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu a osobą trzecią, która nabyła bezwarunkowo rzecz obciążoną prawem pierwokupu<sup>2</sup>. Ujmując problem od innej strony, niniejsza praca podejmie próbę ustalenia, czy ustawowe prawo pierwokupu przysługujące podmiotom wymienionym w art. 599 § 2 k.c. może

<sup>1</sup> Tak zwłaszcza jednolite orzecznictwo SN: uchwała SN z dnia 30 lipca 1968 r., III CZP 48/68, OSNC 1969/3, poz. 49; wyrok z dnia 14 października 1999 r., I CKN 155/98, LEX nr 488998; wyrok z dnia 12 grudnia 2001 r., III CKN 453/99, LEX nr 488993; wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1374/00, OSNC 2004/3, poz. 45; wyrok z dnia 14 lutego 2003 r., IV CKN 1720/00, LEX nr 385607; wyrok z dnia 10 października 2008 r., II CSK 221/08, OSP 2010/1/3; wyrok z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 239/09, LEX nr 602192. Tak też sądy niższych instancji, zob. np. wyrok SA w Warszawie z dnia 4 czerwca 2009 r., I ACa 4/09, OSA 2012/1, LEX nr 577582. W doktrynie R. Czarnecki (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1972, s. 1335 i n.; J. Skąpski, *System Prawa Cywilnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, S. Grzybowski (red.), Ossolineum 1976, s. 172; M. Nesterowicz (w:) *Kodeks cywilny z komentarzem*, Tom II, J. Winiarz (red.), Warszawa 1989, s. 587; T. Żyźnowski, Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91, Palestra 1992/1–2, s. 83; J. Górecki, *Umowne prawo pierwokupu*, Kraków 2000, s. 174; Z. Gawlik (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, Tom III, *Zobowiązania – część szczegółowa*, A. Kidyba (red.), Warszawa 2010, s. 184; K. Stefaniuk, Głosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r. (II CSK 221/08), PS 2010/5, s. 111 i n.

<sup>2</sup> Tak zwłaszcza M. Gutowski, Głosa do wyroku Sądu Najwyższego z 15 listopada 2002 r., V CKN 1374/00, Palestra 2005/3–4, s. 276 i n.; Cz. Żuławska (w:) *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, Tom 2, Warszawa 2011, s. 152 i n., tak chyba J. Jezioro (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2011, s. 1079. Wcześniej A. Kunicki, *Zakres skuteczności prawa pierwokupu*, NP 1966/12, s. 1533 i n.; A. Ohanowicz, J. Górski, *Zobowiązania – zarys wykładu według kodeksu cywilnego. Część szczegółowa*, Warszawa 1966, s. 74; W. Czachórski, *Prawo zobowiązań w zarysie*, Warszawa 1968, s. 462 i n.

być wykonane jedynie w przypadku zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, w której strony uzależniły jej skuteczność od nieskorzystania przez uprawnionego z przysługującego mu prawa, czy także w przypadku sprzedaży dokonanej bez zastrzeżenia takiego warunku<sup>3</sup>.

Za podjęciem wymienionego zagadnienia przemawiają istotne względy teoretyczne i praktyczne. Problem jest już znany od kilkudziesięciu lat, jednak – z wyjątkiem jednego opracowania<sup>4</sup> – poruszany był dotąd jedynie na marginesie innych rozważań. Został uznany w dogmatyce za szczególnie trudny<sup>5</sup>, wymagający możliwie jak najdokładniejszego zbadania<sup>6</sup>. Te tylko okoliczności stanowiłyby już wystarczające uzasadnienie dla podjęcia tematu. Do powyższego można jednak jeszcze dodać, że zagadnienie charakteru nieważności z art. 599 § 2 k.c. stanowi jedną z wielu spornych kwestii występujących w zakresie wykładni przepisów konstruujących prawo pierwokupu<sup>7</sup>; jego rozwiązanie pomoże w jakimś stopniu ujednoczyć sposób rozumienia całej instytucji prawnej.

Przedstawiony problem nie jest też pozbawiony doniosłości praktycznej<sup>8</sup>. Chodzi tu przy tym nie tylko o niekwestionowaną praktyczną rolę samego prawa pierwokupu<sup>9</sup>, która przekłada się na znaczenie poszczególnych przepisów konstruujących tę instytucję. Praktycznej doniosłości zagadnienia jasno dowodzą skutki przyjęcia każdego z konkurencyjnych rozwiązań. Jest bowiem niesporne, że w przypadku uznania, że chodzi tu o nieważność bezwzględną, uprawniony zachowuje wprawdzie swoje prawo, jednak będzie mógł je wykonać dopiero w przypadku zawarcia przez zobowiązanego z osobą trzecią ważnej warunkowej umowy sprzedaży. W przypadku, w którym zobowiązany nie zawrze takiej umowy albo zawrze umowę inną niż sprzedaż, uprawniony utraci ostatecznie swoje prawo. W konsekwencji zaś przyjęcia koncepcji konkurencyjnej uprawniony będzie mógł wykonać prawo pierwokupu, nabywając tym samym własność rzeczy, której jego prawo dotyczyło.

<sup>3</sup> Tak problem stawia J. Górecki, *Umowne...*, s. 173 i n.; podobnie R. Czarnecki (w:) *Kodeks...*, s. 1335.

<sup>4</sup> M. Gutowski, *Glosa...*, passim.

<sup>5</sup> J. Górecki, *Umowne...*, s. 173 i n.; por. także M. Safjan (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 450-1088*. Tom II, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2011, s. 375. O trudności tego problemu świadczą zdaje się zwłaszcza fakt, że niektórzy przedstawiciele dogmatyki uchylili się od podejmowania prób jego rozwiązania, uznając oba z konkurencyjnych rozwiązań za dopuszczalne; tak zwłaszcza M. Safjan (w:) *Kodeks...*, s. 375; podobnie chyba także J. Jezioro (w:) *Kodeks...*, s. 1079.

<sup>6</sup> M. Gutowski, *Glosa...*, s. 279.

<sup>7</sup> Zwraca na to uwagę najdobitniej M. Safjan (w:) *Kodeks...*, s. 355.

<sup>8</sup> Zob. zwłaszcza M. Gutowski, *Glosa...*, s. 279.

<sup>9</sup> Co podkreśla zwłaszcza R. Czarnecki (w:) *Kodeks...*, s. 1324 i później M. Litwińska, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r.*, III CZP 10/96, PPH 1996/11, s. 34.

## 2. Problem wykładni językowej

Próbie rozwiązania przedstawionego problemu należy rozpocząć od zastosowania reguł językowych wykładni. Art. 599 § 2 k.c. brzmi następująco: „Jednakże jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna”. Zgodnie z niemal jednolitym stanowiskiem dogmatyki przepis ten jest językowo jednoznaczny; chodzi w nim o bezwzględną nieważność bezwarunkowej umowy sprzedaży. Należy przy tym podkreślić, że takie znaczenie wyrażenia „sprzedaż jest nieważna” przyjmują zarówno ci przedstawiciele dogmatyki i sądy, dla których reguły językowe wykładni stanowią ostateczne kryterium<sup>10</sup>, jak i ci spośród nich, którzy przyjmują koncepcję dopuszczającą wykonanie prawa pierwokupu przez uprawnionego w drodze obalenia jednoznacznego wyniku językowego regułami funkcjonalnymi<sup>11</sup>. Szeroko uargumentowane wątpliwości w tym zakresie zgłosił jedynie M. Gutowski<sup>12</sup>.

Wyrażenie „sprzedaż” nie jest wyrażeniem językowo jednoznacznym<sup>13</sup>. Dla prowadzonych tu analiz istotne mogą być dwa spośród możliwych znaczeń. I tak, wyrażenie to może *prima facie* znaczyć tyle, co „[zobowiązująca] umowa sprzedaży”, jak i tyle, co „skutek czy konsekwencja [zobowiązującej] umowy sprzedaży; przejście prawa własności rzeczy na kupującego”<sup>14</sup>. Innymi słowy, może chodzić o sprzedaż rozumianą pragmatycznie, jako czynność prawną spełniającą kryteria treściowe określone w art. 535 i n. k.c., jak również apragmatycznie, jako wytwór takiej czynności prawnej. Skoro analiza branego samodzielnie wyrażenia nie daje rezultatów, należy sięgnąć do kontekstu, w którym badane wyrażenie zostało zamieszczone. Bliskim kontekstem art. 599 § 2 k.c. jest art. 599 § 1 k.c. Więcej, ponieważ art. 599 § 2 k.c. zaczyna się od wyrażenia „jednakże jeżeli...”, można ten przepis (zdanie w nim wyrażone) uznać wręcz za remat zdania wyrażonego w art. 599 § 1 k.c. W konsekwencji wyrażenie „sprzedaż” z art. 599 § 2 k.c. odnosi się do tego samego zbioru obiektów, co odpowiadające mu wyrażenie „sprzedał” z art. 599 § 1 k.c. Kluczowe okazuje się więc rozstrzygnięcie, w jakim znaczeniu (pragmatycznym czy apragmatycznym) prawodawca mówi o sprzedaży w art. 599 § 1 k.c. Z bardzo dużą dozą pewności można stwierdzić, że chodzi o sprzedaż rozumianą apragmatycznie. Samo zawarcie bezwarunkowej umowy sprzedaży

<sup>10</sup> Najdobitniej SN w uchwała z dnia 30 lipca 1968 r., III CZP 48/68, OSNC 1969/3, poz. 49 oraz w wyroku z dnia 12 grudnia 2001 r., III CKN 453/99, LEX nr 488993.

<sup>11</sup> Zob. np. Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 152 i n.

<sup>12</sup> M. Gutowski, *Głosa...*, s. 276 i n.

<sup>13</sup> Tak trafnie M. Gutowski, *Głosa...*, s. 276.

<sup>14</sup> Zob. M. Gutowski, *Głosa...*, s. 276; Autor dopuszcza też odniesienie wyrażenia „sprzedaż” do stosunku prawnego powstałego w wyniku zawarcia umowy sprzedaży. Ten sposób rozumienia „sprzedaży” nie ma chyba jednak znaczenia dla prowadzonych tu badań; co więcej, analizy tego problemu nie podjął też M. Gutowski.

rzeczy „obciążonej” prawem pierwokupu nie narusza jeszcze w żaden sposób prawa uprawnionego. Prawo pierwokupu zostaje naruszone dopiero w momencie przejścia prawa własności rzeczy na osobę trzecią. Sama umowa zobowiązująca nie wywołuje jeszcze tego skutku (a przynajmniej, zgodnie z art. 155 § 1 *in fine* k.c., nie musi wywoływać). Przekonuje o tym także argument komparatystyczny, są bowiem takie systemy prawne, które nie zakazują zobowiązanemu z tytułu prawa pierwokupu zawierać umów bezwarunkowych, wychodząc z założenia, że zawierając taką umowę ciągle może on zrealizować swoje zobowiązanie względem uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, narażając się wszakże na odpowiedzialność odszkodowawczą względem osoby trzeciej<sup>15</sup>.

Ustalenie znaczenia wyrażenia „sprzedaż” nie kończy jednak procesu wykładni językowej. Istotne jest bowiem także ustalenie znaczenia wyrażenia „nieważna”. Otóż wedle niespornej reguły wykładni wyrażenie „[czynność prawna] nieważna” (ściślej – predykat jednoargumentowy „jest nieważna”) oznacza tyle, co „[czynność prawna] bezwzględnie nieważna”<sup>16</sup>. Ściślej rzecz ujmując, przydawka (funktor funktorotwórczy od argumentu funktorowego) „bezwzględnie” jest przydawką konfirmującą, niezmienną znaczenia przymiotnika (funktor nazwotwórczego), z którym występuje. W konsekwencji nazwa utworzona przez funktor nazwotwórczy „nieważna” i nazwę „czynność prawna” ma dokładnie taki sam zakres (ekstensję), co nazwa, w której funktor nazwotwórczy „nieważna” został poprzedzony funktorem funktorotwórczym „bezwzględnie”. Ujmując rzecz prosto, w art. 599 § 2 k.c. chodzi o **nieważność bezwzględną**.

W tym miejscu powstaje najtrudniejsze zagadnienie. Nieważne mogą być bowiem jedynie czynności prawne, rozumiane pragmatycznie – a nie ich wytwory, czyli skutki prawne. Skutek może co najwyżej nie wystąpić, jeśli czynność, która miała go wywołać, okazała się nieważna. Więcej, w świetle koncepcji czynności konwencjonalnych mówienie o nieważnych skutkach takich czynności byłoby najzwyczajniej nonsensowne<sup>17</sup>. Przepis okazuje się więc **wewnętrznie sprzeczny**; rozwikłanie tej sprzeczności wymaga w pierwszej kolejności próby ustalenia niesprzecznych (możliwych) rozwiązań oraz ukazania konsekwencji przyjęcia każdego z nich.

Pierwsze z takich możliwych rozwiązań sprowadza się do uchylecia założenia racjonalności językowej prawodawcy w zakresie znaczenia wyrażenia „sprzedaż”. Należałoby przyjąć, że ustawodawca miał na myśli „[zobowiązującą] umowę sprzedaży”, a nie jej skutki prawne – i taką właśnie umowę uznał za nieważną. Drugie rozwiązanie wychodzi od uchylecia założenia racjonalności językowej co do słowa „nieważna”. Prawodawcy chodziłoby w tym przypadku nie tyle o nie-

<sup>15</sup> Zob. J. Górecki, *Umowne...*, s. 149 i podana tam literatura.

<sup>16</sup> *Expressis verbis* Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2011, s. 345. Zob. także Z. Radwański (w:) *System Prawa Prywatnego*, Tom 2, *Prawo cywilne – część ogólna*, Z. Radwański (red.), Warszawa 2008, s. 431.

<sup>17</sup> Por. jednoznaczne uwagi Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo...*, s. 344.

ważność, co o bezskuteczność wobec uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu. Ważna czynność prawna nie przenosiłaby więc prawa własności rzeczy kupującego – osobę trzecią względem stron stosunku zobowiązaniowego kreowanego przez zastrzeżenie prawa pierwokupu.

Przyjęcie pierwszego rozwiązania nie prowadzi do sprzeczności w systemie. Zobowiązująca umowa sprzedaży byłaby nieważna, a więc nie wywoływałaby żadnych skutków, które by wywołała, gdyby była ważna; w szczególności nie przenosiłaby prawa własności na kupującego (osobę trzecią). Zupełnie inaczej sprawy się mają z rozwiązaniem konkurencyjnym. Otóż przyjęcie, że ważna umowa zobowiązująca nie wywołuje żadnych skutków prawnych, prowadzi do konkluzji, że można zawrzeć umowę, która z mocy samego prawa nie będzie mogła zostać nigdy wykonana. W systemie nie obowiązuje bowiem żaden przepis, z którego językowe reguły wykładni pozwalałyby na wyinterpretowanie normy „konwalidującej” nieskuteczną umowę zobowiązanego i osoby trzeciej w tym sensie, że stawałaby się ona skuteczna na skutek zajścia jakichś zdarzeń, np. niewykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego w określonym czasie (art. 598 § 2 k.c.). W takiej sytuacji zachodziłaby albo sprzeczność przyjętego rozwiązania z art. 58 § 1 k.c., na gruncie którego nieważna jest czynność prawna zobowiązująca do podjęcia działań, które zawsze są sprzeczne z prawem, albo konieczność kreowania przesłanek konwalidacji bez żadnych ku temu podstaw w tekście aktu normatywnego. Co więcej, we wszystkich innych przypadkach, w których prawodawca uznaje daną czynność prawną (oświadczenie woli) za nieważną, chodzi o czynności rozumiane w sposób pragmatyczny – nie zaś o ich wytwory<sup>18</sup>. W tym miejscu nie można jeszcze wykluczyć takich działań na gruncie reguł funkcjonalnych wykładni, ale na pewno jest to wykluczone w procesie wykładni językowej.

Podsumowując wyniki wykładni językowej, można stwierdzić, iż art. 599 § 2 k.c. okazał się przepisem nie tyle wieloznacznym<sup>19</sup>, co wewnętrznie sprzecznym. Z dwóch *prima facie* dopuszczalnych rozwiązań tej sprzeczności ostać może się tylko jedno<sup>20</sup>. I tak, w świetle reguł **językowych** jedynym dopuszczalnym rozwiązaniem jest to, wedle którego w art. 599 § 2 k.c. chodzi o **[bezwzględna] nieważność [zobowiązującej] umowy sprzedaży**.

### 3. Wykładnia systemowa

Zgodnie z przyjętą w niniejszej pracy derywacyjną koncepcją wykładni M. Zielińskiego po zastosowaniu reguł językowych należy wykorzystać systemowe i funkcjonalne reguły wykładni. Może się bowiem okazać, że względem na normy

<sup>18</sup> Zdaje się na to zwracać uwagę M. Gutowski, *Glosa...*, s. 276.

<sup>19</sup> Tak M. Gutowski, jak się zdaje utożsamiając wieloznaczność z niejednoznacznością.

<sup>20</sup> Inaczej M. Gutowski, który za dopuszczalne w świetle reguł językowych uznał oba rozwiązania.

wyższego rzędu, zasady prawa czy wreszcie wartości przypisywane prawodawcy nakáže odstąpić od wyniku uzyskanego w drodze zastosowania językowych reguł wykładni<sup>21</sup>.

Jeśli chodzi o reguły wykładni systemowej, nie widać szczególnie mocnych argumentów, które miałyby wspierać albo podważać wynik uzyskany dzięki wykorzystaniu reguł językowych<sup>22</sup>. Pewne znaczenie wydaje się mieć jedynie normatywnie rozumiana zasada pewności obrotu. Rozwiązanie, zgodnie z którym bezwarunkowa umowa przenosząca własność rzeczy, co do której ustawowe prawo pierwokupu przysługuje podmiotom wymienionym w art. 599 § 2 k.c., jest bezwzględnie nieważna, stwarza zupełnie jasną sytuację tak dla uprawnionego i zobowiązanego, jak i dla osób trzecich. Rzecz pozostaje własnością zobowiązanego, który może ją sprzedać jedynie pod warunkiem, że uprawniony nie skorzysta ze swego prawa. Rozwiązanie przeciwne jest już tej zalety pozbawione<sup>23</sup>. Przede wszystkim osobom trzecim nie będzie najczęściej wiadome, od kiedy zaczął biec termin na wykonanie prawa pierwokupu, z którego to upływem następować ma konwalidacja czy konwersja umowy zobowiązanego z osobą trzecią. Tym samym podmioty te nie będą mogły ustalić ani tego, czy uprawniony wykonał skutecznie swe prawo i nabył własność rzeczy, ani tego, czy jej właścicielem stała się ostatecznie osoba trzecia, która zawarła umowę ze zobowiązanym. Ochrona, jaką zapewnia nabywcy art. 5 k.w.i.h. w przypadku nieruchomości i art. 169 k.c. w przypadku ruchomości, może przy tym tylko częściowo łagodzić niepewność, jaką niesie z sobą przyjęcie rozwiązania sprzecznego z wynikiem uzyskanym w drodze zastosowania językowych reguł wykładni.

Zastanowić się w tym miejscu jeszcze trzeba nad rolą opisowo rozumianych zasad prawa, czyli – niezbyt ściśle rzecz ujmując – rolą, jaką odgrywa kształt czy konstrukcja nadana przez prawodawcę prawu pierwokupu. Wydaje się bowiem, choć w metodologii dogmatyki prawa cywilnego nie był to problem bliżej badany, że w przypadku niejasności językowej tekstu aktu normatywnego należy skłaniać się raczej do takiego spośród możliwych rozwiązań, które jest zgodne właśnie z kształtem czy konstrukcją danej instytucji prawnej. Reguła ta opierałaby się na założeniu, że ustawodawca, wprowadzając zmiany czy wyłomy wobec znanych konstrukcji czy rozwiązań, czyniłby to w sposób wyraźny. Wykazanie, że wynik, który wprowadzie jako jedyny znajduje legitymację w regułach językowych, podważa opisowo rozumianą zasadę prawa, stanowiłby zaś ewentualne wzmocnienie argumentacji funkcjonalnej zmierzającej do obalenia takiego wyniku.

<sup>21</sup> Inaczej M. Gutowski, *Glosa...*, s. 277, który uznając przepis art. 599 § 2 k.c. za językowo wieloznaczny, wykorzystuje reguły systemowe i (przede wszystkim) funkcjonalne dla sprawdzenia, który z dopuszczalnych – jego zdaniem – wyników znajduje najlepsze uzasadnienie systemowe i funkcjonalne i który zdaje się nie dopuszczać wykorzystania reguł funkcjonalnych w przypadku językowej jednoznaczności.

<sup>22</sup> Również M. Gutowski, *Glosa...*, s. 277 zdaje się uznawać reguły systemowe za raczej nieistotne.

<sup>23</sup> Na naruszenie zasady pewności prawa zwraca trafnie uwagę SN w wyroku z dnia 12 grudnia 2001 r., III KKN 453/99, LEX nr 488993.



Wydaje się wszakże, że ani wynik wykładni językowej, ani rozwiązanie, które zostało odrzucone w konsekwencji zastosowania reguł językowych, nie są niezgodne z opisowo rozumianymi zasadami prawa. Po pierwsze, żadne z rozwiązań nie stanowi wyłomu od rozwiązania, zgodnie z którym uprawniony z tytułu prawa pierwokupu może wykonać swe prawo jedynie wówczas, gdy zobowiązany i osoba trzecia zawarły ważną umowę sprzedaży<sup>24</sup>. Jeśli uznać nieważność z art. 599 § 2 k.c. za nieważność bezwzględną, uprawniony nie będzie mógł wykonać swego prawa. Podobnie zasady tej nie naruszy przyjęcie, że nie chodzi tu o nieważność bezwzględną – niemożność wykonania prawa pierwokupu w sytuacji, gdy umowa zobowiązanego z osobą trzecią jest nieważna bezwzględnie nie przekreśla przecież dopuszczalności wykonania prawa w sytuacji, gdy umowa ta obciążona jest inną wadą niż bezwzględna nieważność. Na gruncie powyższego można zauważyć, że nietrafna jest argumentacja, popularna wśród zwolenników tezy, że w art. 599 § 2 chodzi o nieważność bezwzględną, wedle której tylko ważna umowa sprzedaży umożliwia wykonanie prawa pierwokupu<sup>25</sup>. Z faktu tego wynika jedynie to, że w przypadku, gdy nie można wykonać prawa pierwokupu, umowa zobowiązanego z osobą trzecią nie musi być ważna, nie zaś to, że w art. 599 § 2 k.c. chodzi o nieważność bezwzględną<sup>26</sup>. Poglądy te stanowić by mogły co najwyżej konsekwencję przyjęcia tezy, że w art. 599 § 2 k.c. chodzi o nieważność bezwzględną, a nie argument na rzecz tezy, że chodzi tu o nieważność bezwzględną.

Żadne z rozwiązań zdaje się też również nie godzić, nieściśle rzecz ujmując, w istotę prawa pierwokupu, sprowadzającą się do „wejścia”<sup>27</sup> uprawnionego w prawa i obowiązki osoby trzeciej zawierającej umowę sprzedaży ze zobowiązanym. W przypadku przyjęcia, że umowa zawarta w okolicznościach określonych w art. 599 § 2 k.c. jest [bezwzględnie] nieważna, skutek taki po prostu nie wystąpi. Podobnie, gdyby przyjęć jakąś inną postać nieważności, skutek taki mógłby wystąpić na ogólnych zasadach.

Wreszcie, żadne z analizowanych rozwiązań nie podważa konstrukcji prawa pierwokupu jako stosunku obligacyjnego<sup>28</sup>. Sprawa w przypadku uznania, że w art. 599 § 2 k.c. chodzi o nieważność bezwzględną, wydaje się oczywista; co

<sup>24</sup> Co w różnych kontekstach podkreśla się jednolicie w doktrynie; zob. zwłaszcza J. Górecki, *Umowne...*, s. 18, 153, 181 i n., 279; tak też M. Nesterowicz (w:) *Kodeks...*, s. 587; J. Ciszewski, *Charakter prawny i zakres stosowania prawa pierwokupu*, Probl. Egz. Sądowej 1996 /XXI, s. 43; S. Dąbrowski (w:) *Kodeks cywilny*, Tom II, Art. 353-1088, Warszawa 2005, s. 332; J. Jezioro (w:) *Kodeks...*, s. 1076; M. Safjan (w:) *Kodeks...*, s. 366. Tak też SN w postanowieniu z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 113/08, LEX nr 447685.

<sup>25</sup> Zob. zwłaszcza J. Ciszewski, *Charakter...*, s. 53; podobnie SN w uchwale z dnia 30 lipca 1968 r., III CZP 48/68, OSNC 1969/3, poz. 49.

<sup>26</sup> Obowiązuje bowiem:  $\Box p \rightarrow \Diamond q \leftrightarrow \sim \Diamond q \rightarrow \sim \Box p$ ; gdzie „ $\Box$ ” oznacz funktor modalny konieczności („musi być tak, że...”), a „ $\Diamond$ ” – funktor możliwości (potencji; „może być tak, że...”).

<sup>27</sup> Tę sformułowania używa Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 146. Podobnie wcześniej E. Łętowska, J. Łętowski, *Wykonanie prawa pierwokupu nieruchomości przysługującego Państwu*, PUG 1964/ 10, s. 250.

<sup>28</sup> Obligacyjny charakter pierwokupu podkreślają R. Czarnecki (w:) *Kodeks...*, s. 1333; J. Górecki, *Umowne...*, s. 86 i n.; S. Dąbrowski (w:) *Kodeks...*, s. 331; Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 150.

się zaś tyczy rozwiązania konkurencyjnego godzi się zauważyć, że prawodawca może ustanawiać normy (i niekiedy takie normy ustanawia), zgodnie z którymi ważna czynność prawna, kreująca stosunek obligacyjny między stronami takiej czynności, jest bezskuteczna wobec podmiotu, którego prawa lub prawnie chronione interesy byłyby przez taką czynność naruszone.

#### 4. Problemy wykładni funkcjonalnej

Wobec jednoznacznego wyniku wykładni językowej uznanie, że w art. 599 § 2 k.c. nie chodzi o bezwzględną nieważność zobowiązującej umowy sprzedaży i że w konsekwencji uprawniony z tytułu prawa pierwokupu może swe prawo wykonać, wymaga przedstawienia szczególnie silnego uzasadnienia aksjologicznego, odwołującego się do wartości przypisywanych prawodawcy w polskiej kulturze prawnej. W pierwszym jednak rzędzie należy zbadać, czy w ogóle jest możliwe zastosowanie którejs z koncepcji dogmatycznych, które miałyby prowadzić do takiego rezultatu. Mówiąc inaczej, konieczne jest nie tylko przedstawienie argumentów, mających uzasadniać dane rozwiązanie, ale także środków czy dróg, które mogłyby do takiego rozwiązania doprowadzić. Okazuje się bowiem, że wśród zwolenników koncepcji dopuszczającej możliwość wykonania przez uprawnionego prawa pierwokupu w sytuacji zawarcia przez zobowiązanego i osobę trzecią bezwarunkowej umowy sprzedaży zachodzą istotne rozbieżności właśnie co do środków, które miałyby do przyjmowanego przez nich wyniku prowadzić<sup>29</sup>.

Wedle niektórych przedstawicieli dogmatyki, bezwarunkowa umowa sprzedaży winna być uznana za nieważną jedynie między zobowiązanym a osobą trzecią. Oświadczenie uprawnionego o skorzystaniu z prawa pierwokupu czyniłoby taką umowę ważną między zobowiązanym a uprawnionym; podobnie nieskorzystanie przez uprawnionego z jego prawa w terminie zawitym (art. 598 § 2 k.c.) czyniłoby umowę ważną między jej pierwotnymi stronami. Skorzystanie z prawa pierwokupu albo upływ terminów zawitych **konwalidowałby** więc umowę zobowiązanego z osobą trzecią. Umowa miałaby przy tym pozostać nieważną wówczas, gdyby uprawniony nie dowiedział się o możliwości skorzystania ze swego

---

<sup>29</sup> Z istniejących rozbieżności w tym zakresie nie zdawano sobie dotąd zresztą sprawy. Poglądy zwolenników tezy o możliwości skorzystania z prawa pierwokupu przez uprawnionego w przypadku zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży są zwykle na tyle niejasno wyrażone, że trudno z całą pewnością orzec, o którą z dróg prowadzących do pożądanego wyniku danemu autorowi chodziło. Niektórzy autorzy podawali od razu wynik odwołując się jedynie do celu przepisu, tak zwłaszcza A. Ohanowicz, J. Górski, *Zobowiązania...*, s. 74.



prawa<sup>30</sup>. Umowę taką kwalifikuje się do kategorii umów względnie nieważnych<sup>31</sup> albo względnie bezskutecznych<sup>32</sup>.

Niezależnie od argumentów natury aksjologicznej, które miałyby przemawiać za odrzuceniem językowego wyniku wykładni, opisane środki mające prowadzić do modyfikacji brzmienia art. 599 § 2 k.c. nie wydają się możliwe do zaakceptowania. Problemy zaczynają się już w przypadku teoretycznej kwalifikacji umowy zobowiązanego z osobą trzecią. Na pewno nie można uznać, że chodzi tu o umowę względnie nieskuteczną, przynajmniej na gruncie ugruntowanego w dogmatyce znaczenia tego pojęcia. Bezskuteczność względna oznacza przecież sytuację, w której w pełni ważna umowa nie wywołuje skutków wobec osoby trzeciej, jeśli miałyby to naruszyć określone prawo takiego podmiotu. Tymczasem umowa zobowiązanego z osobą trzecią ma stać się ważna dopiero wówczas, kiedy uprawniony ze swego prawa nie skorzysta. Dopuszczalne wydaje się natomiast uznanie takiej umowy za umowę nieważną względnie; jakkolwiek i to budzić może pewne wątpliwości. Nieważność względna polega bowiem na tym, że czynność prawna – wywołująca co do zasady wszystkie wyrażone w niej skutki prawne – nie wywoła żadnych spośród takich skutków względnie wywoła jakieś inne skutki, jeśli uprawniony skorzysta ze swego prawa podmiotowego w określonym terminie zawitym. Wykonanie prawa pierwokupu można by chyba uznać za skorzystanie z prawa do uchylenia skutków danej czynności prawnej; byłaby to sytuacja o tyle jednak osobliwa, że bodaj we wszystkich przypadkach nieważności bezwzględnej system prawny konstruuje szczególne czynności, których dokonanie powoduje uchylenie (modyfikację) skutków danej czynności prawnej i odrębnie określa terminy na dokonanie takiej czynności.

Największe wątpliwości budzi jednak sprawa konwalidacji. Wedle przyjętego sposobu rozumienia tego wyrażenia, chodzi o uznanie nieważnej czynności prawnej za ważną na skutek jakichś późniejszych zdarzeń; mówiąc metaforycznie – o „uzdrowienie” nieważnej czynności prawnej<sup>33</sup>. Po pierwsze, konwalidacja zdaje się dotyczyć jedynie czynności bezwzględnie nieważnych, a nie nieważnych względnie. Po drugie, zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie jest sprawą bezsporną, że jest to środek zupełnie wyjątkowy, który stosować można jedynie

---

<sup>30</sup> Tak prawdopodobnie jako pierwszy A. Kunicki, *Zakres...*, s. 1533 i n.; tak też ostatnio Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 152 i n. W ten sposób poglądy wszystkich zwolenników tezy o możliwości skorzystania z prawa pierwokupu w sytuacji określonej w art. 599 § 2 k.c. rozumie m.in. R. Czarnecki (w:) *Kodeks...*, s. 1335.

<sup>31</sup> Tak np. Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 152. W ten sposób poglądy zwolenników tezy o możliwości skorzystania z prawa pierwokupu w sytuacji określonej w art. 599 § 2 k.c. rozumie m.in. SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 30 lipca 1968 r., III CZP 48/68, OSNC 1969/3/49 i później R. Czarnecki (w:) *Kodeks...*, s. 1335; tak też chyba SN w wyroku z dnia 12 grudnia 2001 r., III CKN 453/99, LEX nr 488993.

<sup>32</sup> Tak A. Kunicki, *Zakres...*, s. 1533 i n., utożsamiając jednak warunkową bezskuteczność z względną nieważnością. W ten sposób poglądy zwolenników tezy o możliwości skorzystania z prawa pierwokupu rozumie też SN w wyroku z dnia 14 października 1999 r., I CKN 155/98, LEX nr 488998.

<sup>33</sup> Por. zwłaszcza Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo...*, s. 346. Zob. także Z. Radwański (w:) *System...*, s. 440.

w tych bardzo nielicznych przypadkach, w których upoważnia do tego w wyraźny sposób sam ustawodawca<sup>34</sup>. W art. 599 § 2 k.c. nie ma ani jednego sformułowania podobnego do tych określonych w art. 14 § 2 k.c., art. 890 k.c. i art. 945 k.c., które mogłyby uzasadniać twierdzenie, że chodzi tu o konwalidację. Co więcej, w przytoczonych wyżej przykładach konwalidacja następuje na skutek ściśle określonego działania (czynu) danego podmiotu. Wedle zaś naszkicowanej wcześniej koncepcji, do konwalidacji miałyby prowadzić nie jedno określone działanie, ale również zaniechanie uprawnionego. Wreszcie, nie za bardzo wiadomo, w jakim sensie oświadczenie uprawnionego miałyby konwalidować umowę zobowiązanego z osobą trzecią, skoro na skutek złożenia takiego oświadczenia umowa nie wywoływałaby właśnie żadnych skutków między tymi podmiotami.

Wątpliwości pogłębiają się na gruncie nowszego, zgodnego z koncepcją czynności konwencjonalnych rozumienia wyrażenia „konwalidacja”. Jeśli przyjąć, że chodzi tu w gruncie rzeczy o skonstruowanie przez prawodawcę nowych reguł sensu danej czynności prawnej, wedle których może być ona w szczególnych okolicznościach dokonana<sup>35</sup>, zupełnie przestaje być zrozumiałym, jak złożenie określonego oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu mogłyby zostać uznane za regułę sensu umowy sprzedaży. W konsekwencji niezależnie od ewentualnych argumentów funkcjonalnych koncepcja okazuje się nietrafna; przynajmniej tak długo, jak długo będzie się stać na stanowisku niedopuszczającym modyfikowania znaczeń wyrazów wykorzystywanych w dogmatyce dla doraźnych, jednostkowych potrzeb.

W drugim ujęciu mowa jest nie tyle o konwalidacji, co o **konwersji** bezwzględnie nieważnej bezwarunkowej umowy sprzedaży w ważną umowę warunkową – gdzie warunkiem byłoby nieskorzystanie przez uprawnionego z przysługującego mu prawa pierwokupu<sup>36</sup>. Wedle dawnego, metaforycznego sposobu rozumienia konwersji, chodzi tu o przemianę nieważnej czynności w czynność ważną, odpowiadającą choćby częściowo hipotetycznej woli stron. Tak rozumiana konwersja jest więc instytucją mającą chronić podmiot dokonujący danej czynności prawnej, co dobrze zresztą ilustrują powszechnie znane przypadki uznania nieważnego testamentu alograficznego za ważny testament ustny czy nieważnego awału za „zwykłe” (i ważne) poręczenie. Tymczasem w analizowanym tu przypadku konwersja w żadnej mierze nie służyłaby stronom bezwarunkowej umowy. Wprost przeciwnie, w jasny sposób podmioty te chciały pozbawiać uprawnionego jego prawa; względnie praktycznej możliwości skorzystania z niego. Konwersja pro-

<sup>34</sup> Dobitnie np. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo...*, s. 346.

<sup>35</sup> Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo...*, s. 345 i n. Por. także Z. Radwański (w:) *System...*, s. 441 i n.

<sup>36</sup> W ten sposób poglądy zwolenników tezy o możliwości skorzystania z prawa pierwokupu rozumie m.in. J. Górecki, *Umowne...*, s. 173 i n., a ostatnio SN w wyroku z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1374/00, OSNC 2004/3, poz. 45. Tak też chyba J. Jezioro (w:) *Kodeks...*, s. 1079 i M. Safjan (w:) *Kodeks...*, s. 375.

wadziłaby więc do rezultatów ewidentnie sprzecznych z wolą stron i służyła interesom osoby trzeciej.

Sprawa staje się jeszcze dobitniej widoczna na gruncie nowej, godnej aprobaty koncepcji konwersji, wedle której „instytucja” ta sprowadza się do wykładni oświadczeń woli zgodnie z regułami unormowanymi w art. 65 k.c.; zwłaszcza zaś w zgodzie z wolą stron, a nie tylko dosłownym brzmieniem takich oświadczeń<sup>37</sup>. Otóż reguły wykładni oświadczeń woli w żadnym razie nie dopuszczają do przyjęcia, że strony zawarły w treści czynności prawnej elementy, których właśnie tam nie zawarły i co więcej – intencjonalnie nie chciały zawierać. Uważniejsza analiza pozwala dostrzec jeszcze jeden problem. Otóż próbując uściślić nowsze rozumienie konwersji, wydaje się, że wyrażenie to oznacza sytuację, w której zbiór reguł sensu danej czynności prawnej, np. P1 zawiera się (jest podrzędny) w zbiorze reguł sensu jakiejś innej czynności, np. P2 a dany podmiot prawa cywilnego postąpił zgodnie z regułami czynności P1, nie dochowując wszakże szczególnych reguł przewidzianych dla czynności P2 i w której znajduje zastosowanie dyrektywa wykładni, zgodnie z którą podmiot, dokonując czynności prawnej, chce, by czynność ta okazała się ważna. Umożliwia to uznanie, że podmiot dokonał czynności P1, mimo że reguły językowe wykładni wskazywałyby na czynność P2. W badanej tu sytuacji zobowiązany i osoba trzecia nie dokonują natomiast jakiejś czynności o węższej zakreślonych regułach sensu niż jakaś inna czynność, a jedynie nie zamieszczają postanowienia, którego zamieszczenie w czynności stanowiło ich obowiązek.

Podobnie więc jak we wcześniej badanym przypadku, koncepcję wiążącą możliwość skorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu z konwersją nieważnej bezwarunkowej umowy sprzedaży należy uznać za nietrafną.

Trzecim z wyrażonych w doktrynie pomysłów na uzasadnienie pożądanego aksjologicznie wyniku jest uznanie bezwarunkowej umowy za czynność nieważną częściowo (art. 58 § 3 k.c.)<sup>38</sup>. Teza ta wychodzi z nietrafnego założenia utożsamiającego z sobą czynu i zaniechania – przedmioty (w szerokim, filozoficznym znaczeniu wyrażenia „przedmiot”) o różnej naturze ontologicznej i semiotycznej<sup>39</sup>. Otóż art. 58 § 3 k.c. pozwala uznać za nieważną część czynności prawnej – a więc jakiś element bądź część tego, co zostało w niej wyrażone. Kwalifikacji podlega więc wytwór czynu podmiotu (podmiotów) dokonującego czynności. Brak zamieszczenia warunku ewidentnie nie jest wytworem czynu, a skutkiem

<sup>37</sup> Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo...*, s. 347. Zob. także Z. Radwański (w:) *System...*, s. 436 i n.

<sup>38</sup> Tak chyba W. Czachórski, *Prawo...*, s. 462 i n. i później M. Gutowski, *Głosa...*, s. 277 i ostatnio M. Safjan (w:) *Kodeks...*, s. 375; J. Jezioro (w:) *Kodeks...*, s. 1079.

<sup>39</sup> Co do różnic semiotycznych W. Patryas, *Zaniechanie. Próba analizy metodologicznej*, Poznań 1993, passim.

jego braku – zaniechania (czy nawet samym zaniechaniem). Mówiąc prosto, nie można uznać za nieważne czegoś, czego w ogóle nie ma<sup>40</sup>.

Okoliczność, że przyjmowane dotąd w doktrynie sposoby uzasadnienia wyniku sprzecznego z wynikiem zastosowania reguł językowych wykładni okazały się nietrafne, nie przesądza jeszcze ostatecznie nietrafności tego wyniku. Może się bowiem okazać, że istnieje jakaś inna droga pozwalająca wynik ów uzasadnić. Jedynym *prima facie* możliwym do przyjęcia rozwiązaniem wydaje się uznanie, że w art. 599 § 2 k.c. nie chodzi o nieważność, ale o bezskuteczność umowy zobowiązującej; innymi słowy, o wyłączenie jej skutku rozporządzającego. Aby nie popaść w przedstawione wcześniej sprzeczności z art. 58 § 1 k.c., należałoby jednak konsekwentnie przyjąć, że umowa zobowiązująca jest umową zawartą pod warunkiem; innymi słowy, uznać fikcję prawną zawarcia umowy warunkowej. System prawny zna ostatecznie wiele sytuacji, w których prawodawca nakazuje uznać istnienie tego, co w tzw. rzeczywistości pozanormatywnej faktycznie nie miało miejsca. Niemniej nad wyraz wątpliwa wydaje się kompetencja przedstawicieli doktryny tudzież sądów do kreowania takich fikcji. Tym bardziej wątpliwa byłaby taka kompetencja w przypadku czynności autonomicznych podmiotów prawa cywilnego. Uznanie czynności bezwarunkowej za warunkową byłoby w gruncie rzeczy „dopisaniem” do umowy klauzuli, której tam nie było; więcej – dopisaniem takiej klauzuli **wbrew woli** samych stron.

Na gruncie powyższego wydaje się więc, że nie istnieje żadna droga pozwalająca w zgodzie z regułami języka dogmatyki uzasadnić rozwiązanie, iż na gruncie art. 599 § 2 k.c. uprawniony z prawa pierwokupu może swe prawo wykonać, nawet gdy zobowiązany i osoba trzecia zawarli umowę bezwarunkową. Co więcej, bliższe badanie argumentów aksjologicznych mających uzasadniać takie rozwiązanie wykaże słabość co najmniej niektórych spośród nich; ich krytyka stanowić będzie zarazem pośrednie uzasadnienie aksjologiczne dla wyniku uzyskanego w drodze zastosowania językowych reguł wykładni.

Wedle zwolenników poglądu o możliwości wykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego nawet w przypadku zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży przez zobowiązanego i osobę trzecią, za jego przyjęciem przemawiają „istotne racje celowościowe”<sup>41</sup>, wyprowadzane zwykle z *ratio legis*<sup>42</sup> czy samego celu<sup>43</sup> instytucji prawa pierwokupu. Pierwszą z owych racji (argumentów) celowościowych ma być szczególnie doniosła rola społeczna pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa<sup>44</sup>. Argument ten z wielu względów należy uznać za

<sup>40</sup> Podobnie, trafnie, w innym kontekście P. Machnikowski, Głosa do Wyrok Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 10 października 2008 r., II CSK 221/08, OSP 2010/1, s. 21 i n.

<sup>41</sup> Por. M. Safjan (w:) *Kodeks...*, s. 375.

<sup>42</sup> Zob. zwłaszcza Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 152 i n.; podobnie A. Kunicki, *Zakres...*, s. 1533 i n.

<sup>43</sup> Zob. M. Gutowski, *Głosa...*, s. 278 i n.

<sup>44</sup> Tak zwłaszcza A. Kunicki, *Zakres...*, s. 1533 i n.

nietrafny. Zauważyć trzeba w pierwszym rzędzie, iż sformułowany on został na gruncie dawnego ustroju społeczno-gospodarczego i nie został ani razu powtórzony po zmianie tego ustroju. Podkreślanie szczególnej roli prawa przysługującego Skarbowi Państwa ma bowiem ewidentne zabarwienie ideologiczne, zupełnie niepasujące do obecnie istniejących stosunków. Pomijając zresztą nawet kwestie ideologiczne, wypada zauważyć, że prawo pierwokupu, którego naruszenie w postaci zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży jest kwalifikowane na gruncie art. 599 § 2 k.c., przysługuje różnym podmiotom – nie tylko Skarbowi Państwa. Co więcej, ustawodawca przyznał prawo pierwokupu owym różnym podmiotom z wyraźnie bardzo różnych powodów, by porównać z sobą przykładowo wzgląd na ochronę dziedzictwa narodowego (pierwokup przysługujący w przypadku sprzedaży zabytku<sup>45</sup>) z ochroną trwałości gospodarstw rolnych (pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej).

Drugim argumentem, chyba najpowszechniej uznawanym, ma być potrzeba ochrony uprawnionego z prawa pierwokupu<sup>46</sup>. Założeniem tego argumentu jest niedostateczny charakter ochrony w przypadku przyjęcia wyniku wykładni językowej, zwłaszcza w relacji do ochrony innych uprawnionych z tytułu prawa pierwokupu niż podmioty wymienione w art. 599 § 2 k.c. Argument ten wydaje się wątpliwy zarówno z punktu widzenia relacji stopnia czy zakresu ochrony zapewnionej przez art. 599 § 2 k.c. w jego językowym rozumieniu do ochrony innych podmiotów zapewnianej przez art. 599 § 1 k.c., jak i z ogólnosystemowego punktu widzenia. Jeśli chodzi o pierwszą kwestię, nie jest wcale tak, by ochrona zapewniana przez art. 599 § 2 k.c. w jego dosłownej interpretacji była słabsza w stosunku do ochrony zapewnianej przez Kodeks cywilny innym uprawnionym z tytułu pierwokupu, a już na pewno nie jest tak, by ochrona ta była jedynie „iluzoryczna”<sup>47</sup>. Podmioty wymienione w art. 599 § 2 k.c. w przypadku zawarcia przez zobowiązanego i osobę trzecią umowy bezwarunkowej zachowują swoje prawo w niezmienionej postaci; podczas gdy wszelkie inne podmioty swoje prawo ostatecznie tracą, zyskując jedynie powszechnie uznawane za niewystarczające roszczenie odszkodowawcze z art. 599 § 1 k.c. Z tego zaś, że podmioty wymienione w art. 599 § 2 k.c. powinny być chronione silniej niż wszelkie inne podmioty, nie wynika jeszcze w żadnej mierze, jaką ta ochrona powinna przybrać postać; a już na pewno nie wynika, by polegać miała właśnie na bezskuteczności bezwarunkowej umowy względem uprawnionego<sup>48</sup>.

Naszkicowany wyżej argument zdaje się nie wytrzymywać krytyki również z ogólnosystemowego punktu widzenia. Otóż na tle całego prawa cywilnego należy zauważyć, że trudno o silniejszą ochronę podmiotu prawa obligacyjnego,

<sup>45</sup> Zob. art. 20 pkt 2 ustawy z dnia 21 listopada 1996 r. o muzeach (Dz.U. z 1997 r. Nr 5, poz. 24 z późn. zm.).

<sup>46</sup> Zob. zwłaszcza M. Gutowski, *Glosa...*, s. 278 i n. oraz Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 152 i n.

<sup>47</sup> Tak jednak M. Gutowski, *Glosa...*, s. 278 i n.

<sup>48</sup> Por. ibidem.

niż uczynienie tego prawa zupełnie niewrażliwym na działania innych podmiotów, zmierzających do naruszenia czy unicestwienia takiego prawa. Ochrona zapewniana przez art. 599 § 2 k.c. w jego dosłownym brzmieniu wydaje się więc wręcz wyjątkowo silna. Z przyjętej w tym miejscu perspektywy trzeba też zwrócić uwagę na daleko idące wątpliwości co do sprawiedliwości krytykowanego tu rozwiązania. Otóż przełamanie wyniku językowego prowadziłyby do sytuacji, w której uprawniony z tytułu prawa pierwokupu traktowany byłby na gruncie tak rozumianego art. 599 § 2 k.c. lepiej niż w każdym innym przypadku nieważności umowy zobowiązanego z osobą trzecią. Nie widać w tym miejscu żadnych powodów, dla których w sytuacji, w której umowa taka okazała się nieważna np. z racji tego, że obie jej strony zakładały osiągnięcie celu sprzecznego z prawem (art. 58 § 1 k.c.), uprawniony nie mógł wykonać swego prawa, a mógł w sytuacji jej bezwarunkowości. Jeszcze ostrzej ten problem rysuje się z punktu widzenia osoby trzeciej, która byłaby traktowana gorzej w sytuacji, w której niejednokrotnie żadnej szeroko rozumianej winy czy złej wiary przypisać jej nie można niż w sytuacji, gdy wina czy zła wiara występowałyby zawsze.

Trzecim argumentem mającym przemawiać za odrzuceniem wyniku wykładni językowej ma być wzgląd na sankcjonowanie nieelojalnych działań zobowiązanego i osoby trzeciej, rozumiany jako jedna z *ratio legis* całej instytucji prawa pierwokupu<sup>49</sup>. W argumentie tym jest – jak się zdaje – pewna doza słuszności, niemniej nie można przejść do porządku dziennego nad szeregiem zastrzeżeń. Po pierwsze, wzgląd na zapewnienie jak najostrzejszej sankcji nie może służyć za argument przełamania wyniku uzyskanego w drodze zastosowania językowych reguł wykładni, przynajmniej w obszarze prawa cywilnego. Celem tej gałęzi prawa nie jest przecież sankcjonowanie zachowań jego podmiotów; z pewnością zaś sankcja nie jest tu celem samoistnym, któremu można by podporządkowywać proces wykładni. Stanowczo nie można się też zgodzić z tezą, jakoby sankcja była celem instytucji prawa pierwokupu. Po drugie, sankcja dotyka tu nie tylko zobowiązanego, naruszającego swoje obowiązki względem uprawnionego, ale również osobę trzecią, która o prawie pierwokupu dotyczącym kupowanej przez nią rzeczy może nie mieć pojęcia. Po trzecie wreszcie, w wielu sytuacjach faktycznych trudno będzie w ogóle powiedzieć, który wynik wykładni art. 599 § 2 k.c. będzie surowszy dla zobowiązanego. Wynik zgodny z językowym brzmieniem prowadzi bowiem do tego, że zobowiązany nie uzyska za rzecz, którą pragnął sprzedać, umówionej sumy pieniężnej względnie narażony będzie na konieczność prowadzenia procesu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia przeciwko osobie trzeciej.

Z szerszej, ogólnosystemowej perspektywy i tym razem trzeba zwrócić uwagę na problemy związane z naruszeniem zasad sprawiedliwości przez pogląd odrzucający wynik wykładni językowej. Otóż przyjęcie tego poglądu prowadziłyby do

<sup>49</sup> Tak zwłaszcza Cz. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 152 i n.; podobnie wcześniej A. Kunicki, *Zakres...*, s. 1533 i n.



sytuacji, w której podmioty zachowujące się bardziej nagannie od zobowiązanego zawierającego bezwarunkową umowę sprzedaży byłyby traktowane łagodniej. I tu za przykład może służyć umowa, do której znajdzie zastosowanie art. 58 § 1 k.c. z racji jej sprzeczności z prawem; umowa taka, jako nieważna, nie umożliwi uprawnionemu wykonania jego prawa.

Ostatni z podawanych w dogmatyce argumentów odwołuje się do faktu, iż prawo pierwokupu zapewnia uprawnionemu możliwość nabycia konkretnej rzeczy<sup>50</sup>. Trzeba jednak zauważyć, iż z faktu nie wynikają jeszcze żadne normy; *ergo* – z faktu, że prawo pierwokupu zapewnia uprawnionemu możliwość nabycia konkretnej rzeczy, nie wynika norma, zgodnie z którą przysługuje mu kompetencja do skorzystania ze swego prawa w przypadku zawarcia bezwarunkowej umowy przez zobowiązanego i osobę trzecią. Skorzystanie z prawa pierwokupu jest przecież zawsze uzależnione od zajścia jakiś innych zdarzeń niż samo tylko powzięcie woli skorzystania z tego prawa przez uprawnionego. Zawarcie umowy warunkowej stanowi po prostu jedną z tych przesłanek.

## 5. Wnioski

Przeprowadzone analizy zdają się upoważniać do sformułowania trzech różnego rodzaju wniosków. Pierwsze spośród nich mają charakter teoretycznoprawny i nad wyraz szkicowy. Otóż niniejsza praca może stanowić bardzo drobny przyczynek do badań nad raczej dotąd nieporuszonym problemem wpływu konstrukcji opracowanych czy wypracowanych w dogmatyce prawa cywilnego na wykładnię cywilnoprawnych tekstów aktów normatywnych. Przy czym problem ten może oczywiście okazać się znacznie szerszy. Okazuje się bowiem, że najbardziej zaawansowana derywacyjna koncepcja wykładni chyba nie uwzględnia roli, jaką w procesie interpretacji pełnią wyrażenia, takie jak np. „konwalidacja” czy „konwersja”, których znaczenie jest ustalone przez dogmatykę i którymi dogmatyka się posługuje. Próbując ująć problem precyzyjniej, nie wiadomo, czy takie wyrażenia – będące wyrażeniami języka przynajmniej o stopień wyższego od języka tekstów aktów normatywnych – mają być wykorzystywane w procesie wykładni językowej, przesądzając sposób rozumienia wyrażeń języka przedmiotowego, czy też w procesie wykładni funkcjonalnej<sup>51</sup>. W tym ostatnim przypadku znaczenie wyrażeń, którymi posługuje się dogmatyka, wykluczałoby rozwiązania nawet zgodne z wartościami przypisywanymi prawodawcy, ale sprzeczne z tymi znaczeniami. Patrząc na problem z innej strony – można zauważyć, że dość w dogmatyce powszechne „sprawdzanie” proponowanych wyników wykładni

<sup>50</sup> Zob. zwłaszcza M. Gutowski, *Głosa...*, s. 278 i n.

<sup>51</sup> To właśnie rozwiązanie, jako bardziej chyba intuicyjne, przyjęto zresztą w niniejszej pracy, co rzecz jasna w żadnej mierze nie przesądza o jego trafności.

określonych przepisów pod kątem tego, czy są zgodne z przyjętymi znaczeniami wyrażeń metajęzykowych (np. czy dane rozwiązanie jest zgodne z przyjętym sposobem rozumienia „konwalidacji”), nie bardzo odpowiada schematowi wykładni proponowanemu przez koncepcję derywacyjną.

Po drugie, w pracy zwrócono uwagę na rolę opisowo rozumianych zasad prawa dla procesu wykładni. Wydaje się, że bardzo ostrożnie można przypuszczać, że fakt zgodności z tak rozumianymi zasadami jednego z możliwych do przyjęcia na gruncie reguł językowych wyników zdaje się być argumentem na rzecz akceptacji właśnie takiego wyniku.

Co się zaś tyczy problemów dogmatycznoprawnych, przeprowadzone analizy upoważniają do stwierdzenia, że wynik wykładni art. 599 § 2 k.c., wedle którego bezwarunkowa umowa zawarta między zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu a osobą trzecią jest umową bezwzględnie nieważną, przyjmowany w jednolitym orzecznictwie Sądu Najwyższego i w wyraźnej większości opracowań doktrynalnych, jest wynikiem trafnym. W konsekwencji przyjęcia tego właśnie rozwiązania uprawniony z tytułu prawa pierwokupu zachowuje swe prawo, jednak będzie je mógł wykonać dopiero po zawarciu przez zobowiązanego ważnej warunkowej umowy sprzedaży rzeczy, której jego prawo dotyczy.

## STRESZCZENIE

W pracy podjęto zagadnienie charakteru nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży naruszającej ustawowe prawo pierwokupu. Chodziło o udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy nieważność, o której mowa w art. 599 § 2 k.c., jest nieważnością bezwzględną, skuteczną *erga omnes*, czy też chodzi tu jedynie o nieważność względną, występującą w stosunku między zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu a osobą trzecią, która nabyła bezwarunkowo rzecz obciążoną prawem pierwokupu. Patrząc na problem od innej strony, próbowano ustalić, czy ustawowe prawo pierwokupu może być wykonane jedynie w przypadku zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, w której strony uzależniły jej skuteczność od nieskorzystania przez uprawnionego z przysługującego mu prawa, czy także w przypadku sprzedaży dokonanej bez zastrzeżenia takiego warunku.

Przeprowadzone analizy upoważniały do stwierdzenia, że bezwarunkowa umowa zawarta między zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu a osobą trzecią jest umową bezwzględnie nieważną. W konsekwencji uprawniony z tytułu prawa pierwokupu zachowuje swe prawo, jednak będzie je mógł wykonać dopiero po zawarciu przez zobowiązanego ważnej warunkowej umowy sprzedaży rzeczy, której jego prawo dotyczy.

## SUMMARY

The article discusses the character of invalidity of an unconditioned sale contract that violates the statutory right of first refusal. The aim is to answer the question whether the invalidity discussed in Article 599 § 2 of the Civil Code is the absolute one, *erga omnes*, or only a relative one, referring to the relation between the party bound by the right of first refusal and the third party who has made an unconditioned purchase of property covered by the right of first refusal. Looking at the issue from a different angle, the author tries to settle whether the statutory right of first refusal can be executed only in case of a conditioned sale contract in which the parties agree the transaction will be in force if the right holder refuses the purchase or also in case of sale without such a condition.

The performed analysis gives grounds for stating that unconditioned contract between the party that is bound by the right of first refusal and a third party is an absolutely invalid one. As a result, the holder of the right of first refusal keeps the entitlement but will be able to execute it only after the bound party enters into a conditioned contract of sale of property covered by the right of first refusal.

## RÉSUMÉ

Dans l'article on parle des différents caractères d'invalidité du contrat sans conditions de vente qui viole le droit conforme à la loi de primoachat. Il s'agit de trouver la réponse à la question si l'invalidité dont on parle dans l'art.599 §2 du code civil est l'invalidité absolue, efficace *erga omnes*, ou bien il s'agit seulement de l'invalidité relative qui apparaît dans la relation entre celui qui a le titre de primoachat et le tiers qui a acheté sans conditions cet objet chargé du droit de primoachat. Et si l'on regarde ce problème d'un autre côté on essaie de déterminer si le droit conforme à la loi de primoachat peut être exécuté uniquement dans le cas de conclure un contrat de vente conditionnel dans lequel les deux parties ont soumis leur fin à ne pas bénéficier du droit à la personne autorisée ou bien aussi dans le cas de vente exécutée sans réserver cette condition.

Les analyses menées dans ce sujet ont autorisé l'auteur à la conclusion que le contrat sans conditions entre celui qui est obligé d'après le droit conforme à la loi de primoachat et le tiers est un contrat invalide absolument. En conséquence, celui qui est autorisé d'après le droit à la loi de primoachat garde ce droit mais il pourra l'exécuter après avoir établi le contrat de vente conditionnel de cet objet qui est sujet de la loi.

**РЕЗЮМЕ**

В работе поднят вопрос о характере недействительности безоговорочного договора о продаже, нарушающей преимущественное право купли. Речь идёт о поисках ответа на вопрос о том, является ли недействительность, о которой идёт речь в ст. 599 § 2 ГК, недействительностью абсолютной, принципиальной *erga omnes*, или же речь идёт только о недействительности относительной, проявляющейся в отношении между ответственным за преимущественное право купли, и третьим лицом, которое безоговорочно приобрело вещь, обременённую преимущественным правом купли. Рассматривая проблему с другой стороны, автор пытается определить, может ли действовать преимущественное право купли только в случае заключения условного договора купли-продажи, при котором стороны обусловили её результат неиспользованием уполномоченным причитающегося ему права, либо также в случае продажи, произведённой без возражений против такого условия.

Проведённый анализ позволил прийти к выводу, что безоговорочный договор, заключённый между ответственным за преимущественное право купли и третьим лицом, является абсолютно недействительным. В результате обладатель преимущественного права купли сохраняет за собой это право, однако сможет воспользоваться им только после подписания ответственным лицом действительного условного договора о продаже товара, на который это право распространяется.