

ARTUR GANICZ

Uniwersytet Wrocławski

Środki ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu

Prawo pierwokupu, jak wynika już z samej nazwy, zmierza do zapewnienia określonej osobie pierwszeństwa kupna oznaczonej rzeczy przed innymi potencjalnie zainteresowanymi podmiotami. Regulację tej instytucji stanowią przepisy kodeksu cywilnego (art. 596–602). Zgodnie z art. 596 k.c. stosunek pierwokupu może mieć swoje źródło w czynności prawnej lub też w zastrzeżeniu zamieszczonym w ustawie, a przepisy kodeksu cywilnego znajdują zastosowanie, ilekroć przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

W konstrukcji prawa pierwokupu występują trzy podmioty, które kodeks cywilny określa jako uprawnionego, zobowiązanego i osobę trzecią. Uprawnionemu przysługuje prawo pierwokupu, czyli przywilej pierwszeństwa nabycia prawa lub rzeczy objętej tym prawem w przypadku, gdyby zobowiązany sprzedał ją osobie trzeciej i to na warunkach z osobą trzecią ustalonych¹. Na zobowiązanym ciąży natomiast obowiązek umożliwienia uprawnionemu nabycia rzeczy lub prawa objętego prawem pierwokupu i to z pierwszeństwem przed innymi podmiotami.

Prawo pierwokupu ulegało na przestrzeni lat wielu modyfikacjom. Rozliczne ustawy, zastrzegając je, często wprowadzały istotne odstępstwa od ogólnych założeń kodeksowej regulacji instytucji. W praktyce obrotu sporo wątpliwości budzą wciąż skutki naruszenia tego prawa i sposoby ochrony uprawnionego przed nielejalnym zachowaniem zobowiązanego. Literatura prawnicza dotycząca ustawowego prawa pierwokupu jest wprawdzie bardzo bogata, nie oznacza to jednak, że zagadnienie to zostało już w pełni wyjaśnione, a instytucja okrzepla i wolna jest od niejasności. Ze względu na praktyczną doniosłość omawianej instytucji konieczna wydaje się zwłaszcza dyskusja nad reformą sankcji za naruszenie prawa pierwokupu oraz wprowadzenie do kodeksowej regulacji realnych instrumen-

¹ R. Longchamps de Bérier, *Polskie prawo cywilne*, Lwów 1939, s. 467.

tów służących ochronie interesów podmiotów uprawnionych z tytułu prawa pierwokupu.

Analiza obecnego stanu prawnego (art. 599 k.c.) pozwala na wyraźne wyodrębnienie dwóch rodzajów sankcji stosowanych w razie naruszenia prawa pierwokupu. Pierwszą z nich, przewidzianą w § 1 przytoczonego przepisu, jest odpowiedzialność odszkodowawcza zobowiązanego za szkodę wyrządzoną uprawnionemu wskutek zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży lub zaniechania zawiadomienia go o dokonaniu sprzedaży, jak również w przypadku podania do jego wiadomości istotnych postanowień umowy sprzedaży niezgodnych z rzeczywistością. Z kolei § 2 przewiduje sankcję nieważności, jednak zawęża istotnie zakres jej zastosowania do wymienionych w nim przypadków ustawowego prawa pierwokupu.

I. Sankcja bezwzględnej nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży

Ustawodawca wprowadził wprawdzie sankcję bezwzględnej nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży przedmiotu objętego prawem pierwokupu, jednakże znacząco ograniczył zakres jej zastosowania. Nie tylko bowiem nie odnosi się ona do umownego prawa pierwokupu, ale także w ramach ustawowego prawa pierwokupu przewidziana została jedynie w sytuacji, gdy uprawnionymi są: Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, współwłaściciele lub dzierżawcy².

Jakkolwiek przepis art. 599 § 2 brzmi dosyć jednoznacznie, to w doktrynie prawniczej powstały jednak wątpliwości co do następstw nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży. Część autorów opowiedziała się bowiem za stanowiskiem, zgodnie z którym nieważny jest jedynie bezwarunkowy charakter tej umowy, natomiast sama umowa przekształca się tym samym w umowę warunkową, wobec czego nadal dopuszczalne jest wykonanie prawa pierwokupu przez podmiot do tego uprawniony³. Uzasadnienie takiego rozumienia owego przepisu ma stanowić wzgląd na cele prawodawcy i *ratione legis* instytucji prawa pierwokupu, co – w przekonaniu Cz. Żuławskiej – ma akcentować ochronę osoby uprawnionej i sankcjonowanie nieuczciwych zachowań zobowiązanego. Dlatego przyjęcie przez uprawnionego treści nieważnej umowy poprzez złożenie jednostronnego oświadczenia woli prowadzić ma do powstania treści umowy między

² Sankcja ta znajdzie też zastosowanie, gdy prawo pierwokupu przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych działającej jednak na rzecz Skarbu Państwa, jak wynika to z ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2003 r., Nr 64, poz. 592).

³ Tak m.in. A. Kunicki, *Zakres skuteczności prawa pierwokupu*, NP 1966/12, s. 1533–1534; Cz. Żuławska, [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, red. G. Bieniek, Warszawa 2006, s. 133.

zobowiązany a uprawnionym⁴. Obierając taki tok rozumowania, nieważność z § 2 art. 599 k.c. byłaby jedynie nieważnością ograniczoną podmiotowo i dotyczyła tylko kontrahentów, co w konsekwencji oznaczałoby, że złożone w takiej sytuacji oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu czyniłoby umowę bezwarunkowej sprzedaży ważną i skuteczną między uprawnionym a zobowiązanym. Złożenie zatem oświadczenia woli o wykonaniu swego prawa przez uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu stanowiłoby czynność konwalidującą nieważną pierwotnie czynność prawną. A. Kunicki idzie w swych rozważaniach nawet o krok dalej i zaznacza, że możliwe jest także złożenie, po zawarciu wspomnianej bezwarunkowej umowy sprzedaży, oświadczenia o treści negatywnej, które również spowoduje konwalidację nieważnej dotąd umowy⁵. W literaturze przeważa jednak pogląd, że nieważność bezwarunkowej umowy sprzedaży należy odczytywać zgodnie z literalnym brzmieniem § 2 omawianego przepisu, tzn. że jest to nieważność bezwzględna, wobec czego nie ma podstawy do wykonania prawa pierwokupu, a złożone w tej sytuacji oświadczenie będzie bezprzedmiotowe⁶. Bardziej zasadne wydaje się mimo wszystko drugie stanowisko, zgodne z dyrektywą ścisłej wykładni przepisów regulujących prawo pierwokupu i polegające na wykładni językowej rozważanego przepisu. Jakkolwiek bowiem teza o względnej nieważności umowy i możliwości wykonania prawa pierwokupu jest jak najbardziej pożądana z punktu widzenia interesów uprawnionego, to jednak zbyt daleko odbiega od treści użytego w § 2 art. 599 k.c. zwrotu: „sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna”, który należy poczytywać za wskazówkę, że przesłanką wykonania prawa pierwokupu jest ważna umowa sprzedaży. Pośrednio za takim rozumieniem tego przepisu wypowiedział się także Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 15 listopada 2002 r., stwierdzając, że zrzeczenie się prawa pierwokupu nie może powodować konwalidacji zawartej uprzednio bezwarunkowej umowy, która na mocy art. 58 § 1 k.c. jest nieważna z powodu naruszenia przepisów bezwzględnie obowiązujących⁷.

II. Roszczenie uprawnionego o naprawienie szkody

Zasadniczą sankcją przewidzianą w przepisach dotyczących prawa pierwokupu w przypadku jego naruszenia jest obowiązek naprawienia szkody wyrządzonej uprawnionemu. Zgodnie z § 1 art. 599 k.c. roszczenie o naprawienie szkody

⁴ Cz. Żuławska, *op. cit.*, s. 133.

⁵ A. Kunicki, *op. cit.*, s. 1533–1534.

⁶ E. Radomska, *Ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości*, Toruń 1979, s. 46–47; R. Czarnecki, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, Warszawa 1972, s. 1335; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2006, s. 480; M. Safjan, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz do artykułów 450–1088*, t. 2, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 315–316.

⁷ V CKN 1374/00, OSN 2004/9, poz. 45.

przysługuje uprawnionemu w trzech przypadkach. Po pierwsze, w razie zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży rzeczy objętej prawem pierwokupu, przy czym pod pojęciem tym należy rozumieć niezawarcie w rzeczonyj umowie warunku dotyczącego niewykonania prawa pierwokupu, a nie jakiegokolwiek innego zdarzenia przyszłego i niepewnego⁸. Po drugie, w sytuacji niezawiadomienia uprawnionego o sprzedaży (w tym także niedokonania takiego zawiadomienia w odpowiednim czasie, jako że w art. 598 § 1 k.c. jest mowa o niezwłocznym zawiadomieniu). Uważa się jednak, że uprawniony nie będzie w stanie skutecznie dochodzić odszkodowania, jeśli o zawarciu umowy sprzedaży i o jej treści wiedział z innego źródła (przy czym ciężar dowodu co do tego faktu spoczywa na zobowiązanym)⁹. Wreszcie, po trzecie, jeśli zobowiązany poda do wiadomości uprawnionego istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodne z rzeczywistością. Pojawia się tu pytanie, które postanowienia należy poczytywać za istotne. Zaliczyć do nich można oznaczenie przedmiotu umowy sprzedaży oraz ceny, choć wydaje się, że każdy przypadek należy raczej rozpatrywać odrębnie. Jednocześnie obowiązek naprawienia szkody aktualizuje się nie tylko w przypadku niewykonania prawa pierwokupu, ale może powstać także w sytuacji, gdy prawo pierwokupu zostało już wykonane, jako że kodeksowa regulacja łączy go z fałszywym zawiadomieniem uprawnionego, a nie niewykonaniem prawa pierwokupu¹⁰.

Wobec braku regulacji szczególnej roszczenie o naprawienie szkody z art. 599 § 1 k.c. przedawnia się na zasadach ogólnych. Oprócz wystąpienia jednej z wymienionych przesłanek uprawniony, dochodząc odszkodowania, musi oczywiście wykazać również poniesioną przez siebie szkodę oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy jej powstaniem a zachowaniem zobowiązanego. Rację ma zaś M. Safjan, twierdząc, że na uprawnionym nie ciąży natomiast obowiązek udowodnienia, że gdyby miał taką możliwość, to skorzystałby z prawa pierwokupu¹¹.

W literaturze dość powszechnie spotyka się pogląd, że naprawienie szkody następuje poprzez zapłatę odszkodowania za szkodę poniesioną, ale tylko w granicach tzw. ujemnego interesu umownego¹². Cz. Żuławska pod pojęciem tym w omawianym przypadku rozumie „wydatki i koszty, jakie uprawniony poniósł przy wykonywaniu prawa pierwokupu w nieświadomości, że nie wywrze on zamierzonych skutków lub że w rzeczywistości warunki umowy sprzedaży między zobowiązanym a osobą trzecią były bardziej korzystne dla kupującego niż wynikało to z przekazanej mu przez zobowiązanego informacji”¹³. Nieco inaczej

⁸ J. Górecki, *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596–602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Zakamycze 2002, s. 125.

⁹ Cz. Żuławska, *op. cit.*, s. 131.

¹⁰ J. Górecki, *Prawo pierwokupu. Komentarz...*, s. 127–128.

¹¹ M. Safjan, *op. cit.*, s. 311–312.

¹² R. Czarnecki, *op. cit.*, s. 1334; Cz. Żuławska, *op. cit.*, s. 131.

¹³ Cz. Żuławska, *op. cit.*, s. 131.

ocenia sprawę M. Safjan, który wprowadzie przyznaje, że odszkodowanie nie pokryje skutków nieuzyskania przez uprawnionego statusu właściciela przedmiotu objętego prawem pierwokupu, jednak wykazanie strat, jakie z tego tytułu (wbrew swym intencjom) poniósł uprawniony, może wpłynąć na wysokość odszkodowania. Autor na poparcie tej tezy przywołuje przykład, w którym uprawniony, będąc pozbawionym możliwości wykonania przysługującego mu prawa, nabywa inną podobną rzecz za cenę znacząco wyższą od tej ustalonej w umowie między zobowiązanym a osobą trzecią.

Inne stanowisko znalazło wyraz w orzeczeniu SN z 5 października 2001 r.¹⁴ Zdaniem Sądu Najwyższego pod pojęciem szkody wyrządzonej uprawnionemu nie można rozumieć utraty korzyści, jaką stanowi różnica między autentyczną, rynkową ceną przedmiotu obciążonego prawem pierwokupu a ceną wynikającą z umowy sprzedaży zawartej między zobowiązanym a osobą trzecią. S. Dąbrowski natomiast wyraża zapatrywanie, że z brzmienia § 1 art. 599 k.c. nie sposób wywnioskować, by odpowiedzialność zobowiązanego ograniczała się jedynie do rzeczywistej straty i nie obejmowała *lucrum cessans* (utraconych korzyści)¹⁵. Także K. Wyżyn-Urbaniak opowiada się za nieograniczaniem odszkodowania tylko do *damnum emergens* (rzeczywistej straty), jednakże zastrzega, że nie może oznaczać to rekompensaty tych korzyści, które uprawniony odniósłby w razie wykonania prawa pierwokupu, gdyż zatarłoby to granice między pozytywnym a negatywnym interesem umownym¹⁶. Z kolei J. Górecki wychodzi z założenia, że w omawianym przepisie użyte zostało sformułowanie „ponosi odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę”, co oznacza obowiązek naprawienia szkody, a to zgodnie z art. 363 § 1 k.c. może nastąpić (według wyboru poszkodowanego) przez zapłatę określonej kwoty pieniężnej lub przez przywrócenie stanu poprzedniego (nie można żądać restytucji naturalnej tylko wtedy, gdy pociąga to dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty). Autor rozważa następnie, czy oba sposoby naprawienia szkody mogą znaleźć zastosowanie w obliczu § 1 art. 599 k.c. Zauważa, że art. 363 § 1 k.c. znajduje się w części ogólnej trzeciej księgi kodeksu, w związku z czym odnosi się do wszystkich przypadków odpowiedzialności odszkodowawczej, a kodeks cywilny nie faworyzuje rekompensaty pieniężnej, lecz traktuje oba sposoby naprawienia szkody na równi. Sugeruje także, że do tej pory większość przedstawicieli doktryny bazowała w tej materii na rozwiązaniu zaczerpniętym jeszcze z kodeksu zobowiązań, w którym w takiej sytuacji uprawnionemu z tytułu prawa pierwokupu przysługiwało jedynie prawo do żądania odszkodowania. Ostatecznie dochodzi do wniosku, że uprawnionemu należy przyznać prawo wyboru sposobu naprawienia wyrządzonej mu szkody,

¹⁴ III CKN 461/00, OSN 2002/6, poz. 80.

¹⁵ S. Dąbrowski, [w:] *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz z orzecnictwem*, red. H. Ciepła i inni, t. 2, Warszawa 2005, s. 332.

¹⁶ K. Wyżyn-Urbaniak, *Sposoby ochrony uprawnionego z tytułu umownego prawa pierwokupu*, „Rejent” 96/10, s. 101–102.

choć z pewnymi wyjątkami, kiedy restytucja naturalna jest wyłączona lub niemożliwa. Wyłączona ona będzie np., jeśli naruszałaby prawa osób trzecich. Stąd w sytuacji, gdy bezwarunkowy nabywca nie jest zainteresowany zbyciem przedmiotu, który był objęty prawem pierwokupu, nie będzie można żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przywrócenie stanu poprzedniego będzie zaś niemożliwe, jeśli rzecz obciążona prawem pierwokupu ulegnie zniszczeniu. W takich przypadkach uprawnionemu pozostaje już tylko roszczenie odszkodowawcze¹⁷. Wydaje się, że należy w pełni podzielić to ostatnie stanowisko.

III. Możliwość ochrony uprawnionego za pomocą art. 59 k.c.

Analiza sankcji przewidzianych w art. 599 k.c. na wypadek naruszenia prawa pierwokupu stawia pod dużym znakiem zapytania użyteczność umownego zastrzeżenia tego prawa w praktyce obrotu. Wobec tak nikłej ochrony interesów uprawnionego atrakcyjność omawianej instytucji jest wątpliwa, w związku z czym poszukuje się w doktrynie i judykaturze środków, które zapewniłyby uprawnionemu realnie silniejszą pozycję, w tym zwłaszcza możliwość pierwszeństwa nabycia przedmiotu objętego prawem pierwokupu nawet w sytuacji, gdy zobowiązany próbuje do tego nie dopuścić. Na uwagę zasługują tu przede wszystkim dwa zagadnienia: dopuszczalności wykorzystania przy omawianej instytucji uprawnienia z art. 59 k.c. oraz wpływu wpisu umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej na zakres ochrony uprawnionego z tytułu tego prawa.

Dopuszczalność posłużenia się powództwem z art. 59 k.c. jako instrumentem ochrony uprawnionego przed zawarciem przez zobowiązanego bezwarunkowej umowy sprzedaży była i wciąż jest przedmiotem ożywionej dyskusji. Jako jeden z pierwszych temat poruszył A. Kunicki, rozważając czy uprawniony z tytułu ustawowego prawa pierwokupu może żądać uznania bezwarunkowej umowy sprzedaży za bezskuteczną wobec niego na tej właśnie podstawie. Stwierdza on, że jeśli strony umowy sprzedaży wiedziały o istnieniu prawa pierwokupu danej rzeczy, to rzecz jasna uprawniony będzie mógł, według swego wyboru, skorzystać z dobrodziejstw art. 599 § 1 k.c. lub art. 59 k.c. Jako że w przypadku prawa pierwokupu zastrzeżonego w ustawie istnieje niejako domniemanie złej wiary stron bezwarunkowej umowy sprzedaży, ponieważ nie mogą się one tłumaczyć nieznanomością prawa, to art. 59 k.c. niewątpliwie może być stosowany. Autor wskazuje, że większe wątpliwości nie wystąpią także przy umownym prawie pierwokupu wpisanym do księgi wieczystej. Również w takim przypadku strony nie mogą zasłaniać się nieznanomością wpisów, gdyż wpis taki nadaje temu prawu „znamie

¹⁷ J. Górecki, *Prawo pierwokupu. Komentarz...*, s. 128 i n.

publiczności”. Jedyne przy prawie pierwokupu ustanowionym w treści czynności prawnej, lecz nieujawnionym w księdze wieczystej, uprawniony może napotkać trudności w udowodnieniu, że osoba trzecia o tym prawie wiedziała (co do osoby zobowiązanego z oczywistych względów nie powinno to przysparzać kłopotów), ale jeśli jej to wykaże, także i on może skorzystać z roszczenia z art. 59 k.c.¹⁸ Stanowisko A. Kunickiego znalazło potwierdzenie w uchwale SN z 19 listopada 1968 r., gdzie podkreślono, że art. 59 k.c. znalazł się w księdze pierwszej kodeksu cywilnego nieprzypadkowo i dlatego też dotyczy wszelkich roszczeń. Ponadto nie wynika z niego jakiegokolwiek ograniczenie co do przedmiotu umowy, która prowadzi do całkowitej lub częściowej niemożności zadośćuczynienia roszczeniu osoby trzeciej (w tym wypadku jest nią uprawniony). Art. 599 § 1 k.c. nie należy traktować jako *lex specialis* względem art. 59 k.c., w związku z czym roszczenia wynikające z tych dwóch przepisów są od siebie niezależne i „w razie oświadczenia przez uprawnionego gotowości do wykonania przysługującego mu prawa pierwokupu nieruchomości i dokonanej następnie przez zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu bezwarunkowej sprzedaży tej nieruchomości osobie trzeciej przysługuje uprawnionemu obok roszczenia z art. 599 k.c. również roszczenie z art. 59 k.c.”¹⁹. Pogląd ten został następnie powtórzony w uchwale z 22 stycznia 1973 r.²⁰, tym razem z dość enigmatycznym uzasadnieniem. Za stanowiskiem tym opowiedzieli się także niektórzy przedstawiciele doktryny²¹.

W nowszym orzecznictwie brak, niestety, jednoznacznego stanowiska w tej materii. Dotychczasową linię orzecznictwa potwierdza wprawdzie SN w orzeczeniu z 29 listopada 2001 r.²², gdzie pada stwierdzenie, że art. 59 k.c. dotyczy roszczeń zarówno obligacyjnych, jak i rzeczowych i niezasadna wydaje się odmowa odpowiedniego użycia go do swoistego „roszczenia”, jakie przysługuje uprawnionemu w sytuacji, w której zobowiązany zawarł bezwarunkową umowę sprzedaży. Zdaniem Sądu Najwyższego, należy nadto uwzględnić fakt, że przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu nie regulują wszystkich możliwych do wystąpienia w praktyce sytuacji w sposób wyczerpujący. Inne zapatrywanie wynika zaś z wyroku SN z 29 stycznia 2004 r.²³ Zaznaczono w nim mianowicie, że umowne prawo pierwokupu jest prawem podmiotowym kształtującym, co wyłącza możliwość zastosowania do jego ochrony art. 59 k.c., który obejmuje swoją ochroną jedynie roszczenia przysługujące osobom trzecim względem jednej ze stron umowy. Ten drugi pogląd zdaje się panować również w przeważającej części literatury.

¹⁸ A. Kunicki, *op. cit.*, s. 1536–1538.

¹⁹ III CZP 100/68, OSNC 1969 nr 11, poz. 189.

²⁰ III CZP 90/72, OSNC 1973 nr 9, poz. 147.

²¹ Tak m.in. R. Czarniecki, *op. cit.*, s. 1334; A. Szpunar, W. Wanatowska, *Przegląd orzecznictwa SN w zakresie prawa cywilnego materialnego za II półrocze 1968*, NP 1970/6, s. 906.

²² V CKN 536/00, LEX nr 52637.

²³ II CK 368/02, LEX nr 174175.

Wyczerpująco i niezwykle krytycznie w omawianej kwestii wypowiedział się E. Drozd. Jego zdaniem, argumentacja użyta w przytoczonych wyżej orzeczeniach SN z lat 1968 i 1973 pomija *meritum* zagadnienia: z jakim to roszczeniem mamy rzekomo do czynienia w przypadku prawa pierwokupu. Dochodzi on do wniosku, że jedyne roszczenie, jakie znajduje odzwierciedlenie w przepisach ustawy, to roszczenie odszkodowawcze z art. 599 § 1 k.c. Wszak obowiązki, które ciążyą na zobowiązanym, nie mogą być w żaden sposób wymuszone przez uprawnionego właśnie z tego względu, że nie przysługuje mu roszczenie, lecz „podwójnie zawarunkowane” uprawnienie prawo kształtujące (zależec ma ono od zawarcia przez zobowiązanego umowy sprzedaży z osobą trzecią oraz dopełnienia ciążących na nim obowiązków). Skoro zatem w hipotezie art. 59 k.c. jest mowa o uniemożliwieniu zadośćuczynienia określonemu roszczeniu, to przepis ten nie może być wykorzystywany na gruncie prawa pierwokupu ze względu na brak takowego roszczenia. E. Drozd, aby jeszcze mocniej podkreślić nieużyteczność konstrukcji z art. 59 k.c. dla ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, dokonuje symulacji następstw prawnych, jakie przyniosłby taki zabieg. Konstatuje ostatecznie, że bez względu na rodzaj bezwarunkowej umowy sprzedaży (tzn., czy będzie to umowa tylko zobowiązująca, czy o podwójnym skutku), w wyniku zastosowania art. 59 k.c. uprawniony miałby zyskać możliwość wykonania przysługującego mu prawa, traci ją, a to z powodu braku istnienia „koniecznego substratu do wykonania tego prawa, jakim jest istnienie skutecznej (także w stosunku do uprawnionego) umowy sprzedaży. Zdaniem autora, ubezskutecznienie bezwarunkowej umowy sprzedaży musiałoby dotyczyć całej umowy i pociągać za sobą niemożność wykonania prawa pierwokupu²⁴. Dokładnie tak samo rozumują J. Skąpski i A. Kubas, zwracając uwagę, że wykorzystanie art. 59 k.c. do niczego tak naprawdę nie prowadzi, gdyż negując podstawową przesłankę wykonania prawa pierwokupu w postaci istnienia ważnej, lecz ograniczonej warunkiem umowy sprzedaży, i tak pozbawia się uprawnionego możliwości nabycia przedmiotu objętego prawem pierwokupu²⁵. Również G. Bieniek i K. Wyżyn-Urbaniak, opierając się na zaprezentowanych wyżej argumentach, wyrażają zapatrywanie, że uprawniony ma w tej sytuacji do dyspozycji wyłącznie roszczenie z art. 599 § 1 k.c.²⁶ Z kolei E. Łętowska podkreśla wyjątkowy charakter przepisu art. 59 k.c., co powinno skłaniać do zaniechania rozszerzającej wykładni jego przesłanek. W przepisie tym jako przedmiot ochrony wskazano wyraźnie roszczenie, a prawa kształtującego nie można przecież utożsamiać z roszczeniem. Nie dopuszcza też możliwości posłużenia się *argumentum a simili* lub wykładnią funkcjonalną dla poszerzenia zakresu ochrony, tłumacząc to wła-

²⁴ E. Drozd, *Zagadnienie dopuszczalności ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu przy pomocy art. 59 k.c.*, „Palestra” 1974/5, s. 16 i n.

²⁵ J. Skąpski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 3, cz. 2, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. S. Grzybowski, Wrocław 1976, s. 173; A. Kubas, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 22 stycznia 1973 r.*, NP 1974/4, s. 503.

²⁶ G. Bieniek, *op. cit.*, s. 479–480; K. Wyżyn-Urbaniak, *op. cit.*, s. 105–106.

śnie koniecznością restryktywnej wykładni przepisu art. 59 k.c. Autorka zwraca jednocześnie uwagę na praktyczny aspekt zagadnienia: skoro kodeks cywilny zawiera (w art. 599 k.c.) odrębną regulację skutków naruszenia prawa pierwokupu, to odpada argument o konieczności zapełniania luki²⁷.

Ostatnimi czasy w literaturze pojawiło się również trzecie, można rzec pośrednie, stanowisko w omawianej kwestii. Otóż niektórzy autorzy przyznają wprawdzie, że przy prawie pierwokupu posłużenie się art. 59 k.c. wprost nie jest być może najwłaściwszym rozwiązaniem, jednak взгляд na wzmocnienie ochrony uprawnionego kieruje ich ku dopuszczeniu jego analogicznego zastosowania. M. Safjan uzasadnia taki pogląd racjami celowościowymi, wskazując na słabość roszczenia odszkodowawczego z art. 599 § 1 k.c. jako środka ochrony uprawnionego. Zastrzega jednak, że odpowiednie stosowanie art. 59 k.c. musi być powiązane z przyjęciem założenia, że roszczenie z tego przepisu dotyczyć będzie ubezskutecznienia jedynie bezwarunkowego charakteru umowy sprzedaży, nie zaś umowy jako całości. Tylko wtedy istnieć bowiem będzie możliwość skorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu. Autor w celu uzasadnienia takiego rozwiązania przywołuje także pogląd Sądu Najwyższego z powołanego wyżej orzeczenia z 29 listopada 2001 r., z którego wynika, że powództwo z art. 59 k.c. ma umożliwić uprawnionemu wykonanie przysługującego mu prawa pierwokupu²⁸. Taką interpretację art. 59 k.c. popiera również J. Górecki, stwierdzając, że aby otworzyła się droga do skorzystania przez uprawnionego z przysługującego mu prawa, muszą wystąpić przesłanki z art. 59 k.c., tzn. zobowiązany z osobą trzecią zawrze bezwarunkową umowę sprzedaży, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym wykonanie prawa pierwokupu, obie strony bezwarunkowej umowy wiedzą o istnieniu tego prawa, a uprawniony wystąpi z pozwem przed upływem roku od dnia, w którym umowa ta została zawarta. Autor zauważa też, że charakter bezskuteczności względnej przewidzianej przez art. 59 k.c. wymusza uznanie za dopuszczalne skorzystanie przez uprawnionego z przysługującego mu prawa jedynie wobec osób, względem których owa bezskuteczność została orzeczona, czyli w stosunku do zobowiązanego z prawa pierwokupu i osoby trzeciej, która z nim bezwarunkową umowę sprzedaży danego przedmiotu zawarła. Zatem jeżeli przedmiot prawa pierwokupu należeć już będzie do kogoś innego, uprawniony straci możliwość wykonania swego prawa²⁹.

Przyjęcie owego pośredniego stanowiska byłoby istotnie niezwykle korzystne dla osoby uprawnionego, zwłaszcza w sytuacji, gdy prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Jednakże posłużenie się uprawnieniem z art. 59 k.c. dla ochrony prawa kształtującego, jakim niewątpliwie jest prawo pierwokupu, nie wydaje się zasadne, a to ze względu na nieroszczeniowy charak-

²⁷ E. Łętowska, *Prawo do rzeczy w art. 59 kodeksu cywilnego*, KPP 1997/3, s. 430 i n.

²⁸ M. Safjan, *op. cit.*, s. 313–314.

²⁹ J. Górecki, *Prawo pierwokupu. Komentarz...*, s. 143–144 i 147.

ter tego prawa. Brzmienie art. 59 k.c. nie pozostawia wątpliwości, że zapewnia on ochronę wyłącznie roszczeniom osób trzecich. Ze względu zaś na wyjątkowy charakter przepisu art. 59 k.c. zalecana jest raczej jego ścisła wykładnia. Nie należy również przyjmować, że uprawniony z tytułu pierwokupu dysponuje swoistym „roszczeniem” w sytuacji, w której zobowiązany zawarł z osobą trzecią bezwarunkową umowę sprzedaży. Obecnie wszak powszechnie się przyjmuje, że w konstrukcji prawnej omawianej instytucji uprawniony wyposażony jest jedynie w prawo kształtujące, zgodnie z którym mocą swojego oświadczenia woli może wykonać prawo pierwokupu i doprowadzić do zawarcia z zobowiązanym umowy sprzedaży, ale tylko wtedy, gdy uprzednio inicjatywę w tym zakresie wykaże zobowiązany. Brak roszczenia, które przysługiwałoby uprawnionemu i któremu umowa między zobowiązanym a osobą trzecią uniemożliwiła zadośćuczynienie, powinien zatem prowadzić do odmówienia możliwości zastosowania art. 59 k.c. dla ochrony przysługującego uprawnionemu prawa kształtującego.

IV. Wpływ wpisu prawa pierwokupu do księgi wieczystej na zakres ochrony uprawnionego

Podstawę prawną dokonania wpisu prawa pierwokupu do księgi wieczystej stanowi obecnie art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece³⁰ (dalej u.ks.w.h.). Zgodnie z nim, poza prawami rzeczowymi w księdze wieczystej, mogą być ujawniane prawa osobiste i roszczenia. Z kolei ust. 2 pkt 1 art. 16 nie pozostawia żadnych wątpliwości i dokonując przykładowego wyliczenia praw możliwych do ujawnienia, zamieszcza pośród nich także prawo pierwokupu. Przedmiotem prawa pierwokupu może być w tym przypadku nieruchomości, udział we współwłasności nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (albo udział w którymś z tych praw). Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z art. 31 ust. 1 u.ks.w.h. wpis można dokonać na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują surowszej formy.

Skutki wpisu prawa pierwokupu do księgi wieczystej określa art. 17 u.ks.w.h. Wynika z niego, że prawo pierwokupu „uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu”. Na tym jednak nie koniec, gdyż na podstawie art. 20 u.ks.w.h. prawo pierwokupu z chwilą wpisu podle-

³⁰ Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 1982 r., Nr 19, poz. 147).

ga również zasadom pierwszeństwa określonym w u.ks.w.h. dla ograniczonych praw rzeczowych. Stąd umowne prawo pierwokupu wpisane do księgi wieczystej ma pierwszeństwo przed takim prawem do księgi niewpisanej, a prawo wpisane wcześniej ma pierwszeństwo przed prawem wpisany później, niezależnie od chwili ich ustanowienia. O pierwszeństwie decyduje przy tym chwila złożenia wniosku o wpis umownego prawa pierwokupu. Na tym tle powstają kontrowersje, jak na gruncie omawianej instytucji odczytywać sformułowanie użyte w art. 17 u.ks.w.h. i jak daleko sięga ochrona uprawnionego, którego prawo zostało ujawnione w księdze wieczystej. Zgodnie z dominującym w literaturze stanowiskiem wpis prawa pierwokupu oznacza jego skuteczność względem każdorazowego właściciela nieruchomości (także użytkownika wieczystego lub osoby, której przysługuje jedno z ograniczonych praw rzeczowych określonych w prawie spółdzielczym). Innymi słowy, znaczy to, że uprawniony będzie mógł wykonać swe prawo wobec każdego, kto, stawszy się właścicielem przedmiotu obciążonego prawem pierwokupu, zawrze następnie z inną osobą umowę sprzedaży. Zatem samo tylko nabycie danej rzeczy od zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu nie upoważnia do wykonania prawa pierwokupu względem takiego nabywcy, jednakże i tak pozycja uprawnionego ulega tu znaczącemu wzmocnieniu, a to przez wzgląd na to, że prawo pierwokupu w sytuacji rozporządzenia przedmiotem nim obciążonym w drodze innej niż sprzedaż czynności prawnej nie ulega wygaśnięciu. W tym miejscu trzeba jeszcze wspomnieć, że będzie ono skuteczne, ale tylko względem tych następców prawnych zobowiązanego, którzy nabyli przedmiot objęty prawem pierwokupu w drodze czynności prawnej, nie zaś np. przez dziedziczenie. Bez wątplenia rację ma także J. Górecki, twierdząc, że wpisane do księgi wieczystej prawo pierwokupu, mimo swej rozszerzonej skuteczności, nie staje się prawem rzeczowym, a to z uwagi na konieczność respektowania zasady *numerus clausus* praw rzeczowych³¹. Wszakże prawa rzeczowe ze względu na przysługującą im skuteczność *erga omnes*, oznaczającą ograniczenie sfery wolności osób trzecich, tym różnią się od praw obligacyjnych, że ich nowe typy nie mogą być tworzone przez czynność prawną, lecz jedynie przez ustawodawcę w drodze ustawy. Wątpliwości pojawiają się za to w kwestii, jakie środki ochrony przysługują uprawnionemu, którego prawo zostało ujawnione w księdze wieczystej w sytuacji, gdy zobowiązany zawarł bezwarunkową umowę sprzedaży przedmiotu obciążonego tym prawem. Według A. Szpunara, problem właściwie nie istnieje, gdyż uprawniony może wykonać swe prawo bezpośrednio przeciwko bezwarunkowemu nabywcy nieruchomości, a argumenty przeciwników takiego rozwiązania określa jako „blade”³². Wydaje się jednak, że sprawa nie jest aż tak oczywista.

³¹ J. Górecki, *Wpis umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej i jego wpływ na ochronę tego prawa*, „Rejent” 1999/9, s. 114.

³² A. Szpunar, *Skutki wpisu umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej*, „Rejent” 2002/7, s. 18–19.

Jeszcze na podstawie przepisów art. 291 i 292 dekretu o prawie rzeczowym z 1946 r. (które przewidywały analogiczne rozwiązania do tych z u.ks. w.h.) R. Czarnecki wyraził pogląd, że prawo pierwokupu nieruchomości wpisane do księgi wieczystej jest w sytuacji bezwarunkowej sprzedaży owej nieruchomości skuteczne wobec jej nabywcy³³. E. Drozd z kolei, dokonując interpretacji użytego w art. 291 pr. rzecz. sformułowania (stanowił on, że prawo ujawnione w księdze wieczystej „staje się skuteczne przeciwko każdoczesnemu właścicielowi”), przedstawił dwa zasadnicze sposoby jego odczytywania. W myśl pierwszego z nich, gdy umowa sprzedaży nie zawierała stosownego warunku, uprawniony nie mógł wykonać swego prawa bezpośrednio wobec nabywcy przedmiotu obciążonego prawem pierwokupu (miał więc na swoją obronę tylko roszczenie z art. 599 § 1 k.c.). Nabywca taki jednakże kupował nieruchomość wraz z ciężącym na nim prawem pierwokupu (prawo to zatem nie wygasało), a w konsekwencji, jeśli w przyszłości chciałby sprzedać ów przedmiot, zobligowany był do zawarcia umowy warunkowej, aby uniknąć narażenia się na odpowiedzialność odszkodowawczą z art. 599 § 1 k.c. Drugie rozwiązanie polegało na przyznaniu uprawnionemu możliwości skorzystania ze swego prawa wprost wobec nabywcy z bezwarunkowej umowy sprzedaży. Autor, rozważając problem, nie rozstrzygnął jednak kwestii, czy w sytuacji, jeśliby uprawniony tego nie uczynił w określonym terminie, to przyjęć należy, że prawo to wygasa, czy – jak to się dzieje gdy uprawnionym z mocy ustawy jest Skarb Państwa – utrzymuje się nadal. Mimo wszystko E. Drozd opowiedział się za drugim ujęciem, stwierdzając, że pierwsze z nich zapewnia uprawnionemu jedynie pozornie silniejszą pozycję w stosunku do tej z kodeksowej regulacji, a każdy z właścicieli nieruchomości obciążonej prawem pierwokupu może je lekceważyć, narażając się co najwyżej na obowiązek naprawienia szkody³⁴.

Za dopuszczalnością wykonania wpisanego do księgi wieczystej prawa pierwokupu w stosunku do nabywcy (pomimo zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży) wypowiedział się także J. Skąpski. On jednak, w przeciwieństwie do E. Drozda, w sytuacji gdy uprawniony ze swego prawa nie skorzysta, wyraźnie opowiedział się za dalszym istnieniem tego prawa³⁵. Również J. Górecki reprezentuje pogląd, że uprawnionemu, który ujawnił swoje prawo w księdze wieczystej, nie można odmówić możliwości wykonania prawa pierwokupu w przypadku bezwarunkowej sprzedaży przedmiotu objętego tym prawem. Jego zdaniem, akceptacja przeciwnego stanowiska oznaczałaby, że prawo wpisane do księgi wieczystej nie zyskiwałoby realnie silniejszej ochrony na wypadek dokonania bezwarunkowej sprzedaży przed takim prawem do księgi niewpisanym, a tym samym odmawiałaby takiemu wpisowi praktycznego znaczenia. Autor zaznacza

³³ R. Czarnecki, *op. cit.*, s. 1333–1334.

³⁴ E. Drozd, *op. cit.*, s. 24–25.

³⁵ J. Skąpski, *op. cit.*, s. 173.

też, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu można złożyć bezwarunkowemu nabywcy właściwie w dowolnym czasie. Jako że w praktyce zobowiązany zazwyczaj nie zawiadamia o tym fakcie uprawnionego, nie zaczyna zatem biec termin do jego wykonania. Jeśliby jednak zobowiązany zawiadomił uprawnionego o zawarciu takiej umowy, trzeba przyjąć na zasadach ogólnych, że termin na złożenie oświadczenia biegnie od dnia, kiedy zawiadomienie do uprawnionego dotarło w ten sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. J. Górecki, podobnie jak J. Skąpski, zakłada, że nieskorzystanie przez uprawnionego z przysługującego mu uprawnienia nie oznacza w tej sytuacji jego wygaśnięcia. Jednocześnie autor wyraźnie zaznacza, że nieskorzystanie z prawa pierwokupu wpisanego do księgi wieczystej w sytuacji, gdy zobowiązany zawarł warunkową umowę sprzedaży i zawiadomił o niej uprawnionego oznacza definitywne wygaśnięcie tego prawa i jest podstawą do wykreślenia wpisu prawa pierwokupu z księgi wieczystej. Przyjęcie innego rozwiązania prowadziłoby do konkluzji, że prawo pierwokupu może trwać wiecznie, co w oczywisty sposób kłóciłoby się z celem tej instytucji polegającym na przyznaniu uprawnionemu możliwości nabycia określonej rzeczy z pierwszeństwem przed innymi osobami. Skoro zatem w konkretnej sytuacji nie chce on z niej skorzystać, to cel ów upada, a prawo pierwokupu wygasa³⁶.

W dyskusji pojawiają się również zgoła odmienne głosy. K. Wyżyn-Urbaniak zgadza się wprawdzie co do potrzeby wzmocnienia pozycji uprawnionego i dostrzega głęboki sens w przyznaniu mu możliwości wykonania prawa pierwokupu wpisanego do księgi wieczystej także w razie bezwarunkowej sprzedaży rzeczy, ale mimo wszystko uważa, że w obecnym stanie prawnym będzie to interpretacja *contra legem*. Podkreśla ona, że uprawniony nie ma możliwości wzruszenia bezwarunkowej umowy sprzedaży i przysługuje mu w takiej sytuacji jedynie roszczenie odszkodowawcze z art. 599 § 1 k.c., a to ze względu na istotę rozszerzonej skuteczności prawa pierwokupu wpisanego do działu trzeciego księgi wieczystej. Istota ta polega na tym, że osoba trzecia nabywa nieruchomości wraz ze wszystkimi prawami i obowiązkami z nią się łączącymi. Innymi słowy, jej sytuacja jest dokładnie taka sama jak poprzedniego właściciela, co oznacza, że jeśli będzie chciała nieruchomość w przyszłości sprzedać i nie narazić się na odpowiedzialność odszkodowawczą, także będzie zmuszona zawrzeć umowę warunkową³⁷. Również, zdaniem M. Safjana, nie można bronić stanowiska przyjmującego możliwość wykonania prawa pierwokupu wpisanego do księgi wieczystej bezpośrednio wobec nabywcy nieruchomości, gdyż kłóci się to z charakterem tego prawa i zmienia jego treść, prowadząc do ograniczenia właściciela rzeczy ponad granice zakreślone w ustawie. Wpis taki wywołuje ten tylko skutek, że prawo to nie wygaśnie wskutek zawarcia umowy bezwarunkowej. Takie też stanowisko znalazło wyraz w orzeczeniu SN z 5 października 2001 r. Sąd Najwyższy uznał w nim,

³⁶ J. Górecki, *Wpis...*, s. 114–115.

³⁷ K. Wyżyn-Urbaniak, *op. cit.*, s. 107–108.

że wskutek wpisu umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej nie wygasa ono pomimo zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży przedmiotu objętego tym prawem, ale uznał jednocześnie, że możliwość wykonania prawa pierwokupu względem bezwarunkowego nabywcy może pojawić się dopiero wtedy, gdy on dokona kolejnej sprzedaży³⁸. Podobne zapatrywanie wyrażają też niektórzy przedstawiciele doktryny³⁹.

Dostrzegając pilną potrzebę wyposażenia uprawnionego w skuteczny środek służący realizacji jego interesów, nie można zapominać o konieczności stosowania restryktywnej wykładni przepisów dotyczących prawa pierwokupu. Należy bowiem pamiętać, że obowiązki płynące z zastrzeżonego prawa pierwokupu ograniczają zobowiązanego w jego uprawnieniach właścicielskich, a zatem ograniczenie to musi być interpretowane ściśle. Argument, że prawo wpisane do księgi wieczystej nie zyskiwałoby realnie silniejszej ochrony na wypadek dokonania bezwarunkowej sprzedaży przed takim prawem do księgi niewpisanym, gdyby uprawniony nie mógł wykonać swego prawa wprost wobec bezwarunkowego nabywcy, nie może więc liczyć na aprobatę. Z art. 17 u.k.s.w.h. wynika, że prawo pierwokupu „uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu”. Sformułowanie to znaczy tylko tyle, że osoba trzecia nabywa nieruchomości wraz ze wszystkimi prawami i obowiązkami z nią się łączącymi. Jej sytuacja jest więc dokładnie taka sama jak poprzedniego właściciela. Prawo pierwokupu poprzez wpis do księgi wieczystej staje się zatem skuteczne wobec kaźdoczesnego właściciela, nie daje to jednak podstaw do twierdzenia, że uprawniony zyskuje możliwość wykonania swego prawa wprost wobec nabywcy z bezwarunkowej umowy sprzedaży. Należy przychylić się do poglądu, że w obecnym stanie prawnym takie rozumienie tego przepisu kłóci się z charakterem instytucji pierwokupu i może być uznane za interpretację *contra legem*.

V. Inne sposoby ochrony uprawnionego. Podsumowanie

Przepis art. 599 § 1 przewiduje wyraźnie obowiązek naprawienia szkody powstałej wskutek nieuczciwego zachowania się zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu. Z wcześniejszych ustaleń wynika, że obowiązkowi temu zadość uczynić można poprzez zapłatę określonej kwoty pieniężnej lub przez przywrócenie stanu poprzedniego (z pewnymi wyjątkami, kiedy restytucja naturalna jest wyłączona lub niemożliwa). Nie powinna zatem budzić wątpliwości możliwość wykozystania do ochrony interesów uprawnionego instytucji kary umownej, nawet

³⁸ III CKN 461/00, OSN 2002 nr 6, poz. 80.

³⁹ Tak m.in. S. Dąbrowski, *op. cit.*, s. 331; G. Bieniek, *op. cit.*, s. 478–479.

mimo że samo tylko zastrzeżenie prawa pierwokupu w umowie nie powoduje powstania stosunku zobowiązaniowego, lecz kreuje jedynie stan związania między zobowiązanym a uprawnionym. Kara umowna może być zastrzeżona zwłaszcza na wypadek niezawarcia w treści umowy sprzedaży warunku umożliwiającego wykonanie prawa pierwokupu, ale także dla ochrony przed innymi nielojalnymi zachowaniami zobowiązanego, np. niezawiadomienie uprawnionego o zawartej umowie albo podanie mu do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością. Należy podzielić pogląd, że kara umowna przewidziana na wypadek zajścia jednej z przesłanek dającej prawo do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 599 § 1 zastępuje to prawo, a uprawniony w takim wypadku może dochodzić tylko kary umownej⁴⁰. Zgodnie z art. 484 § 1 zd. 1 kara umowna należy się wówczas uprawnionemu w zastrzeżonej wysokości bez względu na wysokość poniesionej przez niego szkody. Takie rozwiązanie stawia uprawnionego w nieco bardziej komfortowej sytuacji, zdejmując z niego ciężar udowodnienia wystąpienia szkody i jej wysokości, nie daje jednak szansy na zrealizowanie jego podstawowego interesu, jakim niewątpliwie jest nabycie określonej rzeczy z pierwszeństwem przed innymi osobami.

Wobec słabości środka przewidzianego w art. 599 § 1, nieznacznie tylko silniejszej pozycji uprawnionego w razie zastrzeżenia kary umownej oraz niepewności, jak dalece wpis prawa pierwokupu do księgi wieczystej zapewnia mu należyta ochronę i realizację podstawowego celu prawa pierwokupu w postaci nabycia określonego przedmiotu z pierwszeństwem przed innymi osobami, pojawiają się w literaturze głosy o konieczności wprowadzenia zmian w kodeksowej regulacji prawa pierwokupu, tak by uprawniony zyskał szerszą ochronę, w szczególności w razie zawarcia przez zobowiązanego bezwarunkowej umowy sprzedaży. J. Górecki podkreśla, że zasadny wydaje się tu powrót do rozwiązania istniejącego jeszcze pod rządami kodeksu zobowiązań⁴¹, zgodnie z którym możliwe byłoby wykonanie prawa pierwokupu wprost wobec bezwarunkowego nabywcy pozostającego w złej wierze⁴². Także K. Wyżyn-Urbaniak powrót do takiego rozwiązania ocenia jako „potrzebny i celowy”. Jej zdaniem dopiero wtedy uprawniony zyskałby realne zabezpieczenie swoich interesów, a wpis prawa pierwokupu do księgi wieczystej (ze względu na zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych) wyraźnie zyskałby na znaczeniu, zwalniając uprawnionego z obowiązku udowodniania złej wiary nabywcy⁴³.

Przedstawiona powyżej analiza sytuacji prawnej uprawnionego prowadzi do jednoznacznego wniosku: wprowadzenie do obecnej kodeksowej regulacji prawa pierwokupu analogicznego rozwiązania do tego istniejącego pod rządami

⁴⁰ J. Górecki, *Umowne prawo pierwokupu*, Zakamycze 2000, s. 261.

⁴¹ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27 października 1933 r., *Kodeks zobowiązań*, Dz.U. Nr 82, poz. 598.

⁴² J. Górecki, *Wpis...*, s. 117.

⁴³ K. Wyżyn-Urbaniak, *op. cit.*, s. 108–109.

kodeksu zobowiązań jest nieodzowne i pilne. Zapewni to znaczne wzmocnienie pozycji prawnej uprawnionego bez konieczności uciekania się do formułowania karkołomnych nieraz konstrukcji ochrony w oparciu o art. 59 k.c. czy też dokonywania rozszerzającej wykładni przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nie będzie też zanadto ograniczać zobowiązanego w jego uprawnieniach właścicielskich. Pożądanym jest zatem powrót do brzmienia art. 347 k.z., zgodnie z którym, gdy zobowiązany nie zawarł warunku dotyczącego niewykonania prawa pierwokupu w umowie sprzedaży, istotną była okoliczność, czy osoba trzecia będąca stroną tej umowy wiedziała o istniejącym prawie pierwokupu czy też nie. W sytuacji, gdy osoba trzecia pozostawała w dobrej wierze, umowa z nią zawarta była w pełni skuteczna, a uprawniony z tytułu pierwokupu mógł dochodzić jedynie odszkodowania od zobowiązanego i nie mógł wykonać przysługującego mu prawa. Natomiast w przypadku pozostawania przez osobę trzecią w złej wierze uprawniony zachowywał prawo pierwokupu i mógł je wykonać, ale wobec osoby trzeciej, i to z nią wchodził w stosunek sprzedaży, a nie z pierwotnie zobowiązanym⁴⁴. Kluczowe wydaje się więc wprowadzenie przepisu umożliwiającego uprawnionemu wykonanie prawa pierwokupu w sytuacji, gdy bezwarunkowy nabywca był w złej wierze. Za będącego w złej wierze należałoby z kolei uznać takiego nabywcę, który o istniejącym prawie pierwokupu wiedział lub przy dołożeniu należytej staranności powinien był wiedzieć. W takiej sytuacji wpis prawa pierwokupu do księgi wieczystej odgrywałby istotną rolę, zwalniając uprawnionego z obowiązku udowodnienia złej wiary nabywcy, a to ze względu na jawność materialną ksiąg wieczystych.

⁴⁴ R. Longchamps de Bérier, *op. cit.*, s. 468.