

# Tadeusz Żyznowski

---

## Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1991 r. III CZP 94

---

Palestra 36/1-2(409-410), 83-87

---

1992

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

GLOSA  
do uchwały Sądu Najwyższego  
z dnia 9 października 1991 r.  
III CZP 94/91

Teza glosowanego wyroku ma brzmienie następujące:

Do czasu złożenia przez zarząd gminy oświadczenia co do wykonania prawa pierwokupu nieruchomości, wyłączone jest rozwiązanie przez strony umowy sprzedaży, zawartej pod warunkiem, że zarząd gminy nie wykona prawa pierwokupu.

1. Spośród wielu doniosłych dla praktyki sądowej i notarialnej kwestii, wiążących się z treścią udzielonej odpowiedzi na przedstawione pytanie prawne, niektóre z nich należą do fundamentalnych w każdym nowoczesnym ustawodawstwie. Chodzi o realizację zasady autonomii woli stron i bezpieczeństwa obrotu. Autonomia woli obejmuje: swobodę dokonania lub niedokonania pewnej czynności prawnej, wolność co do ukształtowania treści takiej czynności oraz wyboru jej formy, a ponadto uprawnienie do wyboru kontrahenta (adresata oświadczenia woli). Swoboda umów jest przejawem autonomii woli<sup>1</sup>. Z kolei prawo wyboru kontrahenta stanowi istotny przejaw swobody umów. Kodeks cywilny w art. 353<sup>1</sup> zawiera jednoznaczne i wyraźne sformułowanie zasady wolności umów. W myśl powołanego przepisu strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawa ani zasadom współżycia społecznego. Prawo pierwokupu jest - w obowią-

zującym stanie prawnym - prawem uprawnionego i zapewnia mu pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy przed innymi osobami (art. 596 k.c.). Ustawowe prawo pierwokupu, zastrzeżone na rzecz podmiotów wymienionych w art. 599 §2 k.c., tak dalece ogranicza dyspozycję właściciela, że wprowadza zakaz zawarcia umowy sprzedaży bezwarunkowej. Zakaz ten obwarowany został sankcją nieważności sprzedaży. Zastrzeżenie warunku jest przesłanką ważności czynności prawnej (art. 599 §2 k.c.). Nie ulega wątpliwości, że w świetle przepisów kodeksu cywilnego stron, które zawarły umowę sprzedaży nieruchomości z zastrzeżeniem warunku, nie wolno podejmować czynności przeszkadzających w ziszczeniu się warunku albo doprowadzić do jego ziszczenia się w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Jeżeli strona, której zależy na nieziszczeniu się warunku, przeszkodzi w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego ziszczeniu się warunku, następują skutki takie, jakby warunek się ziścił. Natomiast, jeżeli strona, której zależy na ziszczeniu się warunku, doprowadzi w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego do ziszczenia się warunku, następują skutki takie, jakby warunek się nie ziścił<sup>2</sup>. Trafnie zatem zostało podkreślone w uzasadnieniu omawianej uchwały dążenie ustawodawcy do przeciwstawienia się możliwości udaremnienia lub ograni-

czenia skutku ziszczenia się warunku. Jednakże takie dążenie ustawodawcy lub też - jak to zostało podkreślone w tymże uzasadnieniu - dostrzeżona w unormowaniu pierwokupu tendencja nie mogą przesądzać i nie przesądzają o zakazie rozwiązania umowy. Rozwiązanie umowy w drodze zgodnego oświadczenia woli stron jest rodzajem nowej umowy, zmierzającej do zniesienia (likwidacji) zawiązanego przedtem przez strony umownego stosunku zobowiązaniowego. Zgodne oświadczenia woli stron skierowane będą w tym wypadku nie na powołanie do życia stosunku prawnego, lecz na jego likwidację<sup>3</sup>. Dlatego uzasadnione wydaje się zapatrywanie, że rozwiązanie umowy nie powinno podlegać dalej idącym ograniczeniom, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Także przy ocenie ważności tej czynności (art. 58 §1 k.c.) i tego, czy istnieją podstawy do potraktowania czynności jako sprzecznej z prawem lub dokonanej w celu obejścia prawa nie mogą być stosowane inne (bardziej surowe lub łagodniejsze) kryteria wyboru sankcji w postaci bezwzględnej nieważności. Trafnie Sąd Najwyższy odwołał się do mających charakter *iuris cogentis* postanowień art. 600 §1 k.c. Jednakże ukierunkowany zamiar i cel na osiągnięcie właśnie takiego skutku niedozwolonego przypisany został obu stronom wyłącznie na podstawie relacji o istniejącej praktyce w okręgu Sądu Wojewódzkiego, który przedstawił rozważane zagadnienie prawne. Nie trzeba dowodzić, że jest to zbyt krucha podstawa do przyjęcia, jakoby zamiarem stron było wywołanie skutku zabronionego przez ustawę. Nie wzmacnia tej podstawy podkreślenie, że strony wyraziły zgodne oświadczenie woli już po uzyskaniu informacji (wiadomości) o zamiarze wykonania prawa pierwokupu. Przesądzenie na takiej podstawie zasadności zastosowania najdalej idącej sankcji jaką jest bezwzględna nieważ-

ność, nie da się pogodzić z omawianą na wstępie zasadą swobody umów i autonomii woli stron zawierających umowę. Była to umowa odpłatna, u podstaw której leżało założenie równowartości świadczeń wzajemnych. Ustawodawca nie był w stanie przewidzieć skali i czasu zachodzących zasadniczych zmian, które czynią to założenie nieaktualnym i wymagają ukształtowania na nowo stosunku prawnego stron lub rozwiązania umowy.

2. Sankcja nieważności bezwzględnej ogranicza swobodę czynności prawnych i powinna być stosowana tylko do sytuacji, gdy czynność prawna narusza wyraźny zakaz ustawy. Dlatego dopiero wykluczenie możliwości i dopuszczalności rozwiązania umowy, w tym także warunkowej, z przyczyn przez prawo dozwolonych, mogłoby prowadzić do ograniczenia wolności stron w stosunkach zobowiązaniowych i przemawiać za zaaprobowaniem poglądu o okresowym zakazie rozwiązania umowy, t.j. do czasu złożenia przez uprawniony podmiot oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Powyższe zagadnienie było już sporne na tle stanu prawnego obowiązującego przed wprowadzeniem najbardziej doniosłej w tym zakresie zmiany, jaka została dokonana w ustawie z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321; zm.: Nr 79, poz. 464). Problematykę rozwiązywania niektórych rodzajów umów oraz kwestię rozwiązania umowy warunkowej, omówiła w sposób wyczerpujący W. Flasińska<sup>4</sup>.

3. Zmiana stanu prawnego, jaka nastąpiła po wprowadzeniu do kodeksu cywilnego art. 357<sup>1</sup>, statuującego klauzulę *rebus sic stantibus*, powinna mieć rozstrzygające znaczenie dla sformułowania odpowiedzi na przedstawione pytanie prawne. Wynika to z treści powołanego art. 357<sup>1</sup> k.c., jego usytuowania oraz funkcji spełnianych przez klauzulę *rebus sic*

*stantibus*. Stanowi ona przeciwwagę w stosunku do podstawowej zasady prawa, jaką jest zasada *pacta sunt servanda*. Zgodnie podkreśla się w literaturze przedmiotu, że sprowadza ona stosunki umowne na realny, słuszny grunt, stając tym samym uzupełnieniem zasady *pacta sunt servanda*. Oddziaływa mianowicie na jej funkcjonowanie w rozsądnych granicach i umacnia ją wskutek tego, że w przypadku zaistnienia nowych okoliczności, które zmieniły oblicze stosunku zobowiązaniowego, daje stronom szansę przeanalizowania podjętych wobec siebie zobowiązań. Formalne trzymanie się dosłownej treści umowy byłoby w takich wypadkach niesprawiedliwe. Zobowiązywałoby bowiem strony do czegoś zupełnie innego aniżeli to, co zostało objęte ich zamiarem w chwili zawarcia umowy<sup>5</sup>. Artykuł 357<sup>1</sup> k.c. daje sądowi, a także, co wydaje się oczywiste, stronom uprawnienie do modyfikacji ich praw i obowiązków wynikających z umowy. Strony mogą nawet rozwiązać umowę. Redakcja art. 357<sup>1</sup> k.c. wskazuje na to, że rozwiązanie umowy jest zawsze ostatecznym środkiem. Znajdzie on zastosowanie w sytuacji, gdy inne środki takie, jak oznaczenie sposobu wykonania zobowiązania lub oznaczenie wysokości świadczenia, okazały się niewystarczające. Nie istnieją żadne przeszkody do dobrowolnego i pozasadowego ukształtowania umowy na nowych warunkach, czy też do rozwiązania umowy.

4. Ustawowe prawo pierwokupu nie może rodzić dla właściciela dalej idących ograniczeń od wynikających z ustawy (art. 597 §1 i art. 599 §1 i 2 k.c.). Zastrzeżenie prawa pierwokupu wywołuje wyłącznie stosunek obligacyjny pomiędzy zobowiązanym a uprawnionym<sup>6</sup>. Zastrzeżony w umowie sprzedaży warunek, że uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu jest warunkiem w stosunku do trzeciego nabywcy, a nie osoby uprawnionej. Treść stosunku prawnego

między sprzedawcą i uprawnionym z tytułu pierwokupu oraz treść umowy, jaka między nimi dochodzi do skutku, uzależniona jest od istnienia skutecznej, warunkowej umowy sprzedaży. Obowiązujące przepisy nie pozwalają na wyłączenie dopuszczalności stosowania art. 357<sup>1</sup> k.c. do umów zawierających w swojej treści warunek, że skuteczność sprzedaży zawisła jest od nieskorzystania z pierwszeństwa kupna przez podmiot uprawniony. Taka niedopuszczalność, i w konsekwencji istotne zawężenie granic dozwolonej swobody, musiałaby wynikać z konkretnego przepisu. Takiego zaś przepisu ani kodeks cywilny, ani ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości nie zawierają. Z ochrony przewidzianej w art. 357<sup>1</sup> k.c. może korzystać nie tylko zobowiązany, lecz i osoba trzecia, dla której nieruchomość objęta umową warunkową utraciła (wskutek nadzwyczajnych zdarzeń, jak np. klęska ekologiczna, zmiana stosunków wodnych itp.) swoje przeznaczenie lub nie może być w ogóle użytkowana; zachowała ona natomiast walory (przydatność) dla podmiotu wykonującego prawo pierwokupu. Na tle realizacji uprawnień wynikających z art. 357<sup>1</sup> k.c. mogą wystąpić różnicowane sytuacje i dążenia do modyfikacji umowy lub jej rozwiązania, nie wyłączając przyczyny określonej w uzasadnieniu omawianej uchwały jako zmierzającej do uniemożliwienia wykonania prawa pierwokupu za cenę ustaloną w warunkowej umowie sprzedaży.

Podmiot, któremu przysługuje prawo pierwokupu, nie pozostaje w wypadku złej woli strony bezsilny. Może on wystąpić z żądaniem ustalenia przez sąd, że postanowienia umowy rozwiązującej umowę warunkową, jako mające na celu udaremnienie pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne (art. 600 §1 zd. 2 k.c.). Pozwoli to uprawnionemu w drodze procesu cywilnego na przepro-

wadzenie dowodu i uzyskanie wyroku unicestwiającego zamiar udaremnienia prawa pierwokupu (art. 6 k.c.). Uznanie tej czynności przez sąd jako prawnie bezskutecznej wobec uprawnionego będzie odpowiednią podstawą do twierdzenia, że akty i działania strony pozwanej stanowią czyny niezgodne z prawem i jako niedozwolone prawnie nie są objęte autonomią woli. Nie zakaz, lecz właśnie możliwość wykazania przez każdą ze stron przyczyn mających uzasadniać modyfikację lub nawet rozwiązanie umowy stwarza jasność co do skuteczności realizacji zamierzenia podjętego przez jedną lub obie strony. Prawomocny wyrok zarówno uwzględniający żądanie o ustalenie bezskuteczności (w całości, w określonej części) zawartej umowy, jak i oddalający takie żądanie definitywnie usuwałby przeszkody lub rozpraszał wątpliwości wyłonione w toku postępowania wieczystoksięgowego, które wysuwa W. Flasińska<sup>7</sup>. Nie uprzedzając przyszłej praktyki sądowej, na tle zmiany stosunków i wpływu toczącego się postępowania sądowego o rozwiązanie umowy warunkowej (art. 357<sup>1</sup> k.c.) lub o ustalenie bezskuteczności takiej umowy zawartej przez strony (art. 600 §1 zd. 2 k.c.) na bieg terminu przewidzianego w art. 78 ustawy o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości do wykonania prawa pierwokupu, należy powołać się na stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w postanowieniu z dnia 1 grudnia 1971 r. III CRN 320/71<sup>8</sup>. Mianowicie, Sąd Najwyższy stwierdził, że możliwe jest odpowiednie stosowanie, w drodze analogii art. 123 §1 pkt 1 k.c. w sytuacji, gdy państwowe biuro notarialne odmówiło sporządzenia w terminie określonym w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami

w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159) aktu notarialnego obejmującego oświadczenie prezydium rady narodowej o wykonaniu prawa pierwokupu (art. 29 i 31 cyt. ustawy), a na odmowę dokonania czynności notarialnej prezydium rady narodowej wniosło zażalenie; bieg terminu przewidzianego w art. 31 ust. 1 cyt. ustawy przerywa się w dacie zgłoszenia przez prezydium rady narodowej w państwowym biurze notarialnym żądania sporządzenia aktu notarialnego obejmującego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu.

5. Przytoczone uwagi nie wyczerpują wszystkich kwestii i wątpliwości nasuwających się na tle omawianej uchwały i jej uzasadnienia. Zakaz rozwiązania umowy dotyczy ściśle wyodrębnionego okresu, którego końcowym terminem jest data złożenia przez zarząd gminy oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Pozostaje to w związku z treścią pytania prawnego Sądu Wojewódzkiego. Wyrażone zapatrywanie aktualizuje problem rozciągnięcia tego zakazu na dalszy okres, tj. po wykonaniu prawa pierwokupu. Samo sformułowanie tezy, która czas rozwiązania umowy wysuwa na pierwszy plan i, posługując się tym kryterium, określa ramy działania zakazu rozwiązania umowy, skłania do przyjęcia wniosku, że zakaz ten nie obejmuje czasu po wykonaniu prawa pierwokupu. Jest to zagadnienie prawne ściśle związane z zagadnieniem rozstrzygniętym przez Sąd Najwyższy. Jego rozwiązanie wymaga analizy treści i skutków umowy sprzedaży, która dochodzi do skutku w wyniku wykonania prawa pierwokupu, a przede wszystkim rewizji wyrażonego w omawianej uchwale stanowiska.

Warszawa, dnia 30 grudnia 1991 r.

Tadeusz Żyznowski

## Przypisy

- <sup>1</sup> M. N i e d o ś p i a ł: Autonomia woli w części ogólnej prawa cywilnego, „Państwo i Prawo” z 1984 r., nr 12, s. 64.
- <sup>2</sup> Bliżej na temat Z. K. N o w a k o w s k i: Głosa do orzeczenia b. GKA z dnia 8 lutego 1969 r., OSPiKA z 1970 r., nr 4, poz. 75.
- <sup>3</sup> K. K r u c z u ł a k: Rozwiązanie umownego stosunku zobowiązaniowego na mocy wzajemnego porozumienia stron w prawie cywilnym, „Palestra” z 1975 r., nr 9, s. 70.
- <sup>4</sup> Z problematyki rozwiązywania niektórych rodzajów umów, „Palestra” z 1979 r. nr 6, s. 21; „Palestra” z 1979 r. nr 8-9, s. 18.  
Warto zauważyć, że powołani autorzy W. C h o j n o w s k i i A. J a r z ę c k i (Wzory aktów i innych dokumentów notarialnych) podtrzymali pogląd stwierdzający, że umowy warunkowe nie mogą być rozwiązywane przed upływem trzymiesięcznego terminu od doręczenia wypisu aktu właściwemu terenowemu organowi administracji państwowej, także w wydaniu II „Wzorów...” z 1975 r. Nie uzasadnili jednak tego poglądu.
- <sup>5</sup> Z. G a w ł i k: Klauzula rebus sic stantibus w znowelizowanym kodeksie cywilnym, „Nowe Prawo” z 1990 r. nr 10-12, s. 39, a także R. T o l l i k: Nowe uregulowanie klauzuli rebus sic stantibus oraz nominalizmu i waloryzacji świadczeń pieniężnych w kodeksie cywilnym (art. 357<sup>1</sup> i 358<sup>1</sup> k.c.), „Problemy Ustawodawstwa Gospodarczego z 1991 r. nr 6, s. 1 i przytoczona w obu opracowaniach literatura oraz orzecznictwo.
- <sup>6</sup> Kontrowersje co do treści tego stosunku i charakteru prawnego zastrzeżenia prawa pierwokupu pozostaje bez wpływu na rozważaną kwestię. Por. w szczególności E. D r o z d: Zagadnienie dopuszczalności ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu przy pomocy art. 59 k.c. „Palestra” z 1974 r., nr 5 s. 16 oraz E. R a d o m s k a: Ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości, wyd. Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń 1979, s. 35 i n.
- <sup>7</sup> Pominięta została problematyka zastosowania art. 59 k.c. do prawa pierwokupu ze względu na to, że poszukiwane w orzecznictwie rozwiązania co do pozbawienia skuteczności umowy w drodze orzeczenia sądowego dotyczą stanu prawnego sprzed nowelizacji art. 599 §1 k.c. (art. 1 pkt 9 ustawy z dnia 16 października 1971 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny, Dz. U. Nr 27, poz. 252). Koncepcja ta spotkała się zarówno z krytyką (por. E. D r o z d: Zagadnienie dopuszczalności...), jak i z aprobatą (por. m.in. S. S z e r: Nowy rodzaj bezskuteczności czynności prawnych, „Nowe Prawo” z 1966 r. nr 12, s. 1515).
- <sup>8</sup> OSNCP z 1972 nr 6, poz. 111.