

KRZYSZTOF MULARSKI, ADAM OLEJNICZAK

## OCHRONA UPRAWNIONEGO Z TYTUŁU PRAWA PIERWOKUPU PRZED POZORNymi OŚWIADCZENIAMi WOLI

### I. UWAGI WSTĘPNE

Zgodnie z brzmieniem art. 596 k.c., jeżeli ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej, to w braku przepisów szczególnych stosuje się przepisy rozdziału IV, działu IV, tytułu XI Kodeksu cywilnego – Prawo pierwokupu. Kreują one po stronie zobowiązanego z tytułu pierwokupu obowiązek sprzedaży rzeczy osobie trzeciej jedynie pod warunkiem, że uprawniony ze swego prawa nie skorzysta (art. 597 § 1 k.c.). Uprawniony z tytułu prawa pierwokupu ma zaś możliwość (uprawnienie prawokształtujące) złożenia w odpowiednim czasie oświadczenia, że ze swego prawa korzysta (art. 597 § 2 k.c.). W konsekwencji złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu dochodzi do zawarcia umowy między zobowiązanym a uprawnionym na warunkach co do zasady takich, jak w umowie między zobowiązanym a osobą trzecią<sup>1</sup>. Zobowiązany i osoba trzecia mogą na różne sposoby próbować pozbawić uprawnionego jego prawa albo możliwości skorzystania z niego. Jednym z takich sposobów – obok między innymi zawierania umów bezwarunkowych czy zaniechania poinformowania uprawnionego o tym, że umowa sprzedaży została w ogóle zawarta – jest zawieranie umów pozornych. Celem niniejszego artykułu będzie próba udzielenia odpowiedzi na pytanie, jakie środki prawne przysługują uprawnionemu z tytułu prawa pierwokupu do ochrony przed pozornymi umowami zawieranymi przez zobowiązanego z osobą trzecią.

---

<sup>1</sup> Podobnie prawo pierwokupu definiowane jest w dogmatyce prawa cywilnego i w orzecznictwie; zob. zwłaszcza J. Skąpski, w: *System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. S. Grzybowski, Wrocław 1976, s. 169; J. Górecki, *Umowne prawo pierwokupu*, Kraków 2000, s. 17 i n. Zob. także np. A. Kunicki, *Zakres skuteczności prawa pierwokupu*, „Nowe Prawo” 1966, nr 12, s. 1527 i n.; R. Czarnecki, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1972, s. 1324; M. Nesterowicz, w: *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 2, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, s. 585; K. Wyżyn-Urbaniak, *Sposoby ochrony uprawnionego z tytułu umownego prawa pierwokupu*, „Rejent” 1996, nr 10, s. 92 i n., 97 i n.; Z. Gawlik, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania – część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2010, s. 177; P. Machnikowski, *Glosa do wyroku SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 221/08*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2010, nr 1, s. 21; M. Safjan, w: *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 450-1088*, t. 2, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2011, s. 356; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, Warszawa 2012, s. 66 i n. Co do orzecznictwa zob. zwłaszcza uchwała SN z 22 stycznia 1973 r., III CZP 90/72, OSNC 1973, nr 9, poz. 147, i później np. wyrok SN z 19 lutego 2002 r., IV CKN 784/00, OSNC 2003, nr 1, poz. 14.

Problemem relacji między prawem pierwokupu a oświadczeniami pozornymi doktryna i orzecznictwo zajmowały się dość sporadycznie i zazwyczaj tylko niektórymi aspektami tego zagadnienia, ważnego dla obrotu gospodarczego i interesującego z naukowego punktu widzenia ze względu na szereg trudnych i zawiłych zagadnień, związanych zarówno z prawem pierwokupu, jak i z pozornością<sup>2</sup>. Wiadomo z obserwacji obrotu, że strony (zobowiązany i osoba trzecia) zawierają umowy pozorne po to, by uprawniony ze swego prawa nie skorzystał. Więcej, zawieranie umów pozornych, zwłaszcza w zakresie wysokości ceny, jest narzucającym się wręcz pomysłem, mającym doprowadzić do nieskorzystania przez uprawnionego z jego prawa, i to niezależnie od tego, czy źródłem prawa pierwokupu byłaby czynność prawna, czy ustawa. Podjęcie działań albo zaniechań określonych w art. 599 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzeczy osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży lub podał mu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę, stanowi łatwą do udowodnienia przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej zobowiązanego. Tymczasem fakt zawarcia umowy pozornej jest bardzo trudny do udowodnienia. Wreszcie, istotne praktyczne znaczenie ma samo prawo pierwokupu, a w konsekwencji – środki ochrony uprawnionego z tytułu tego prawa, tym bardziej że jego przedmiotem mogą być nie tylko rzeczy, lecz także prawa (art. 555 k.c.)<sup>3</sup>, w tym rozmaite prawa korporacyjne, którymi obrót jest coraz powszechniejszy.

W celu przeprowadzania badań nad wyżej naszkicowanym zagadnieniem w pierwszej kolejności przedstawione zostaną różne postacie umów pozornych, które mogą zostać zawarte z różnych względów przez zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu i osobę trzecią, oraz zostanie określony wpływ pozorności na ważność oświadczeń woli stron. Dalszym krokiem będzie analiza środków ochrony służących uprawnionemu w razie dokonania przez zobowiązanego czynności pozornych. Badania prowadzone będą metodą dogmatycznoprawną.

## II. POSTACIE UMÓW POZORNICH

Charakter prawny pozornego oświadczenia woli ujmowany jest w dogmatyce rozmaicie<sup>4</sup>. W niniejszym artykule przyjmujemy trafność poglądu naszkico-

<sup>2</sup> W zasadzie jedyne wzmianki o pozornych umowach sprzedaży w kontekście prawa pierwokupu zawarł J. Górecki, op. cit., s. 162 i n., oraz M. Safjan, op. cit., s. 378 i n. W zupełnie innym kontekście, bez związku z tematem niniejszej pracy, wyrok SA w Poznaniu z 14 listopada 2007 r., I ACa 698/07, Lex, nr 370789.

<sup>3</sup> Prawa jako przedmiot pierwokupu dopuszczane są jednolicie w dogmatyce, zob. np. J. Skapski, op. cit., s. 169; J. Górecki, op. cit., s. 123 i n. Zob. także A. Kunicki, op. cit., s. 1529; R. Czarnecki, op. cit., s. 1325; K. Wyżyn-Urbaniak, op. cit., s. 95, M. Litwińska, *Prawo pierwokupu jako rodzaj zastrzeżenia umownego. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96*, „Przegląd Prawa Handlowego” 1996, nr 11, s. 35; S. Dąbrowski, w: *Kodeks cywilny*, t. 2: *Art. 353-1088*, Warszawa 2005, s. 328; Z. Gawlik, op. cit., s. 180; J. Jezioro, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2011, s. 1074. Z orzecznictwa zob. uchwała SN z 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96, OSNC 1996, nr 4, poz. 59 (=Lex, nr 23721).

<sup>4</sup> Literaturę przedmiotu i rozbieżne stanowiska przedstawia najszerzej K. Mularski, *Pozorność oświadczenia woli. Zarys problematyki semiotycznej*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2007, nr 3, s. 614.

wanego przez Zbigniewa Radwańskiego<sup>5</sup>, a rozwiniętego przez Krzysztofa Mularskiego<sup>6</sup>, zgodnie z którym pozornosc, najogólniej rzecz biorąc, polega na innym niż powszechnie przyjęty sposobie posłużenia się znakami. Ścisłej, za pozorne należy uznać oświadczenia zawierające wyrażenia (materialne substraty znaku), którym określone podmioty przypisały znaczenie odmienne od znaczenia przypisywanego na gruncie powszechnych reguł znaczeniowych, przy czym inne podmioty nie są w stanie w ramach swoich kompetencji kulturowych (zwłaszcza językowych) rozpoznać właściwego znaczenia tych znaków<sup>7</sup>. Jak trafnie wskazuje się w doktrynie, prawo nie wymaga, aby takie pozorne oświadczenie nastawione było na zwodzenie lub oszukiwanie innych osób<sup>8</sup>.

Wśród oświadczeń woli pozornych można wyróżnić dwa ich zasadnicze rodzaje. Należy odróżnić tak zwaną pozornosc absolutną (całkowitą) od pozornosci względnej. Ta pierwsza polega na tym, że określony podmiot przed złożeniem oświadczenia uzyskuje zgodę innego podmiotu na zmianę ogólnych reguł znaczeniowych w taki sposób, że wytworzone materialne substraty znaku, którym na gruncie powszechnych reguł znaczeniowych należałoby przypisać sens takiego czy innego oświadczenia woli, na mocy uzgodnienia stron stają się materialnymi substratami jakiegoś innego znaku, niebędącego oświadczeniem woli<sup>9</sup>. Prościej rzecz ujmując: strony oświadczeń pozornych absolutnie jedynie udają, że składają określone oświadczenie woli, podczas gdy w rzeczywistości nie składają żadnego oświadczenia woli.

Zobowiązany i osoba trzecia mogą zawierać umowy pozorne absolutnie po to, by stworzyć wrażenie, że uprawnionemu przestało przysługiwać jego prawo (wobec zawarcia pozornej umowy innej niż sprzedaż) albo że zaktualizowała się kompetencja do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu oraz że rozpoczęły bieg terminy zawite, których upływ spowodowałby wygaśnięcie prawa (wobec zawarcia pozornej umowy sprzedaży). Pozorna warunkowa umowa sprzedaży może być zawarta zwłaszcza wtedy, gdy zobowiązanemu i osobie trzeciej jest wiadome, że uprawniony nie dysponuje odpowiednimi środkami pieniężnymi do skorzystania z przysługującego mu prawa pierwokupu. Nie można też wykluczyć sytuacji zgoła przeciwnej, mianowicie: próby przymuszenia uprawnionego do skorzystania z jego prawa, gdy zobowiązany pragnie sprzedać rzecz, ale nie może znaleźć kupca<sup>10</sup>. Zakładając racjonalność zobowiązanego zawierającego umowę absolutnie pozorną, dopełni on w takiej sytuacji wszelkich obowiązków, zwłaszcza określonych w art. 599 § 1 k.c. Będzie bowiem chodziło mu o to, aby uprawniony był przekonany, że strony zawarły ważną warunkową umowę sprzedaży i że wobec nieskorzystania przezeń z prawa pierwokupu w określonym terminie (art. 598 § 2 k.c.)

<sup>5</sup> Po raz pierwszy Z. Radwański, *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 56 i n.

<sup>6</sup> K. Mularski, op. cit., passim; zob. także Z. Radwański, w: *System prawa prywatnego*, t. 2: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, wyd. 2, Warszawa 2008, s. 388 i n.

<sup>7</sup> K. Mularski, op. cit., s. 619, gdzie jednak nietrafnie sformułowano wymóg zakomunikowania oświadczenia pozornego innym podmiotom.

<sup>8</sup> Por. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, w: *System prawa cywilnego*, t. 1, red. S. Grzybowski, Wrocław 1985, s. 659; Z. Radwański, w: *System...*, s. 388-389.

<sup>9</sup> K. Mularski, *Pozornosc...*, s. 622 i n.; idem, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r. (V CSK 369/09)*, „Rejent” 2012, nr 3, s. 159 i n.

<sup>10</sup> J. Górecki, op. cit., s. 165.

przestanie mu już ono przysługiwać. Zobowiązany tymczasem, jeśli później zacznie mu zależeć na sprzedaży rzeczy, będzie się starał zrobić to tak, aby o kolejnej czynności (już niedotkniętej wadą pozorności) nie dowiedział się uprawniony.

Na poczet przyszłych rozważań wypada podkreślić, że oświadczenie pozorne absolutnie, a w konsekwencji także umowa, są bezwzględnie nieważne (art. 83 § 1 k.c.). Nie powstają tu żadne wątpliwości co do zakresu czy zasięgu tej nieważności, inaczej niż to ma miejsce w przypadku nieważności umowy bezwarunkowej na gruncie art. 599 § 2 k.c.<sup>11</sup>

Drugim rodzajem pozornych oświadczeń są oświadczenia pozorne względnie. Ta postać pozorności sprowadza się do przypisania przez strony materialnym substratom znaku innego znaczenia niż znaczenie wyznaczone przez reguły powszechne, chociaż ciągle pozwalającego uznać je za materialne substraty jakiegoś oświadczenia woli. Słowem, strony udają, że dokonują określonej czynności prawnej, tak zwanej czynności symulowanej (np. zawierają umowę najmu lub sprzedaży), w rzeczywistości natomiast dokonują jakiejś innej czynności, tak zwanej czynności dyssymulowanej (np. zawierają umowę sprzedaży lub darowizny)<sup>12</sup>.

Zawieranie umów względnie pozornych w celu pozbawienia uprawnionego jego prawa lub uniemożliwienia mu skorzystania z niego jest zapewne jeszcze powszechniejszym zjawiskiem niż zawieranie umów absolutnie pozornych. Uprawniony z tytułu prawa pierwokupu może bowiem skorzystać ze swej kompetencji jedynie wówczas, gdy zobowiązany zawrze umowę sprzedaży; zbycie rzeczy w drodze umowy innej niż sprzedaż (np. darowizny) uniemożliwia skorzystanie z prawa pierwokupu i prowadzi do jego wygaśnięcia<sup>13</sup>. Strony, zawierając umowę, na przykład darowizny lub zamiany (czynność symulowana), dążą do wytworzenia po stronie uprawnionego z pierwokupu przekonania, że jego prawo wygasło wobec faktu zawarcia umowy innej niż sprzedaż<sup>14</sup>. Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. konsekwencje prawne złożonego oświadczenia woli

<sup>11</sup> Głoszony bywa bowiem pogląd, że umowa bezwarunkowa zawarta w sytuacji, gdy określonym podmiotom przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu, jest nieważna tylko częściowo, mianowicie: jedynie w zakresie swej bezwarunkowości. Co do tego problemu, dopuszczając możliwość zwężającej wykładni art. 599 § 2 k.c., zob. zwłaszcza M. Gutowski, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 15 listopada 2002 r.*, V CKN 1374/00, „Palestra” 2005, nr 3-4, s. 276 i n.; C. Żuławska, w: *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2011, s. 152 i n.; tak też chyba J. Jezioro, op. cit., s. 1079; przeciw takiej możliwości zwłaszcza orzecznictwo SN (zob. wyrok SN z 14 października 1999 r., I CKN 155/98, Lex, nr 488998; wyrok SN z 12 grudnia 2001 r., III CKN 453/99, Lex, nr 488993; wyrok SN z 15 listopada 2002 r., V CKN 1374/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 45) oraz K. Stefaniuk, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r. (II CSK 221/08)*, „Przegląd Sądowy” 2010, nr 5, s. 111. Por. także M. Safjan, op. cit., s. 375.

<sup>12</sup> K. Mularski, *Pozorność...*, s. 630 i n., 643.

<sup>13</sup> Zob. zwłaszcza J. Skąpski, op. cit., s. 170 i n.; J. Górecki, op. cit., s. 148, 168 i 175 oraz uchwała SN z 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96, OSNC 1996, nr 4, poz. 59 (=Lex, nr 23721). Zob. także A. Kunicki, op. cit., s. 1528; R. Czarnecki, op. cit., s. 1325; A. Banaszekiewicz, *Prawo pierwokupu jako forma ograniczenia swobody rozporządzania nieruchomością przez jej właściciela*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” 2005, nr 2778, s. 227; J. Górecki, *Umowne (statutowe) pierwszeństwo nabycia*, „Rejent” 2009, nr 2, s. 61; S. Dąbrowski, op. cit., s. 328; Z. Gawlik, op. cit., s. 180; J. Jezioro, op. cit., s. 1075, 1082; M. Safjan, op. cit., s. 360 i 365 (por. jednak s. 359); C. Żuławska, op. cit., s. 145 i n.

<sup>14</sup> Przy dokonywaniu czynności pozornych w grę wchodzić mogą zresztą i inne motywy, niezwiązane z prawem pierwokupu (zwłaszcza natury podatkowej).

względnie pozornego ocenia się, biorąc pod uwagę wymogi obowiązujące co do tego oświadczenia, które strony rzeczywiście chciały skutecznie złożyć. Ujmując problem w klasycznej terminologii, ważność czynności dyssymulowanej (ukrytej) zależy od spełnienia przy składaniu oświadczenia woli wymogów ważności przewidzianych dla oświadczenia ukrytego. Z praktycznego punktu widzenia najważniejsza jest odpowiedź na pytanie o ważność takiej czynności ukrytej w sytuacji, gdy do jej dokonania konieczne jest zachowanie formy szczególnej *ad solemnitatem*, przede wszystkim aktu notarialnego. Po wielu latach sporów chyba utrwalił się już trafny pogląd, zgodnie z którym oświadczenie pozorne względnie jest nieważne, jeśli miało zostać dokonane w szczególnej formie (art. 158 k.c.)<sup>15</sup>. Dotyczy to przy tym nie tylko sytuacji, w której czynność symulowana została zawarta w innej formie niż wymagana dla czynności dyssymulowanej, lecz także sytuacji, w której czynność symulowana jest dokonana w formie szczególnej *ad solemnitatem*, wymaganej również dla czynności ukrytej. Nie miejsce tu na przedstawianie historii sporu i wszystkich argumentów stron<sup>16</sup>. Wystarczy powiedzieć, że nie można mówić o zachowaniu formy szczególnej dla danego typu czynności prawnej, jeśli nie ujawniono w niej nawet *essentialia negotii* czynności, a więcej – gdy *essentialia negotii* czynności „rzeczywiście” zawartej miałyby być różne od elementów przedmiotowo istotnych zawartych w treści złożonego zgodnie z wymogami co do formy oświadczenia woli. Za takim sposobem interpretacji przemawiają też cele, dla których ustawodawca wymaga dokonywania niektórych czynności w formach szczególnych, zwłaszcza zaś dążenie do zapewnienia pewności obrotu. W konsekwencji, nie można przyjąć, aby na przykład zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży mogła zostać uznana za ważną umowę darowizny.

Oznacza to, że ważne okażą się jedynie takie czynności, dla których nie przewidziano wymogu formy szczególnej. Odnosząc powyższe do przedmiotu badań niniejszego artykułu, umowa sprzedaży rzeczy ruchomej ukryta pod pozornymi oświadczeniami woli okaże się ważna, natomiast ukryta umowa sprzedaży nieruchomości będzie nieważna.

Patrząc na oświadczenia pozorne z innej perspektywy, można postawić pytanie, czy pozorna może być jedynie część (fragment) oświadczenia woli. Odpowiadając na to pytanie twierdząco, należy wskazać, że pozorne mogą być te elementy treści czynności prawnej, którym strony przypisały odmienne znaczenie od tego, które byłoby im przypisane na gruncie powszechnych reguł

<sup>15</sup> Tak zwłaszcza E. Drozd, *Pozorność w umowach przenoszących własność nieruchomości*, „Studia Cywilistyczne” 1974, nr 22, s. 73 i n.; K. Mularski, *Pozorność...*, s. 636 i n. Tak też trafnie SN w wyroku z 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2001, z. 7-8, poz. 91. Zob. także ostatnio (choć z zastrzeżeniami) K. P. Sokołowski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 22 maja 2009 r.*, III CZP 21/09, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2010, nr 6, s. 438 i n.

<sup>16</sup> Literaturę przedstawił K. Mularski, *Pozorność...*, s. 634, przyp. 95. Stanowisko to utrwała się w ostatnim orzecznictwie SN, także w przypadku nieokreślenia w akcie notarialnym prawdziwej ceny, zob. zwłaszcza wyrok SN z 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03, Lex, nr 399727, zaaprobowany w wyroku SN z 13 kwietnia 2005 r., IV CK 684/04, Lex, nr 284205, oraz w uchwale SN z 22 maja 2009 r., III CZP 21/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 13 (choć por. także uchwałę SN z 9 grudnia 2011 r., III CZP 79/11, Biul. SN 2011, nr 12, poz. 7).

znaczeniowych. Pozorność taka może przybrać albo postać pozorności abso-  
lutnej, albo względnej<sup>17</sup>.

W kontekście badań nad relacją między prawem pierwokupu a pozornością  
oświadczeń woli należy zauważyć, że pozorność części czynności prawnej  
będzie najczęściej dotyczyła pozornego ustalenia ceny w warunkowej umowie  
sprzedaży<sup>18</sup>. Ściślej, chodzi tu o sytuacje, w których zobowiązany i osoba  
trzecia deklarują cenę rażąco zawyżoną, wręcz „księżycową”, względem  
ceny faktycznie ustalonej w celu zniechęcenia uprawnionego do skorzystania  
z jego prawa.

Wiele trudności nastęrcza określenie konsekwencji takich postanowień  
w kategoriach ich ważności albo nieważności oraz skuteczności czynności  
prawnych, których takie klauzule są częściami. Ograniczając wywód do sytuacji  
związanych z prawem pierwokupu, trzeba stwierdzić, że zawyżenie ceny  
w warunkowej umowie sprzedaży należy kwalifikować jako pozorność wzglę-  
dną, jeżeli pod ceną zawyżoną ukryta jest inna, niższa cena, która ma zostać  
rzeczywiście zapłaconą. Zważywszy wcześniejsze ustalenia, oznacza to, że  
wobec niezachowania wymogów formy aktu notarialnego tego elementu treści  
czynności prawnej, umowa sprzedaży nieruchomości jest w takiej sytuacji  
nieważna<sup>19</sup>. Natomiast sprzedaż rzeczy ruchomej jest ważna<sup>20</sup>, a strony będą  
związane ceną faktycznie przez siebie ustaloną.

### III. ŚRODKI OCHRONY UPRAWNIONEGO

Środki prawne przysługujące uprawnionemu z tytułu prawa pierwokupu  
w przypadku, gdy warunkowa umowa sprzedaży zawarta przez zobowiązanego  
i osobę trzecią ma charakter pozorny, kształtują się różnie w zależności od  
postaci pozorności tej czynności prawnej. Gdy warunkowa umowa sprzedaży  
jest bezwzględnie nieważna, prawo pierwokupu nie wygasa<sup>21</sup>. Dotyczy to

---

<sup>17</sup> K. Mularski, *Pozorność...*, s. 636 i n. Należy więc podać w wątpliwość pogląd, jakoby pozorność części oświadczenia woli mogła dotyczyć jedynie jego *accidentalialia* bądź *naturalia negotii* (K. Mularski, *Pozorność...*, s. 636 i n.). Umowa sprzedaży, w której strony pozornie wywindowały (albo zaniżyły) cenę, jest ciągle umową sprzedaży (a nie jakąś inną umową), a skoro tak, to nie można tu mówić o pozorności względnej, a jedynie – o pozorności części oświadczenia woli, która to pozorność dotyczy przedmiotowo istotnego elementu umowy.

<sup>18</sup> Wyobrazić sobie jednak można zawieranie pozornych uzgodnień co do świadczeń dodatkowych, których uprawniony z pierwokupu nie byłby w stanie spełnić (art. 600 § 2 zd. 1 k.c.). Problem ten wydaje się mniej istotny od zawyżania ceny kupna, dlatego nie będzie tu szerzej badany.

<sup>19</sup> Odmienne jednak M. Safjan, op. cit., s. 378 i n., powołując W. Czachórskiego; tak też J. Górecki, *Umowne...*, s. 163 i n. Wydaje się, że uzasadnieniem tego poglądu jest teza, zgodnie z którą art. 600 § 1 zd. 2 k.c. stanowi *lex specialis* wobec art. 83 k.c. Teza ta nie wydaje się trafna, gdyż zakres art. 600 § 1 zd. 2 k.c. nie zawiera się w zakresie art. 83 k.c.; więcej, zakresy obu tych przepisów nie mają części wspólnej. Art. 600 § 1 zd. 2 k.c. dotyczy bowiem jedynie ważnych oświadczeń woli (zob. szerzej niżej).

<sup>20</sup> Choć w przypadku pozornego ustalenia ceny rzeczy ruchomej może pojawić się problem ważności całej umowy na gruncie art. 58 § 3 k.c.

<sup>21</sup> Tak najdobitniej S. Dąbrowski, op. cit., s. 332 z powołaniem na orzecznictwo. Por. także M. Nestorowicz, op. cit., s. 587; J. Górecki, *Umowne prawo...*, s. 170, 181; J. Jezioro, op. cit., s. 1076. Z orzecznictwa por. zwłaszcza postanowienie SN z 17 lipca 2008 r., II CSK 113/08, Lex, nr 447685, a także uchwała SN z 30 lipca 1968 r., III CZP 48/68, OSNC 1969, nr 3, poz. 49; wyrok SN z 14 października

wszelkich przypadków umowy absolutnie pozornej (brak czynności ukrytej), a także tych sytuacji uznawanych za pozorność względną (całości lub części umowy), gdy czynność dysymulowana okaże się nieważna (np. ze względu na niespełnienie wymagań co do formy). Utrzymanie w mocy prawa pierwokupu jest konsekwencją niezastnienia przesłanki jego wygaśnięcia: nie doszło do zawarcia ważnej umowy innej niż sprzedaż albo sprzedaży bezwarunkowej (art. 599 § 2 k.c.). Uprawniony będzie mógł ze swego prawa skorzystać wtedy, gdy zobowiązany zawarze ważną warunkową umowę sprzedaży. Stan ten niesie jednak za sobą szereg różnego rodzaju konsekwencji.

W pierwszym rzędzie należy podkreślić, że uprawniony nie może korzystać w takich przypadkach z ochrony przewidzianej w art. 600 § 1 zd. 2 k.c. Przepis ten przyznaje bowiem uprawnionemu możliwość żądania uznania za bezskuteczne wobec niego takich postanowień umowy zobowiązanego z osobą trzecią, które miały na celu udaremnienie prawa pierwokupu. Szereg argumentów skłania do uznania, że chodzi tu jedynie o ważną umowę sprzedaży między zobowiązanym a osobą trzecią. Po pierwsze, wyrażenia (nazwy) „czynność prawna” czy „umowa”, nieopatrzone odpowiednią przydawką (funkctorem nazwotwórczym), obejmują jedynie „ważne” czynności prawne czy umowy<sup>22</sup>. Odpowiednio, kwalifikując jakieś oświadczenia woli czy czynności prawne z różnych powodów jako nieważne, ustawa zawsze używa przydawki „nieważne”. W art. 600 § 1 zd. 2 k.c. nie ma mowy o „nieważnej” umowie, a jedynie o tym, że fragmenty umowy mogą zostać uznane za bezskuteczne. Przyjęty tu wynik wykładni znajduje więc uzasadnienie w regułach językowych, a wzmocniony zostaje przyjętym w kulturze prawnej sposobem rozumienia czynności bezwzględnie nieważnych. Czynność bezwzględnie nieważna jest bowiem w tym sensie bezwzględnie bezskuteczna, że nie wywołuje żadnych skutków prawnych spośród tych, które by wywołała, gdyby była ważna. Wobec powyższego nie wydaje się możliwe żądanie uznania za bezskuteczne wyłącznie w stosunku do określonego podmiotu jedynie określonych postanowień umowy, która jest bezwzględnie nieważna, a więc i w całości bezskuteczna, wobec wszystkich podmiotów. Ponadto, możliwość powołania się na art. 600 § 1 zd. 2 k.c. uzależniona jest od złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu. Jeśli bowiem uprawniony nie złoży takiego oświadczenia, upływ terminów zawitych spowoduje jego wygaśnięcie. Niemożliwe jest więc skorzystanie ze środków ochrony nieistniejącego już prawa. Tymczasem, jak już wcześniej zaznaczono, kompetencja do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu w badanym przypadku się nie zaktualizowała.

Nie bez znaczenia jest w końcu systematyka ustawy. Do prawidłowej rekonstrukcji normy prawnej chroniącej uprawnionego konieczne jest uwzględ-

1999 r., I CKN 155/98, Lex, nr 488998; postanowienie SN z 20 grudnia 2005 r., III CSK 33/05, Lex, nr 512003; wyrok SA w Poznaniu z 21 listopada 2007 r., I ACa 920/07, Lex, nr 370761; wyrok SN z 4 lutego 2011 r., III CSK 198/10, Lex, nr 846589.

<sup>22</sup> Co do tezy, że przydawka „nieważny” poprzedzająca wyrażenia „oświadczenie woli” lub „czynność prawna” ma w języku prawa cywilnego charakter modyfikujący (tzn. zbiór obiektów denotowanych przez wyrażenie „nieważna czynność prawna” [„oświadczenie woli”] nie ma części wspólnej ze zbiorem denotowanym przez wyrażenie „czynność prawna” [„oświadczenie woli”]), zob. T. Gizbert-Studnicki, *O nieważnych czynnościach prawnych w świetle koncepcji czynności konwencjonalnych*, „Państwo i Prawo” 1975, z. 4.

nienie nie tylko treści zawartej w art. 600 § 1 zd. 2 k.c., lecz także w zdaniu je poprzedzającym. Przepis ten stanowi, że „przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią [...]”. Artykuł 600 § 1 k.c. reguluje więc skutki wykonania prawa pierwokupu, określając treść stosunku prawnego, do jakiego dochodzi między zobowiązanym a uprawnionym, jeżeli ten ostatni wykona swoje prawo. Na treść stosunku składać się będą postanowienia warunkowej umowy sprzedaży, jednak – zgodnie z art. 600 § 1 zd. 2 k.c. – z wyłączeniem tych, które mają na celu udaremnienie prawa pierwokupu. Uznanie, że chodzić tu może również o umowy nieważne, prowadziłyby do konkluzji, iż wykonanie prawa pierwokupu kreuje stosunek prawny między uprawnionym a zobowiązanym zgodny co do zasady (pomijając różnice podmiotowe) z treścią nieważnej czynności prawnej. *Ex hypothesi* bezwzględnie nieważna i całkowicie bezskuteczna czynność prawna stałaby się nagle ważna i właściwie w pełni skuteczna.

Do powyższego należy jeszcze dodać, że przyjęty tu wynik wykładni znajduje również akceptację w dogmatyce i orzecznictwie, jakkolwiek nie był on szerzej uargumentowywany, a teza, że tylko ważna umowa sprzedaży może być podstawą stosowania art. 600 § 1 zd. 2 k.c., wypowiedana była w bardzo różnych kontekstach<sup>23</sup>.

W tym miejscu należy jednak zwrócić uwagę na sytuację, gdy strony warunkowej umowy sprzedaży – celem udaremnienia prawa pierwokupu – ustaliły rażąco wysoką cenę, ich umowa jednak nie ma charakteru czynności pozornej. Innymi słowy, kupujący zdecydował się tu rzeczywiście przepłacić za kupowaną rzecz<sup>24</sup>. Taka umowa jest oczywiście ważna i środkiem ochrony uprawnionego z tytułu pierwokupu może być wówczas unormowanie zawarte w art. 600 § 1 zd. 2 k.c. Podmiot uprawniony powinien jednak wykonać prawo pierwokupu, ponieważ przepis art. 600 § 1 zd. 2 k.c. udzieli mu ochrony dopiero później, drogą uznania za bezskuteczne wobec niego tych postanowień warunkowej umowy sprzedaży, które miały na celu udaremnienie jego prawa. W takich przypadkach uprawniony może domagać się ustalenia na drodze sądowej, że kwestionowane przez niego postanowienia są wobec niego bezskuteczne. Natomiast **nie można zastosować art. 600 § 1 zd. 2 k.c. w przypadkach, jeżeli między zobowiązanym a uprawnionym nie została zawarta umowa sprzedaży, zgodnie z art. 600 § 1 zd. 1 k.c., gdyż**

<sup>23</sup> M. Safjan, op. cit., s. 373 i n.; P. Machnikowski, op. cit., s. 19, przyp. 6. Por. także A. Kunicki, op. cit., s. 1533; J. Ciszewski, *Charakter prawny i zakres stosowania prawa pierwokupu*, „Problemy Egzekucji Sądowej” 21, 1996, s. 22 i 53. Z orzecznictwa zob. zwłaszcza zupełnie jednoznaczne postanowienie SN z 20 grudnia 2005 r., III CSK 33/05, Lex, nr 512003; podobnie uchwała SN z 30 lipca 1968 r., III CZP 48/68, OSNC 1969, nr 3, poz. 49; wyrok SN z 14 października 1999 r., I CKN 155/98, Lex, nr 488998; wyrok SN z 12 grudnia 2001 r., III CKN 453/99, Lex, nr 488993; wyrok SA w Poznaniu z 21 listopada 2007 r., I ACa 920/07, Lex, nr 370761; postanowienie SN z 17 lipca 2008 r., II CSK 113/08, Lex, nr 447685; wyrok SN z 4 lutego 2011 r., III CSK 198/10, Lex, nr 846589 (w powołanych orzeczeniach uznano, że przesłanką wykonania prawa pierwokupu jest istnienie umowy, jej brak zaś, wobec odstąpienia od niej, sprawia, że kompetencja do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu się nie aktualizuje).

<sup>24</sup> W praktyce uwaga ta dotyczyć będzie także częstszych przypadków, gdy pozornie nie będzie można udowodnić.



**uprawniony nie wykonał prawa pierwokupu** – czy to ze względu na bezwarunkowość umowy sprzedaży<sup>25</sup>, czy z jakichkolwiek innych względów, a więc także wówczas, gdy złożone oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu okazało się nieważne (np. z braku właściwej formy).

Jeżeli zobowiązany z tytułu pierwokupu i osoba trzecia zawarły pozorną warunkową umowę sprzedaży, nie znajduje zastosowania art. 83 § 2 k.c. Skorzystanie z prawa pierwokupu nie jest bowiem „odpłatną czynnością prawną”. Odpłatne mogło być co najwyżej zastrzeżenie prawa pierwokupu w treści czynności prawnej, ale nie samo skorzystanie z przyznanej w ten sposób kompetencji. Nadto, skorzystanie z prawa pierwokupu nie odbywa się na podstawie pozornej czynności prawnej. Wprost przeciwnie, zobowiązany i osoba trzecia najczęściej po to zawierają umowę pozorną, by sprawić wrażenie, że nie ma już podstaw do skorzystania z prawa pierwokupu.

Powyższe analizy prowadzą do paradoksalnego spostrzeżenia. Uprawniony z prawa pierwokupu dalej jest podmiotem swego prawa, które nie zostało naruszone przez bezwzględnie nieważną umowę. Wobec faktu nienaruszenia prawa nie przysługują mu żadne instrumenty prawne przewidziane na okoliczność jego naruszenia. Z drugiej jednak strony czynność pozorna prowadzi do sytuacji, że inni uczestnicy obrotu nie postrzegają już uprawnionego z pierwokupu jako podmiotu tego prawa. Co więcej, nieważna z racji pozorności czynność prawna może być faktyczną podstawą dokonywania dalszych czynności (kolejnych umów przenoszących własność rzeczy czy nawet wpisu prawa własności do księgi wieczystej), które rzeczywiście pozbawią uprawnionego jego prawa. Innymi słowy, czynność pozorna może doprowadzić do sytuacji, w której uprawniony – będąc dalej podmiotem swego prawa – nie będzie mógł w żaden sposób obronić się przed kolejnymi czynnościami prawnymi ostatecznie pozbawiającymi go tego prawa. Wydaje się, że jedynym sposobem obrony będzie w takiej sytuacji art. 189 k.p.c.

Istnienie interesu prawnego po stronie uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, a więc podstawowej przesłanki umożliwiającej skorzystanie z art. 189 k.p.c., wydaje się bezsporne. Z jednej strony bowiem jedynie potwierdzenie istnienia prawa pierwokupu zabezpieczy je przed wygaśnięciem spowodowanym dokonywaniem dalszych czynności na podstawie nieważnej czynności pozornej. Z drugiej – uprawniony nie dysponuje żadnym dalej idącym środkiem, mogącym w pełniejszy sposób zabezpieczyć jego prawo<sup>26</sup>. W szczególności nie może on wytoczyć powództwa windykacyjnego przeciwko osobie trzeciej, jako że wobec nieważności umowy pozornej między zobowiązanym a osobą trzecią nie zaktualizowała się kompetencja do skorzystania z prawa pierwokupu. Złożone oświadczenie o skorzystaniu z prawa byłoby bezskuteczne. Na tym tle pojawia się jednak kolejny problem. Wygranie procesu toczącego na gruncie art. 189 k.p.c. będzie zależało od udowodnienia, że umowa między

<sup>25</sup> Por. stan faktyczny stanowiący podstawę wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 21 listopada 2007 r., I ACa 920/07, Lex, nr 370761.

<sup>26</sup> Co do istnienia interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w kontekście prawa pierwokupu por. wyrok SA w Warszawie z 4 czerwca 2009 r., I ACa 4/09, OSA 2012, nr 1, poz. C2 (= Lex, nr 577582).

zobowiązany a osobą trzecią miała charakter pozorny. Nie ma wątpliwości, że ciężar dowodu ciąży na uprawnionym. Jak jednak udowodnić pozorność umowy?

Oświadczenie woli jest pozorne wówczas, kiedy jego „strony” uzgodniły wcześniej, że ma ono mieć taki charakter. Mówiąc ściślej, chodzi tu o uzgodnienie pewnego indywidualnego kodu znaczeniowego, innego niż powszechnie przyjęte w kulturze reguły znaczeniowe (zwłaszcza językowe). Z punktu widzenia teorii prawa cywilnego uzgodnienie takie należy zakwalifikować jako czynność podobną do czynności prawnych<sup>27</sup>. Dowód pozorności danej czynności prawnej, zwłaszcza umowy, jest więc w istocie dowodem wcześniejszego uzgodnienia przez strony posługiwania się indywidualnymi regułami znaczeniowymi.

Udowodnienie takiego uzgodnienia będzie w normalnych sytuacjach niezwykle trudne, jeśli nie praktycznie niemożliwe. Rodzi się więc pytanie, czy uprawniony może skorzystać z art. 231 k.p.c., który pozwala sądowi uznać za ustalone określone fakty, jeśli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. Uprawniony nie tyle dowodziłby wówczas uzgodnienia przez strony nowych reguł znaczeniowych, ile próbowałby wykazać, że określone okoliczności faktyczne (np. fakt zawarcia umowy darowizny z osobą niepozostającą ze zobowiązany w żadnych bliższych stosunkach, „księżycowa” cena nieruchomości itp.) nakazują wysnuć wniosek, że takie uzgodnienie między zobowiązany a osobą trzecią miało miejsce.

Z jednej strony art. 231 k.p.c. ma charakter ogólny i wyłączenie jego stosowania w określonego rodzaju sprawach musiałoby znajdować uzasadnienie w jakimś przepisie szczególnym<sup>28</sup>. Z drugiej jednak – choć takiego przepisu szczególnego brak dla spraw o ustalenie istnienia prawa pierwokupu wobec nieważności warunkowej umowy sprzedaży, szereg istotnych względów zdaje się przemawiać za jego jak najostrożniejszym stosowaniem.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na zasadę autonomii woli. Strony zawierające umowę obligacyjną korzystają z największej w ramach stosunków cywilnoprawnych autonomii przy kształtowaniu treści czynności prawnej. Swoboda umów stanowi podstawę do określenia treści zawieranej umowy, w tym także ceny sprzedaży. Dopuszczalne jest więc ustalenie ceny nawet znacząco różniącej się od średnich cen kształtowanych przez prawo popytu i podaży. Słusznie więc w wyroku z 18 marca 2008 r. Sąd Najwyższy uznał, że wyrażona w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasada swobody umów daje przyzwolenie na faktyczną nieekwiwalentność świadczeń, jeżeli stanowi ona wyraz woli stron<sup>29</sup>. W konsekwencji z aprobatą należy odnieść się do poglądu, że ustalenie w umowie ceny odbiegającej od przeciętnych cen rynkowych nie może być samo w sobie podstawą uznania, że zamiarem stron tylko pozornie było zawarcie warunkowej umowy sprzedaży, tymczasem w rzeczywistości strony nie miały zamiaru kontraktowania, a wyłącznie uniemożliwienie uprawnionemu skorzy-

<sup>27</sup> Por. K. Mularski, *Czynności podobne do czynności prawnych*, Warszawa 2011, s. 200 i n.; idem, *Glosa...*, s. 163 i n.

<sup>28</sup> Stosowanie art. 231 k.p.c. do udowodnienia pozorności dopuszcza *expressis verbis* Sąd Najwyższy w wyroku z 18 stycznia 2010 r., II UK 149/09, Lex, nr 577848.

<sup>29</sup> IV CSK 478/07, Lex, nr 371537.

stanie z prawa pierwokupu<sup>30</sup>. To samo dotyczy rzecz jasna innych nietypowych postanowień umownych, a także zawierania innych umów niż typowo zawierane w danych okolicznościach.

W tym miejscu można także zwrócić uwagę na kwestię dobrej wiary kontraktujących. Wprawdzie art. 7 k.c. formułujący domniemanie dobrej wiary jedynie w sytuacji, gdy ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej albo złej wiary, nie może mieć bezpośredniego odniesienia do badanych tu problemów (art. 83 k.c. uzależnia od dobrej wiary jedynie ochronę osoby trzeciej, która nabyła prawo lub została zwolniona z obowiązku na podstawie pozornej czynności prawnej), ale zdaje się on wyrażać szerszą zasadę prawa cywilnego, nakazującą przyjmować dobrą wiarę podmiotów dopóty, dopóki co innego nie zostanie im udowodnione. Uznanie przez sąd, że strony zawarły umowę pozorną na podstawie samych tylko nietypowych jej postanowień (przy wykorzystaniu art. 231 k.p.c.), zdawałoby się w tak rozumianą zasadę prawa godzić. Strony mogły zawrzeć takie nietypowe postanowienia (czy w ogóle zawrzeć nietypową dla danych okoliczności umowę), kierując się jakimiś znanymi sobie, nawet niezupełnie racjonalnymi względami. Wydaje się więc, że posłużenie się art. 231 k.p.c. byłoby ewentualnie dopuszczalne jedynie wówczas, gdyby strony umowy nie były w stanie w żaden sposób uzasadnić racjonalności nietypowych decyzji. Rodzi tu się jednak kolejny problem, niemożliwy do rozwiązania w tym miejscu, w jakim stopniu autonomiczne podmioty prawa cywilnego muszą „tłumaczyć się” (tzn. wskazywać racjonalne powody) z podjętych przez siebie decyzji, jeśli naruszają one interesy osób trzecich.

Po przeanalizowaniu najważniejszego z praktycznego punktu widzenia problemu ochrony uprawnionego w sytuacji, gdy warunkowa umowa sprzedaży jest nieważna, czas przejść do badań nad środkami ochrony przysługującymi w przypadku, gdy umowa sprzedaży ukryta pod czynnością pozorną jest ważna. W takiej sytuacji środki ochrony uprawnionego zależeć będą przede wszystkim od tego, czy umowa sprzedaży (czynność dyssymulowana) ma charakter warunkowy, jak tego wymaga art. 597 § 1 k.c., czy też nie. Badania rozpocząć należy od analizy sytuacji, w której umowa ma charakter warunkowy, zakładając jednak racjonalność zobowiązanego i osoby trzeciej, nie zdarzy się to w praktyce nigdy, gdy czynnością symulowaną jest umowa inna niż sprzedaż, natomiast zdarzy się chyba zawsze, gdy pozorność dotyczy tylko pewnego elementu umowy sprzedaży. Następnie zbadany zostanie przypadek, w którym dyssymulowana umowa sprzedaży ma charakter bezwarunkowy.

Punktem wyjścia jest spostrzeżenie, że w razie zawarcia warunkowej umowy sprzedaży aktualizuje się kompetencja uprawnionego do złożenia oświadczenia o skorzystaniu ze swego prawa w określonym przez ustawę albo

---

<sup>30</sup> M. Safjan, op. cit., s. 378 i n. Rosnący wpływ zasady autonomii woli na wykładnię art. 596 i n. k.c. można chyba najlepiej zaobserwować na tle ewolucji orzecznictwa co do możliwości rozwiązania przez strony warunkowej umowy sprzedaży przed chwilą złożenia przez uprawnionego oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, por. uchwałę SN z 9 października 1991 r., III CZP 94/91, Lex, nr 9067 z krytyczną glosą T. Żyźnowskiego, „Palestra” 1992, nr 1-2, s. 8; oraz poglądy J. Góreckiego, *Umowne prawo...*, s. 250 i J. Ciszewskiego, op. cit., s. 52 z postanowieniem SN z 17 lipca 2008 r., II CSK 113/08, Lex, nr 447685 oraz wyrokiem SN z 4 lutego 2011 r., III CSK 198/10, Lex, nr 846589.

umowę terminie zawitym. Dalsze skutki zależą już od tego, czy pozorna była cała warunkowa umowa sprzedaży, czy też pozorność dotyczy jedynie jej elementu.

W pierwszym przypadku uprawniony może w odpowiednim terminie zawitym skorzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu. W konsekwencji, jako właściciel może wytoczyć powództwo windykacyjne przeciw bezprawnemu posiadaczowi rzeczy. Powodzenie tego powództwa będzie jednak zależało od udowodnienia, że strony zawarły umowę pozorną, pod którą ukryta została umowa sprzedaży. Oprócz wszystkich wskazanych wcześniej trudności dowodowych, uprawniony powinien jeszcze wykazać treść ukrytej umowy sprzedaży. Przeprowadzenie takich dowodów będzie jednak bardzo trudne.

Uprawniony może jednak nie skorzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu, w szczególności dla uniknięcia wskazanych tu trudności dowodowych. W takich sytuacjach służy mu roszczenie odszkodowawcze (art. 599 § 1 k.c.). Przepis ten sankcjonuje między innymi podanie uprawnionemu do wiadomości istotnych postanowień umowy sprzedaży, niezgodnie z rzeczywistością. Wydaje się, że poinformowanie o zawarciu jakiejś innej niż sprzedaż umowy w sytuacji, gdy zawarto umowę sprzedaży, powoduje, iż analizowany przepis znajduje zastosowanie. Skoro niedopuszczalne jest podanie nieprawdziwych informacji o istotnych postanowieniach umowy sprzedaży, tym bardziej niedopuszczalne wydaje się podanie nieprawdziwych informacji o samym charakterze zawartej umowy. Niemniej i w tym przypadku uprawniony napotka wszelkie wskazane wcześniej trudności związane z udowodnieniem pozorności.

Pozorność może dotyczyć także części czynności prawnej. Z reguły będzie to oznaczenie ceny rażąco wygórowanej w porównaniu z tą rzeczywiście przez strony ustaloną. W takim przypadku, jeżeli ukryta umowa sprzedaży jest ważna, uprawniony – podobnie jak wcześniej – może skorzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu. Wskutek tego stanie się on właścicielem rzeczy i będzie mógł ją windykować. Pojawia się natomiast pytanie, czy uprawniony może na podstawie art. 600 § 1 zd. 2 k.c. domagać się uznania, że zawyżona cena go nie wiąże, ponieważ została ustalona celem udaremnienia prawa pierwokupu.

Chociaż *prima facie* art. 600 § 1 zd. 2 k.c. zdaje się doskonale odpowiadać takim sytuacjom, a możliwość jego wykorzystania przy zawyżonej cenie jest chyba jednolicie przyjęta w dogmatyce i orzecznictwie<sup>31</sup>, głębsza analiza wskazuje, że nie dotyczy to analizowanego przypadku umowy względnie pozornej. Otóż należy zauważyć, że postanowienia pozorne (zawyżona cena) nie są postanowieniami umowy, która wiąże strony. Są one postanowieniami, które z woli stron (uzgodnienie pozoru) nie mają wiązać (czynność symulowana), a wiążące będą postanowienia ukryte, o czym stanowi też art. 83 k.c. Tymczasem wcześniej uzasadniono, że art. 600 § 1 zd. 2 k.c. może być

---

<sup>31</sup> Zob. J. Skąpski, op. cit., s. 171 i n.; J. Górecki, *Umowne prawo...*, s. 212; W. Czachórski et al., *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2004, s. 425; J. Jezioro, op. cit., s. 1082. Por. jednak M. Safjan, op. cit., s. 378.

stosowany jedynie do ważnej umowy sprzedaży zawartej przez strony. Jednakże mimo braku zastosowania tego przepisu skutek może być podobny, o ile uprawniony skorzysta z prawa pierwokupu. Zostanie wówczas związany umową sprzedaży o treści zawartej w warunkowej umowie sprzedaży, przy czym cena zostaje określona zgodnie z treścią klauzuli ukrytej. Oznacza to, że uprawniony będzie chroniony praktycznie tylko wówczas, gdy można w pełni ustalić treść umowy ukrytej.

Sprawy wyglądają nieporównanie mniej skomplikowanie w przypadku, gdy umowa dysymulowana ma charakter bezwarunkowy. Zawarcie takiej umowy powoduje wygaśnięcie prawa pierwokupu. Uprawniony będzie mógł jedynie żądać odszkodowania na podstawie art. 599 § 1 k.c. W wyjątkowych sytuacjach zgodnie z art. 599 § 2 k.c. będzie on mógł żądać stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży. Za każdym razem konieczne będzie jednak przeprowadzenie niezwykle trudnego dowodu pozorności.

#### IV. WNIOSKI

Przeprowadzone wyżej analizy pozwalają na wyciągnięcie różnego rodzaju wniosków. Po pierwsze, szczególne środki ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu okazują się mocno zawodne w przypadku zawarcia pozornej umowy przez zobowiązanego z osobą trzecią. W szczególności uzyskanie odszkodowania na podstawie art. 599 § 1 k.c. wymagałoby przeprowadzenia niezwykle trudnego dowodu pozorności, a instrument określony w art. 600 § 1 zd. 2 k.c., czyli możliwość żądania uznania za bezskuteczne postanowień umowy zawartych w niej w celu udaremnienia prawa pierwokupu, w ogóle nie znajduje zastosowania w przypadku umów pozornych. Patrząc na problem z Holmesowskiej perspektywy „złego człowieka”, zawieranie umów pozornych jawi się jako dogodny sposób pozbawienia uprawnionego jego prawa albo możliwości skorzystania z niego. W konsekwencji potwierdza się teza, że obowiązujące przepisy chronią uprawnionego słabo<sup>32</sup>; co więcej, niewiele pomogłoby tu przywrócenie unormowania zawartego w art. 347 Kodeksu zobowiązań, zgodnie z którym bezwarunkowa umowa sprzedaży z osobą trzecią była bezskuteczna wobec uprawnionego, jeśli osoba trzecia wiedziała o prawie pierwokupu. Strony, wiedząc o prawie pierwokupu, mogą bowiem zawrzeć umowę sprzedaży (czynność dyssymulowaną), ukrywając ją pod inną niż sprzedaż czynnością pozorną.

Po drugie, bardzo ograniczone są możliwości korzystania z domniemań faktycznych dla udowodnienia szeroko rozumianej złej wiary podmiotów prawa cywilnego. Ostrożnie można przypuszczać, że nietypowe postępowanie (np. zastrzeżenie rażąco nieekwiwalentnej ceny, zawarcie umowy nieoczekiwanego w danej sytuacji typu itp.) tylko wtedy może stanowić przesłankę

---

<sup>32</sup> W. J. Katner, w: *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. 7, red. J. Rajski, Warszawa 2011, s. 24. Zob. także K. Wyżyn-Urbaniak, op. cit., s. 95 i n.; K. Stefaniuk, op. cit., s. 112.

takiego domniemania, gdy strony nie mogą podać żadnego racjonalnego powodu swego postępowania. Rodzi to zresztą kolejne pytania, w jakiej mierze podmiot prawa cywilnego musi uzasadniać swoje nietypowe działania i w jakiej mierze wzgląd na prawa podmiotowe innych ogranicza zasadę autonomii woli.

*dr Krzysztof Mularski*

*Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu*

*dr hab. Adam Olejniczak*

*Profesor Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu*

## PROTECTION OF THE ENTITLED TO THE RIGHT OF FIRST REFUSAL AGAINST AN APPARENT DECLARATION OF WILL

### Summary

The right of first refusal within the meaning of article 596 of the Civil Code creates an obligation on the part of the obligor to sell a thing to a third party on condition that the party entitled to the right of first refusal has not exercised the said right. The party entitled to the right may confirm the intention to exercise the right by making a declaration of will. Once such a declaration has been made, a contract between the obligor and the entitled party is deemed concluded on the same terms and conditions as provided for in the contract entered into by the obligor and a third party.

Both the obligor and a third party may seek to deprive the entitled party of the right, or the possibility of exercising it. They may, for instance, enter into an apparent contract between themselves. The aim of this paper is to establish the legal remedies that are available to the entitled party to protect against such apparent contracts.

The specific measures provided in the Civil Code for the protection of the party entitled to a right of first refusal prove inadequate in the event when an apparent contract between the obligor and a third party. A successful claim for compensation under article 599 § 1 of the Civil Code would require a very difficult test for the 'evidence of apparency' while the instrument referred to in article 600 § 1 clause 2 of the Civil Code does not apply at all. There are also limitations of the possibility of relying on the presumption of fact principle in establishing the ill-faith of the obligor and a third party, while an unusual conduct of parties (e.g. stipulation of a grossly inadequate consideration) may constitute a premise for the presumption of ill-faith of the parties only if they are unable to provide a reasonable rationale for such conduct.

Copyright of Journal of Law, Economics and Sociology is the property of Faculty of Law and Administration of Adam Mickiewicz University in Poznan and its content may not be copied or emailed to multiple sites or posted to a listserv without the copyright holder's express written permission. However, users may print, download, or email articles for individual use.

Właścicielem praw autorskich do „Ruchu Prawniczego, Ekonomicznego i Socjologicznego” jest Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Zawartość czasopisma nie może być kopiowana, przesyłana do innych stron internetowych bądź zamieszczana na blogach bez pisemnej zgody wydawcy. Niemniej artykuły można drukować, kopiować lub przysyłać w formie elektronicznej na własny użytek.