

Piotr Lewandowski

Wyższa Szkoła Administracji i Biznesu, Gdynia

doktorlewandowski@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1895-8404>

Ustawowe prawo odstąpienia
od umowy wzajemnej – *ex consequenti*
z wybranego orzecznictwa
Sądu Najwyższego w związku
z art. 491 § 1 k.c.

<http://dx.doi.org/10.12775/SIT.2020.011>

1. Uwagi wprowadzające

Powołany w podtytule przepis art. 491 § 1 kc zawiera następującą treść: „Jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki”. Norma zawarta w tym przepisie dotyczy również umów zobowiązaniowych o skutku rzeczowym, a więc np. umów sprzedaży, które za przedmiot mają zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości. Biorąc pod uwagę fakt, iż umowa sprzedaży rzeczy ma z reguły charakter konsensualny i podwójny skutek zobowiązująco-rozporządzający, to odstąpienie od umowy z powodu

jej niewykonania w terminie (np. zapłaty ceny) kreuje dodatkowo problem powrotu do wierzyciela skutecznie nabytego przez dłużnika *solo consensu* prawa własności rzeczy. W tej kwestii norma odkodowana z przepisu art. 491 § 1 kc za pomocą wykładni językowej nie zawiera żadnego wzorca zachowania. Wątpliwości budzi istnienie takiego stanu prawnego, w którym zbywca jest pozbawiony zarówno prawa własności rzeczy, jak i świadczenia pieniężnego z tytułu przeniesienia prawa własności. Przepis art. 491 § 1 kc, w przypadku niewykonania świadczenia z umowy wzajemnej przez dłużnika, przewiduje po stronie wierzyciela możliwość wszczęcia postępowania sądowego z użyciem roszczenia o spełnienie świadczenia oraz o odszkodowanie za szkodę wynikłą ze zwłoki. Natomiast możliwość wykorzystania roszczenia windykacyjnego uzależnione jest od tego, czy oświadczenie o odstąpieniu ma skutek rzeczowy w postaci powrotu prawa własności do wierzyciela. Innymi słowy, czy oświadczenie o odstąpieniu ma również skutek rzeczowy w postaci powrotu prawa własności do zbywcy, czy tylko zobowiązujący w postaci likwidacji węzła zobowiązaniowego. W tej drugiej sytuacji konieczne jest dokonanie czynności rozporządzającej z udziałem dłużnika i wierzyciela, skutkującej powrotem prawa własności. Tym samym konieczne będzie pozytywne współdziałanie dłużnika polegające na wyrażeniu zgody na zawarcie umowy rozporządzającej. Bez takiego współdziałania wierzycielowi pozostaje wystąpienie do sądu na podstawie art. 64 kc i uzyskanie konstytutywnego orzeczenia sądu zastępującego oświadczenie dłużnika. W każdym z tych przypadków konieczne jest podjęcie działań procesowych przed sądem, co jednak obecnie nie poprawia w sposób znaczący sytuacji uprawnionego. Dość oczywista wydaje się konstatacja, że wymóg uzyskania zgody dłużnika na zawarcie umowy rozporządzającej jest taki sam, jak przy rozwiązaniu umowy przenoszącej własność rzeczy, gdzie również wymagane jest złożenie zgodnych oświadczeń woli stron prowadzących do zmiany istniejącego stosunku prawnego. W takim przypadku nie ma sporu co do skutków lub zasadności jednostronnego uprawnienia do odstąpienia.

Regulacja ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej, zawarta bezpośrednio w art. 491 § 1 oraz art. 560 § 2 kc, odwołujących się do art. 494 kc, nie rozróżnia skutków odstąpienia od

umowy sprzedaży w zależności od tego, czy przedmiotem umowy były nieruchomości, czy rzeczy ruchome. Podobnie brak takiego rozróżnienia w art. 535 w zw. z art. 155 i 156 kc, dotyczących zawarcia umowy sprzedaży i jej skutków. Ustawodawca jednolicie uregulował zatem zarówno zawarcie umowy sprzedaży i jej skutki, jak i odstąpienie od umowy sprzedaży i jego skutki, niezależnie od tego, czy przedmiotem tych czynności są nieruchomości, czy rzeczy ruchome.

Stwierdzenia powyższe stanowią aksjomatyczną podstawę artykułu, co znaczy tyle, że nie będą przedmiotem dalszego dowodzenia. W dalszej części artykułu przedstawiona zostanie problematyka niespójności i braku konsekwencji orzecznictwa sądowego SN, różnicującego skutki ustawowego odstąpienia od umowy wzajemnej w zależności od tego, czy umowa dotyczy rzeczy ruchomej czy nieruchomości.

Poza podstawą aksjomatyczną znajduje się również kwestia, która powstaje wtedy, gdy dłużnik będący właścicielem rzeczy przenosi prawo własności na osobę trzecią. Skuteczność takiego przeniesienia wydaje się bezsporna. Pojawienie się osoby trzeciej nabywającej nieruchomość od dłużnika będącego właścicielem nieruchomości skłoniło orzecznictwo do preferowania interesu osoby trzeciej, z powołaniem się na zasadę pewności obrotu, nawet jeśli z roszczeniami występuje wierzyciel, będący zbywcą pierwotnym nieruchomości. Odrębną kwestią jest to, kto – dłużnik będący właścicielem rzeczy, czy osoba trzecia, która nabyła od niego rzecz – byłby legitymowany do wyrażenia zgody na dokonanie czynności rozporządzającej nieruchomością wobec wierzyciela, będącego zbywcą pierwotnym. Wobec treści przepisu art. 491 § 1 kc oczywiste staje się, że zbycie wtórne pozbawia wierzyciela możliwości skorzystania z ustawowego odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości (nabywca wtórny i wierzyciel nie są stronami tej samej umowy wzajemnej), tym samym nabywca wtórny nie może być adresatem żądania dokonania czynności rozporządzającej nieruchomością. Wykonanie ustawowego prawa odstąpienia może oddziaływać wyłącznie na strony umowy, od której odstąpiono (*inter partes*), i nie może być skuteczne wobec osób trzecich, na które nie można rozciągać skutków odstąpienia od umowy z mocą wsteczną. W konsekwen-

cji w razie przeniesienia na rzecz osoby trzeciej prawa lub rzeczy będących przedmiotem umowy w okresie pomiędzy jej zawarciem a odstąpieniem od niej przez jedną ze stron odstąpienie od umowy nie wpływa na skuteczność dokonanego rozporządzenia prawem bądź rzeczą na rzecz osoby trzeciej¹.

Wyrażam pogląd, że na gruncie teoretycznym możliwe jest odejście od modelu sylogistycznego rozstrzygania sporu i podjęcie próby znalezienia rozwiązania odbiegającego od dotychczasowej linii orzecznictwa SN na podstawie modelu niesylogistycznego z użyciem metody ważenia wartości. To z kolei pozwala odwołać się do zasady proporcjonalności Robert Alexy’ego. Proporcjonalność jest dla niego tym aksjomatem, który pozwala na zasadne przyjęcie, że nie jest ona wymierzona przeciwko czemuś², nie zmierza zatem do eliminacji. Przeciwnie, w przypadku kolizji wartości pozwala przyjąć, że jedna wartość w określonych warunkach wyprzedza drugą, w innych warunkach kwestię pierwszeństwa należy rozwiązać odwrotnie³. Alexy proponuje, aby patrząc na okoliczności danego przypadku, ustalać każdorazowo warunkową relację pierwszeństwa pomiędzy wartościami⁴. Ustalenie takie polega na tym, że *ad casum* podaje się warunki, w których jedna wartość ma pierwszeństwo przed drugą. W innych warunkach kwestię pierwszeństwa można rozstrzygnąć odwrotnie. Warunkowa relacja pierwszeństwa będzie metodologiczną podstawą dla rozwiązania kolizji dwóch wartości pozostających ze sobą w relacji alternatywy rozłącznej, a mianowicie pewności obrotu prawnego lub ochrony własności.

Rozważania w tym zakresie są intelektualnym ćwiczeniem, autorskim (na swój sposób – *more suo*) i doktrynalnym, zastosowania ważenia wartości jako metody rozstrzygania Dworkinowskich *hard cases*⁵. Ustawowe prawo odstąpienia posłużyło jako przykład „ciężkiej sprawy” i problemów powstających, z jednej strony, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy

¹ Wyrok SN z 18 stycznia 2017 r., sygn. akt V CSK 223/16, Legalis.

² R. Alexy, *Teoria praw podmiotowych*, Warszawa 2010, s. 97.

³ *Ibidem*, s. 80.

⁴ *Ibidem*, s. 82.

⁵ R. Dworkin, *Hard cases*, „Harvard Law Review” 1975, t. 88, nr 6, s. 1057.

wzajemnej przenoszącej własność (lub użytkowanie wieczyste) nieruchomości, z drugiej natomiast, w razie istnienia dwóch równorzędnych wartości zasługujących na ochronę.

2. Odstąpienie od umowy wzajemnej jako czynność zobowiązująca

SN konsekwentnie reprezentuje pogląd, że samo odstąpienie od umowy na podstawie art. 491 § 1 k.c. nie przenosi własności nieruchomości (a także użytkowania wieczystego) z powrotem na zbywcę⁶. W konsekwencji oświadczenie o odstąpieniu od umowy będzie czynnością zobowiązującą, która powinna być uzupełniona czynnością rozporządzającą w postaci umowy rozwiązującej umowę rzeczową. Pogląd SN opiera się na aksjologicznym założeniu, że w sytuacji naruszenia zobowiązania poprzez niewykonanie świadczenia wzajemnego i rozporządzenia nieruchomością na rzecz osoby trzeciej, w pierwszej kolejności należy uwzględnić interes osób trzecich, stosując zasadę pewności obrotu kosztem interesu zbywcy pierwot-

⁶ M. Gutowski, *Kodeks cywilny. Komentarz. Art. 450–1088*, wyd. Legalis 2016, t. II, cz. V, pkt 3 i tam powołane orzecznictwo, uznające odstąpienie od umowy przenoszącej własność nieruchomości za czynność o charakterze tylko zobowiązującym. Takie stanowisko wyrażały również wcześniejsze orzeczenia SN: postanowienie SN z 22.04.2004 r., II CK 158/03, GSP – Przegląd Orzecznictwa 2005, nr 1–2, s. 85, uchwała SN z 27.02.2003 r., III CZP 80/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 141, uchwała SN z 30.11.1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42, uchwała SN z 17.11.1993 r., III CZP 156/93, OSNCP 1994, nr 6, poz. 128, uchwała SN z 7.01.1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199, uchwała SN z 28.09.1979 r., III CZP 15/79, OSNCP 1980, nr 4, poz. 63. Również nowsze orzecznictwo wyraża taki pogląd, zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 2.02.2017 r., III SA/Wa 3266/15 Legalis, w którym dla potrzeb ustalenia daty istnienia przychodu w związku z ustawowym odstąpieniem od umowy sprzedaży udziałów Sąd stwierdził, że „samo złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez zbywcę, któremu nie przysługuje już własność (nieruchomości/ruchomości), nie skutkuje automatycznym przejściem prawa własności z powrotem na zbywcę. Dla zaistnienia takiego skutku konieczne byłoby albo zawarcie kolejnej umowy, albo też wydanie przez sąd wyroku, zastępującego oświadczenie woli nabywcy”.

nego⁷, pozbawionego zarówno prawa własności nieruchomości, jak i świadczenia wzajemnego należnego od dłużnika.

W uchwale z 17 listopada 1993 r.⁸ SN wskazał, że samo odstąpienie na podstawie art. 491 § 1 k.c. od umowy przenoszącej własność nieruchomości nie powoduje przejścia własności lub użytkownia wieczystego z powrotem na zbywcę. W obowiązującym stanie prawnym trudno bowiem byłoby przyjąć konstrukcję nastąpienia skutku rzeczowego w postaci przejścia własności tylko na podstawie jednostronnego oświadczenia osoby niebędącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości⁹. Oświadczenie zbywcy o odstąpieniu od umowy zbycia nieruchomości samo przez się nie wywołuje skutku w postaci przeniesienia własności lub użytkownia wieczystego nieruchomości z powrotem na zbywcę, lecz rodzi jedynie obowiązek nabywcy zwrotu nieruchomości według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Do wykonania tego obowiązku może więc dojść w drodze umowy pomiędzy nabywcą nieruchomości i jej zbywcą, zawartej w formie aktu notarialnego, zgodnie z przepisem art. 158 k.c., lub gdy do umowy takiej nie dojdzie – w drodze uwzględniającego żądanie zbywcy orzeczenia

⁷ Przyjęcie pewności obrotu jako priorytetowej prowadzi do eliminacji ochrony prawa własności, co w przypadku implementacji może skutkować destrukcją wewnętrzną aksjologii aktu prawnego, zob. J. Menkes, *Implementacja Konwencji Prawa Morza Narodów Zjednoczonych (UNCLOS) źródłem destrukcji jej aksjologicznej spójności. Ubi ius, ibi remedium. Księga dedukowana pamięci Profesora Jana Kolasy*, Warszawa 2016, s. 376–377.

⁸ Sygn. akt. III CZP 156/93, Legalis. W tej uchwale SN uznał również, że ustawowe odstąpienie od umowy przeniesienia użytkownia wieczystego gruntu i sprzedaży budynków znajdujących się na tym gruncie ma takie same skutki, jak odstąpienie od umowy o przeniesienie własności nieruchomości. Do tych umów mają bowiem zastosowanie, po części odpowiednio, a po części wprost, przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, tj. art. 155 i n. k.c. oraz art. 237 k.c.

⁹ Można w tym miejscu wskazać na analogię z oświadczeniem odwołującym darowiznę nieruchomości z powodu rażącej niewdzięczności na podstawie przepisów art. 898 i 900 k.c., które nie powoduje przejścia własności nieruchomości z obdarowanego na darczyńcę, lecz stwarza jedynie obowiązek zwrotu przedmiotu odwołanej darowizny stosownie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. nadal aktualna uchwała składu 7 sędziów SN z 7.01.1967 r., III CZP 32/66, OSN 1968, nr 12, poz. 199).

sądu, stwierdzającego obowiązek nabywcy złożenia stosownego oświadczenia woli, zastępującego to oświadczenie na podstawie przepisów art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., które to orzeczenie stwierdza zawarcie umowy i zastępuje ją.

SN potwierdził swoje stanowisko w uchwale z 30 listopada 1994 r.¹⁰ Ponownie rozważono w niej kwestię, czy odstąpienie od umowy w ramach uprawnienia ustawowego, jak również rozwiązanie umowy powodują, że własność nieruchomości automatycznie powraca do poprzedniego właściciela (skutek rzeczowy), czy też w następstwie tych zdarzeń rodzi się zobowiązanie nabywcy do przeniesienia własności na rzecz zbywcy (skutek obligacyjny). Odnosząc to zagadnienie do ustawowego odstąpienia od umowy, SN przywołał treść przepisu art. 395 § 1 k.c., zgodnie z którym w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą. Takie uregulowanie skutku odstąpienia zachęca do przyjęcia, że odstąpienie od umowy zobowiązująco-rozporządzającej powoduje samo przez się przejście własności nieruchomości z powrotem na zbywcę. Argumentem za takim poglądem jest kauzalność umów przenoszących własność rzeczy. Jeśli odpadła przyczyna, dla której doszło do przeniesienia własności nieruchomości, powinno przywrócić się stan poprzedni w znaczeniu zniesienia wszelkich skutków podjętej czynności. Jednak zdaniem SN ten formalnie uzasadniony pogląd nie da się utrzymać ze względów celowościowych, które każą brać pod rozwagę możliwość zaistnienia różnorodnych stanów faktycznych czy też prawnych przeszkód z zakresu reglamentacji obrotu nieruchomościami. W szczególności chodzić tu będzie o sytuację, w której własność nieruchomości przeszła już na osobę trzecią lub doszło do istotnych zmian fizycznych, np. przez gruntowną zabudowę terenu. W uzasadnieniu uchwały z 30 listopada 1994 r. SN podkreślił, że za tezę o obligacyjnym skutku przemawia szereg dalszych argumentów. Wykonanie ustawowego prawa odstąpienia od umowy następuje przez złożenie jednostronnego oświadczenia woli osoby uprawnionej. Zdaniem SN w obecnym stanie prawnym takie oświadczenie trudno ocenić jako dostateczną podstawę do

¹⁰ Sygn. akt. III CZP 130/94, Legalis.

przeniesienia własności. Należy także uznać za słuszny ten kierunek orzecznictwa, który przyjmuje skutek obligacyjny w razie złożenia jednostronnego oświadczenia woli. Ze względu na „instytucjonalne podobieństwo” przytoczona została powołana wyżej uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 7 stycznia 1967 r.¹¹ o obligacyjnych skutkach odwołania darowizny, w której stwierdzono, że przyjęcie obligacyjnych skutków odstąpienia od umowy lepiej czyni zadość postulacjom, aby w stosunkach własnościowych dotyczących nieruchomości sytuacja prawna była możliwie jasna zarówno dla samych zainteresowanych, jak i dla osób trzecich. Właścicielem nieruchomości pozostaje na razie nabywca, tym bardziej że często nie wiadomo, czy odstąpienie od umowy było skuteczne.

Z kolei w wyroku z 26 marca 2002 r.¹² SN uznał, że argumentem decydującym o przyjęciu poglądu, że odstąpienie od umowy przenoszącej własność nieruchomości wywiera skutek jedynie obligacyjny, jest wzgląd na pewność obrotu¹³. Z punktu widzenia skutków dalszej odsprzedaży oraz niebezpieczeństwa przypadkowej utraty rzeczy, a także z uwagi na obowiązki publicznoprawne związane z własnością rzeczy pożądanym jest, aby także zwrotne przeniesienie własności rzeczy ruchomej było następstwem zdarzenia pewnego, jakim jest czynność dwustronna dotychczasowych partnerów umowy sprzedaży lub orzeczenie sądu, a nie jednostronny akt woli jednego z nich¹⁴.

¹¹ Zob. literatura przywołana w przypisie 5; A. Szpunar, *Odstąpienie od umowy o przeniesienie własności nieruchomości*, „Rejent” 1995, nr 6, s. 23. Zob. także idem, *Kilka uwag o odwołaniu darowizny*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1986, nr 3, s. 1.

¹² Sygn. akt II CKN 806/99, Legalis.

¹³ SN w wyroku z 26.03.2002 r. uznał również, że pewność obrotu powinna być uwzględniana także w przypadku umów dotyczących nieruchomości, co ma prowadzić do uznania odstąpienia od umowy dotyczącej nieruchomości za czynność zobowiązującą. Także w doktrynie istnieje pogląd, że kierunek wykładni przepisów art. 491 i 494 k.c. na gruncie nieruchomości należy odnieść do ogółu rzeczy, a więc także do ruchomości. W świetle tego poglądu ustawowe odstąpienie od umowy przeniesienia własności rzeczy ruchomej wywiera skutki jedynie obligacyjne. Zob. M. Gutowski, *Kodeks cywilny*, cz. V, pkt 6.

¹⁴ Ze względu na podobieństwo konstrukcyjne i funkcjonalne umownego i ustawowego prawa odstąpienia również to pierwsze powinno mieć skutek

Ówczesna doktryna była podzielona. Adam Szpunar wskazał dwie przeciwstawne możliwości. Pierwsza zakładała skutek rzeczowy, polegający na tym, że własność nieruchomości automatycznie powraca do poprzedniego właściciela. Druga możliwość zakładała, że w wyniku odstąpienia powstaje zobowiązanie nabywcy do przeniesienia własności z powrotem na zbywcę (skutek obligacyjny). Szpunar uznał drugą możliwość za „bezwzględnie słuszną”¹⁵. Przeciwnie stanowisko, preferujące skutek rzeczowy ustawowego odstąpienia od umowy, zajmowali Edward Drozd, Józef Stanisław Piątowski¹⁶ i Stefan Breyer¹⁷.

3. Odstąpienie od umowy wzajemnej jako czynność o podwójnym skutku

Orzecznictwo SN zgodnie uznaje, że odstąpienie od umowy przeniesienia własności ruchomości wywołuje skutek natychmiastowego powrotu własności do zbywcy¹⁸. W pełni podzielam pogląd SN odnoszący się do rzeczy ruchomych i jestem zdania, że należy go przenieść również na instytucję odstąpienia od umowy wzajemnej mającej za przedmiot nieruchomość. Argumentem na rzecz tego

tylko zobowiązujący, M. Warciński, *Umowne prawo odstąpienia*, Warszawa 2010, s. 205–206.

¹⁵ A. Szpunar, *Odstąpienie od umowy o przeniesienie*, s. 20.

¹⁶ Ibidem, s. 24–25.

¹⁷ S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 161.

¹⁸ Zob. wyrok SN z 6.05.2004 r., II CK 264/03, Legalis, wyrok SN z 8.05.2003 r., II CKN 66/01, Legalis; uchwała SN z 27.02.2003 r., III CZP 80/02, OSNC 2003, nr 5, poz. 141; wyrok SN z 22.01.2002 r., V CKN 660/00, OSP 2003, nr 1, poz. 2, odmiennie wyrok SN z 26.03.2002 r., II CKN 806/99, Legalis. Pogląd o rzeczowym skutku odstąpienia od umowy w odniesieniu do rzeczy ruchomych zaakceptowano w doktrynie, zob. A. Brzozowski, *System prawa prywatnego*, t. 7, Warszawa 2001, s. 274; W. J. Katner, *Glosa aprobująca do wyroku SN z 22.01.2002 r.*, V CKN 660/00, OSP 2003, nr 1, poz. 2; S. Rudnicki, *Glosa krytyczna do wyroku SN z 26.03.2002 r.*, II CKN 806/99, „Monitor Prawny” 2003, nr 2, s. 88. Ten pogląd jest również w nowszej doktrynie i judykaturze przeważający, tak M. Gutowski, *Kodeks cywilny*, pkt 2.

poglądu SN są również skutki ustawowe innych podobnych do odstąpienia ustawowego instytucji prawa cywilnego. Obok ustawowego prawa odstąpienia uregulowanego w przepisie art. 491 § 1 k.c. kodeks cywilny dopuszcza również umowne prawo odstąpienia, uregulowane w przepisie art. 395 § 2. Zgodnie z tym przepisem, w razie wykonania umownego prawa odstąpienia, umowa jest uważana za niezawartą, co oznacza, że prawo własności ruchomości i nieruchomości niejako automatycznie „wraca” do zbywcy z chwilą odstąpienia od umowy¹⁹. Skutek zatem jest zobowiązująco-rozporządzający. Również przepis art. 155 k.c. wyraźnie statuuje podwójny skutek sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości. Jeśli uznać ustawowe odstąpienie za *actus contrarius* wobec umów wymienionych w przepisie art. 155 k.c., to stanowisko SN o podwójnym skutku ustawowego prawa odstąpienia od umów wzajemnych dotyczących rzeczy ruchomych tym bardziej należy uznać za słuszne. Powinno być przyjęte również w przypadku odstąpienia od umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Nie można nie zauważyć, że SN rozstrzygał przede wszystkim sytuację, gdy dłużnik zbył nieruchomość osobie trzeciej. Gdyby uznać ustawowego prawa odstąpienia od pierwotnej umowy wzajemnej przenoszącej własność nieruchomości za czynność zobowiązującą (z obowiązkiem zawarcia umowy skutkującej rozporządzeniem nieruchomości) dotyczyło również przypadku, gdy nieruchomość pozostaje w rękach dłużnika, to skutek byłby taki sam jak przy rozwiązaniu umowy. W obu sytuacjach strony muszą złożyć zgodne oświadczenia woli, co w praktyce oznacza, że powrót własności do zbywcy pierwotnego uzależniony jest od zgody dłużnika. Rozdział

¹⁹ Warto tylko zwrócić uwagę na to, że historycznie na gruncie art. 157 k.c. część wcześniejszej doktryny traktowała umowne prawo odstąpienia na równi z warunkiem rozwiązującym. Tak m.in. S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, s. 104 i 161. Krytycznie odniósł się do tego poglądu A. Szpunar w: *Odstąpienie od umowy o przeniesienie własności nieruchomości*, s. 18–19. Historyczny pogląd S. Breyera wzmocniałby pogląd o podwójnym skutku odstąpienia ustawowego.

skutków czynności prawnych, wbrew zasadzie podwójnego skutku, i nadanie czynności rozporządzającej charakteru umowy prowadzi również, wbrew intencji ustawodawcy, wręcz do zrównania instytucji rozwiązania²⁰ i odstąpienia, mimo że *ratio legis* każdej z nich jest inne. Wykonanie ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej polega na jednostronnym oświadczeniu woli składanym przez niewłaściciela właścicielowi, który pozostaje w zwłóce. W przypadku zwłoki dłużnika wzajemnego w spełnieniu obciążającego go świadczenia najpierw występuje się z roszczeniem o spełnienie świadczenia oraz o odszkodowanie za szkodę wynikłą ze zwłoki. Instrumentem ekstraordynaryjnym jest postępowanie likwidujące umowę wzajemną w następstwie złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy na podstawie przepisu art. 491 § 1 k.c. Oba instrumenty pozostają ze sobą w relacji alternatywy rozłącznej (przy czym roszczenia o odszkodowanie z tytułu zwłoki należy dochodzić łącznie z odstąpieniem), a wybór należy do zbywcy. Ustawowe prawo odstąpienia od umowy jako czynność jednostronna, aby odróżniać się od rozwiązania umowy, powinna mieć skutek całościowy, obejmujący „likwidację” umowy przeniesienia własności i powrót własności do zbywcy. Uzależnianie całościowej skuteczności ustawowego odstą-

²⁰ Historycznie rzecz biorąc, należy wskazać, że w odniesieniu do rozwiązania umowy stanowisko SN ulegało zmianie w stosunkowo krótkim czasie. W uchwale z 5.05.1993 r. (II CKN 806/99, Legalis) SN stwierdził, że rozwiązanie przez strony umowy przenoszącej własność nieruchomości wywołuje podwójny skutek. Jednakże już w uchwale z 27.04.1994 r. (III CZP 60/94, Lex nr 197777) SN uznał, że rozwiązanie umowy sprzedaży jest dopuszczalne, ale dla wywołania skutków rzeczowych powinno nastąpić przeniesienie własności nieruchomości z powrotem na zbywcę. Zobowiązania takiego strony nie muszą wyraźnie zastrzegać w umowie, ponieważ wynika ono wprost z przepisów: art. 410 i 405 k.c. W konkluzji SN stwierdził, że rozwiązanie przez strony umowy przenoszącej własność nieruchomości rodzi jedynie skutek obligacyjny. Powtórzył przytoczone już argumenty przemawiające za takim rozwiązaniem. Brak jest dostatecznych podstaw do przyjęcia odmiennego zapatrywania, gdy dochodzi do rozwiązania umowy obligacyjnej, na podstawie której strony potem zawarły, w myśl art. 156 k.c., umowę rzeczową. Nie ma przeszkód, żeby rozwiązanie umowy zobowiązującej strony złożyły w tym samym akcie notarialnym jako oświadczenie woli o przejściu z powrotem własności nieruchomości na zbywcę.

pienia od dokonania dodatkowej czynności dwustronnej wydaje się niezgodne z intencją ustawodawcy, który dla tej sytuacji stworzył instytucję rozwiązania umowy. Biorąc pod uwagę tę okoliczność, uważam, że nie ma uzasadnienia dla przyjmowania rozdzielnych skutków czynności odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości dłużnikowi i odmowie nadania podwójnego skutku zobowiązująco-rozporządzającego oświadczeniu o odstąpieniu od umowy.

Przyjęcie dla oświadczenia o odstąpieniu tylko skutku zobowiązującego stanowi rozwiązanie korzystniejsze dla dłużnika, mimo że on sam, nie wykonując realnie swojego zobowiązania z umowy sprzedaży, doprowadził do powstania stanu niezgodnego z prawem. Formułując ogólniejszy wniosek, należałoby stwierdzić, że dłużnik postępujący nagannie jest lepiej chroniony od zbywcy, któremu nie można zarzucić naruszenia prawa. W przypadku gdy zbycie nieruchomości skutkuje powstaniem tylko jednego, pierwotnego stosunku prawnego, tj. prawnej relacji między zbywcą-wierzycielem i nabywcą-dłużnikiem, powoływanie się na ochronę pewności obrotu wydaje się niewspółmierne i pogłębia asymetrię ochrony dłużnika i wierzyciela. Reguła funkcjonalna, pozwalająca na zastosowanie wykładni innej niż językowa, może być sformułowana jako nakaz ochrony wartości wyższej niż ochrona dłużnika, np. zasady pewności obrotu²¹. Nie przystaje jednak do relacji pierwotnej między zbywcą-wierzycielem i nabywcą-dłużnikiem. Przyjęcie tylko jednej wartości uniemożliwia posłużenie się formułą „ważenia wartości” w procesie rozstrzygnięcia sporu²². SN, posługując się tylko jedną wartością (pewnością obrotu) jako przesłanką determinującą rozstrzygnięcie na niekorzyść pierwotnego zbywcy-wierzyciela, przyjął rozwiązanie łatwiejsze. Jest ono pozbawione elementu ocennego dwóch równorzędnych wartości, które mogą występować w konkretnym stanie faktycznym. Dla SN wystarczającym i decydującym motywem rozstrzygnięcia jest pewność obrotu²³. Wskazane byłoby

²¹ M. Zieliński, *Wykładnia prawa. Zasady. Reguły. Wskazówki*, Warszawa 2002, s. 229.

²² R. Alexy, *Teoria praw podstawowych*, s. 81–85.

²³ Zob. wspomniany już wyrok SN z 26 marca 2002 r.

jednak uwzględnienie również innej wartości, która występuje w stanach faktycznych związanych z ustawowym prawem odstąpienia od umowy wzajemnej dotyczącej nieruchomości, tj. ochronę własności zbywcy pierwotnego. Gdyby istniała tylko ochrona prawa własności, takie rozstrzygnięcie byłoby niemożliwe, a Sąd Najwyższy powinien rozstrzygnąć tak, aby prawo własności było skutecznie chronione, a więc bez wymogu zgody nabywcy pierwotnego na powrót własności w wyniku oświadczenia o odstąpieniu. A zatem posługiwanie się dwiema wartościami równorzędnymi co do znaczenia dla systemu prawa cywilnego każdorazowo wymaga rozstrzygnięcia kolizji między tymi wartościami. Obie wartości istnieją w systemie prawa. Natomiast ich współistnienie ma ten skutek, że jedna co najmniej ogranicza prawne możliwości spełnienia drugiej. Między konstytucyjnym obowiązkiem państwa zapewnienia pewności obrotu prawnego i interesem zbywcy pierwotnego, czyli zagwarantowaniem należnych mu na podstawie Konstytucji praw (w tym ochrony prawa własności), do ochrony których Konstytucja także zobowiązuje państwo, istnieje, używając terminologii Alexy’ego, relacja napięcia²⁴. SN, przyznając priorytet pewności obrotu, zdaje się nie zauważać, że tej relacji napięcia nie da się usunąć, gdy absolutne pierwszeństwo przynosi się jednemu z obowiązków państwa, ponieważ żaden z nich nie korzysta *ex officio* z pierwszeństwa. Należy podkreślić, że obowiązki państwa określone w Konstytucji nie pozostają w relacji hierarchicznej rozumianej statycznie i formalnie. Można, a w przypadku, gdy wartości pochodzą z jednego źródła, nawet trzeba, przestrzegać hierarchiczność dynamicznie jako cechę zmienną w czasie i odnoszoną *ad casum*. Wówczas uznana za hierarchicznie wyższą („ważniejszą”) w jednej sytuacji kolizyjnej wartość mogłaby utracić ten przymiot na rzecz innej wartości w innej sytuacji kolizyjnej. Jest to zadanie sądu, który powinien wyważyć sprzeczne ze sobą interesy i przyznać w konkretnym przypadku większą wagę jednej z abstrakcyjnie jednakowej rangi wartości. Innymi słowy, sąd powi-

²⁴ R. Alexy, *Teoria praw podstawowych*, s. 81. Autor odwołuje się tu do orzecznictwa niemieckiego Bundesverfassungsgericht (Federalny Trybunał Konstytucyjny).

nien rozstrzygnąć kolizję wartości, którą otrzymujemy, gdy z jednej strony występują interesy osób trzecich i obowiązek ich ochrony, z drugiej zaś obowiązek proporcjonalnej ochrony prawa własności. Zarówno interes osoby trzeciej, jak i ochrona prawa własności, traktowane oddzielnie, mają rzeczywiste i prawne możliwości spełnienia. Zależność skutku od zgody drugiej strony, z reguły skonfliktowanej i antykonsyliacyjnej, czyni ochronę prawa własności iluzoryczną i tworzy *de facto* sytuację, w której istnieje jedynie pewność obrotu jako przesłanka rozstrzygnięcia.

W judykaturze SN można znaleźć orzeczenia, w których SN rozstrzygał odmiennie od wyżej wskazanych, wcześniejszych orzeczeń, formułując uzasadnienie dla koncepcji podwójnego skutku odstąpienia. W taki sposób rozstrzygnął SN w wyroku z 26 listopada 1997²⁵, w uchwale z 27 lutego 2003²⁶ i w wyroku z 5 lipca 2007 r.²⁷ Zdaniem SN, wyrażonym w tych orzeczeniach, wykonanie uprawnienia do odstąpienia od umowy powoduje powrót do takiego stanu rzeczy, jak gdyby umowa sprzedaży była niezawarta. Odstąpienie jest zatem *actus contrarius* wobec umowy, która jak wynika z art. 155 i 156 k.c., ma tzw. podwójny skutek zobowiązująco-rzeczowy²⁸.

Stanowisko SN spotkało się jednak z krytyką doktryny²⁹. Wskazano, że skutkiem odstąpienia od umowy nie może być uznanie umowy za niezawartą, ponieważ treść przepisu art. 494 k.c. wyraźnie wskazuje na kumulację roszczeń restytucyjnych i odszkodowania z kontraktu. Ponadto o podwójnym skutku traktuje jedynie art. 155 k.c., który odnosi się do umów, a nie do odstąpienia ustawowego. Należy stwierdzić, że odstąpienie od umowy przenoszącej

²⁵ II CKN 458/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 84.

²⁶ III CZP 80/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 141.

²⁷ II CSK 140/07, Legalis.

²⁸ Zob. także wyrok SN z 23.11.2018 r., sygn. akt VI ACa 754/18, Legalis, w którym SN uznał, że złożenie pod wpływem błędu oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli prowadzi do „unicestwienia zobowiązania z mocy prawa, upadku skutku rozporządzającego i automatycznego powrotu własności do zbywcy, bez potrzeby dokonywania odrębnego rozporządzenia”.

²⁹ M. Gutowski, *Kodeks cywilny*, cz. V, pkt 5.

własność nieruchomości prowadzi jedynie do powstania roszczenia o zwrotne przeniesienie własności. Powinno być ono wykonane albo w drodze umowy zawartej przez strony w formie aktu notarialnego, albo też uprawniony może tu skorzystać z art. 64 k.c.³⁰ Przeciwny pogląd wyraził Andrzej Szlęzak³¹.

4. Doktrynalna próba oceny – *commentariolus*

Pierwsza konstatacja dotyczy istnienia dwóch stanów faktycznych: przeniesienie pierwotne (dochodzi do skutku i wyczerpuje się między zbywcą-wierzycielem i nabywcą-dłużnikiem) i przeniesienie wtórne (dochodzi do skutku i wyczerpuje się między nabywcą-dłużnikiem i osobą trzecią, nabywającą nieruchomość). Zarówno w jednym, jak i w drugim stanie faktycznym dopuszczalne jest ustawowe odstąpienie od umowy, jeśli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej. Powstaje pytanie, czy w obu przypadkach właściwe jest przyjęcie takiego samego skutku rzeczowego odstąpienia, innymi słowy, czy odstąpienie zbywcy pierwotnego w przypadku zwłoki nabywcy pierwotnego na skutek tylko zobowiązujący, czy też dopuszczalne jest nadanie odstąpieniu ustawowemu skutku podwójnego bądź też zróżnicowanie skutków rzeczowych dla każdego z tych stanów faktycznych.

Druga konstatacja, stanowiąca przedmiot oceny, odnosi się do wpływu, jaki mają przepisy o skutkach niewykonania umów wzajemnych (art. 491 i 560 k.c.) na trwałość przewłaszczenia oraz czy

³⁰ K. Zagrobelny, *Komentarz do art. 491 kc*, w: E. Gniewek, P. Machnikowski, *Komentarz kc*, Warszawa 2013, s. 918.

³¹ A. Szlęzak wyraził swoje krytyczne stanowisko wobec preferowanej przez SN koncepcji obligacyjnego skutku oświadczenia o odstąpieniu w recenzji pracy doktorskiej K. Panfil, „Odstąpienie od umowy jako sankcja naruszenia zobowiązania”, zakładka „Recenzje w przewodach doktorskich”, s. 3 i nast., (www.ck.gov.pl, dostęp 14.03.2019 r.), a także w: *Umowne prawo odstąpienia od umów o podwójnym skutku przenoszących własność nieruchomości*, „Przegląd Sądowy” 2012, nr 6.

ich stosowanie może usprawiedliwić naruszenie pewności prawnej stanu rzeczowego powstałego w wyniku zarówno przeniesienia pierwotnego, jak i wtórnego.

Moim zdaniem istnienie związku zachodzącego pomiędzy instytucjami zobowiązaniowymi a prawnorzeczową instytucją przeniesienia własności przejawia się w tym, że stanowiąca podstawę skutku rzeczowego umowa zobowiązująca do przeniesienia własności podlega ocenie na podstawie przepisów rządzących stosunkiem zobowiązaniowym. Prawa rzeczowe mogą prowadzić do wygaśnięcia wężła zobowiązaniowego, pozbawiającej mocy sprawczej ustawowe odstąpienie od umowy wzajemnej lub rozwiązanie umowy wzajemnej. Natomiast faza wykonawcza zobowiązań, która umożliwia wykorzystanie ustawowego odstąpienia od umowy wzajemnej lub rozwiązania umowy wzajemnej nie mogą być odbierane jako pozostające bez wpływu na odwrócenie skutków rzeczowych³².

Zwłoka w wykonaniu umowy przenoszącej własność nieruchomości może dotyczyć zapłaty ceny w całości lub poszczególnych rat, może również wynikać z naruszenia umownego terminu wydania rzeczy. Ustawowe uprawnienie strony do odstąpienia od umowy powstaje w wyniku zwłoki w wykonaniu zobowiązania wzajemnego, a więc w dacie zawarcia umowy nie istnieje, aż nie zostanie spełniona przesłanka ustawowa z art. 491 § 1 kc. Natomiast uprawnienie to wygasa z chwilą realnego wykonania umowy. Realny byt ustawowego prawa do odstąpienia od umowy istnieje tylko wtedy, gdy dochodzi do nieprawidłowości w wykonywaniu zobowiązania, prowadzącej do powstania zwłoki w wykonaniu zobowiązania. Ustawowe odstąpienie od umowy nie zależy od treści umowy, lecz od nagannego zachowania kontrahenta. Nie stoi na przeszkodzie odstąpieniu okoliczność, że umowa wywołała skutek rzeczowy, polegający na przejściu własności nieruchomości. Przejście prawa własności z dotychczasowego podmiotu na inny nie musi oznaczać, że umowa została w całości wykonana, a wobec tego stosunek zobowiązaniowy wygasł i odstąpienie od umowy stało się bezprzedmiotowe³³. Nie

³² A. Szpunar, *Odstąpienie od umowy o przeniesienie własności nieruchomości*, s. 13–15.

³³ Tak powołana już uchwała SN z 30 listopada 1994 r.

można zatem wykluczyć, że po przywłaszczeniu jakiegoś zobowiązania nie zostały w terminie wykonane, w konsekwencji czego stosunek zobowiązaniowy nadal istnieje³⁴.

Faktyczne różnicowanie przeniesienia pierwotnego i przeniesienia wtórnego powinno prowadzić do prawnego różnicowania skutków odstąpienia ustawowego w każdym z tych przypadków. Już *prima facie* można przyjąć, że odwoływanie się do pewności obrotu jako kryterium aksjologicznego wydaje się nieuzasadnione w przypadku przeniesienia pierwotnego. Zapewnienie skuteczności przeniesienia własności (lub użytkowania wieczystego) nabywcy, który nie wykonał całości zobowiązań wobec zbywcy, jest niedopuszczalne z tego względu, iż stanowiłoby motywację dla nieuczciwych nabywców. Zdecydowanie bardziej wskazane byłoby potraktowanie odstąpienia ustawowego jako swoistej cywilnoprawnej sankcji wobec nieuczciwego nabywcy, polegającej na wygaśnięciu umowy i obowiązku zwrotu nieruchomości po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego zgodnie z treścią przepisu art. 491 § 1 k.c. Na gruncie doktrynalnym odstąpienie można byłoby również potraktować jako jeden z instrumentów odpowiedzialności kontraktowej³⁵. Oświadczenie zbywcy o wyznaczeniu terminu i zagrożeniu odstąpieniem od umowy miałyby skutek zobowiązująco-rozporządzający, pozwalający zbywcy odzyskać własność nieruchomości lub użytkowania wieczystego bez zgody nabywcy na dokonanie czynności rozporządzającej.

Można uznać, że swoista sankcja cywilnoprawna powinna być dwuelementowa, z czego jeden element to zakończenie bytu prawnego umowy przeniesienia własności nieruchomości, drugim jest natomiast powrót własności lub użytkowania wieczystego do wierzyciela bez konieczności zawierania z dłużnikiem umowy ze skutkiem rozporządzającym. Tym samym odstąpienie powinno mieć

³⁴ Podobnie należy uznać dopuszczalność odstąpienia przez stronę od umowy, na podstawie której nastąpiło przejście własności nieruchomości, z powodu wady rzeczy (por. art. 556 § 2 k.c.). Ta postać odstąpienia opiera się również na ustawowej podstawie przewidzianej w art. 560 k.c., *ibidem*.

³⁵ K. Panfil, *Odstąpienie od umowy jako sankcja naruszenia zobowiązań*, Warszawa 2018, s. 20 i powołana tam wcześniejsza literatura.

podwójny skutek zobowiązująco-rozporządzający, skoro również umowa przenosząca własność nieruchomości ma co do zasady taki sam skutek. Trudno uznać pewność obrotu za wystarczające uzasadnienie dla różnicowania skutków identycznego uprawnienia (w postaci ustawowego prawa odstąpienia), w zależności od tego, czy przedmiotem przeniesienia prawa własności jest rzecz ruchoma czy nieruchomość, tym bardziej że ustawodawca jednolicie uregulował odstąpienie od umowy sprzedaży i jego skutki, niezależnie od tego, czy przedmiotem tych czynności są nieruchomości, czy rzeczy ruchome. Podobne wątpliwości budzi jednakowe traktowanie nabycia pierwotnego i wtórnego.

Wydaje się, że można sformułować postulat, do rozważenia przynajmniej na gruncie doktrynalnym, aby w miejsce różnicowania skutków odstąpienia w zależności przedmiotu umowy wzajemnej (ruchomość czy nieruchomość) przyjąć na pewno podwójny skutek dla odstąpienia w przypadku zbycia pierwotnego. Natomiast w przypadku zbycia wtórnego sąd, posługując się konstrukcją ważenia wartości, powinien ustalić skutek odstąpienia od umowy wzajemnej przenoszącej własność ruchomości lub nieruchomości.

5. Ważenie wartości – *more suo*

SN odwołał się do wartości nazwanej „pewnością obrotu” jako uzasadnieniem dla wyboru rezultatu wykładni przepisu art. 491 § 1 k.c., z którego wynika tylko zobowiązaniowy skutek odstąpienia. Nie dokonał tego poprzez ważenie wartości, ponieważ nie wskazał innej wartości, która pozostawałaby w kolizji z wartością wyrażoną poprzez pewność obrotu. Dla SN pewność obrotu sprowadza się do wzmożonej ochrony osób trzecich, które mogą, ale nie muszą, nabyć prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego od nierzetelnego dłużnika. Ochrona dotyczy stanów przyszłych, lecz niepewnych, i odbywa się kosztem zbywcy pierwotnego, który znalazł się w niekorzystnej sytuacji faktycznej z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez nabywcę pierwotnego. Stanowisko SN nie różnicuje sytuacji pierwotnego i wtórnego transferu prawa własności lub użytkowania wieczystego. Można

zatem zasadnie uznać, że przynajmniej w pierwszym przypadku powoływanie się na ochronę osób trzecich jest nieprawidłowe³⁶.

Niemniej nie można nie zauważyć, że SN nazwał wartość, którą można traktować jako gwarancję ustanowioną bezpośrednio przez postanowienia praw podstawowych³⁷. Dla sformułowania warunków ważenia wartości stosuje się model wymagający, aby zawsze była para porównawcza³⁸. Końcowym efektem ważenia wartości z zastosowaniem modelu pary porównawczej będzie reguła rozumiana jako rezultat wyważen uzyskany poprzez ustalenia warunków pierwszeństwa. Drugą wartością, tworzącą z wartością wyrażającą się w pewności obrotu parę porównawczą, będzie ochrona własności, dodajmy, w postaci kwalifikowanej ze względu na jej naruszenie w wyniku nagannego zachowania nabywcy pierwotnego.

W sytuacji, gdy jedna wartość co najmniej ogranicza prawne możliwości spełnienia drugiej, Alexy proponuje³⁹ ustalenie na podstawie okoliczności danego przypadku warunkowej relacji pierwszeństwa między wartościami⁴⁰.

³⁶ W systemie prawa polskiego istnieje regulacja dla zróżnicowanych sytuacji w zależności od tego, czy doszło do zbycia wtórnego. Kodeks morski z dnia 18 września 2001 r. (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 2175.) w przepisie art. 131 § 2 ustala, że w przypadku zbycia konosamentu na osobę trzecią domniemania wynikające z konosamentu stają niewzruszalne. W relacji przewoźnik–frachtujący domniemania pozostają zaś wzruszalne.

³⁷ R. Alexy, *Teoria praw*, s. 100.

³⁸ Jeśli zastosować model ogólnego zakazu arbitralności, nie jest konieczne poszukiwanie drugiej zasady, tak aby dysponować parą porównawczą, *ibidem*, s. 303.

³⁹ R. Alexy proponuje warunkową relację pierwszeństwa zamiast eliminacji analogicznej do eliminacji normy w wyniku zastosowania jednej z co najmniej trzech reguł kolizyjnych. Powszechnie uznawane są trzy reguły walidacyjne rozstrzygające w przypadku kolizji norm: chronologiczna, merytoryczna i hierarchiczna. Ich treść wyraża się w trzech, powszechnie znanych premiach łącińskich: *lex posterior derogat legi anteriori*, *lex specialis derogat legi generali* i *lex inferior non derogat legi superiori*. Oprócz tego wymienia się również tzw. reguły kolizyjne drugiego rodzaju, tj. *lex primare derogat legi subsidiariae* i *lex consumens derogat legi consumptae*, które służą wyłączeniu wielości ocen, K. Ziemiński, *Rola i miejsce reguł kolizyjnych w procesie dekodowania tekstu prawnego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2016, nr 2(78), s. 8.

⁴⁰ R. Alexy, *Teoria praw*, s. 82.

W celu bliższego wyjaśnienia warunkowej relacji pierwszeństwa przyjmujemy przeciwstawność dwóch wartości: pewności obrotu i ochrony własności zbywcy pierwotnego. Same z siebie prowadzą, według określenia Alexy'ego, „do dwóch sprzecznych ze sobą konkretnych prawnych sądów powinnościowych”⁴¹. W naszym przypadku będą to: odstąpienie zbywcy od umowy ma skutek tylko zobowiązujący (i aby osiągnąć efekt rozporządzający, należy uzyskać zgodę nabywcy lub wystąpić do sądu) i odstąpienie zbywcy od umowy skutkuje *de iure* powrotem własności do zbywcy. Istnieją cztery możliwości rozstrzygnięcia powstałej kolizji: 1) „odstąpienie zbywcy od umowy ma skutek tylko zobowiązujący” ma pierwszeństwo przed stwierdzeniem „odstąpienie zbywcy od umowy skutkuje *de iure* powrotem własności do zbywcy”, 2) „odstąpienie zbywcy od umowy skutkuje *de iure* powrotem własności do zbywcy” ma pierwszeństwo przed stwierdzeniem „odstąpienie zbywcy od umowy ma skutek tylko zobowiązujący”, 3) „odstąpienie zbywcy od umowy ma skutek tylko zobowiązujący” ma pierwszeństwo przed stwierdzeniem „odstąpienie zbywcy od umowy skutkuje *de iure* powrotem własności do zbywcy” pod warunkiem, że interesy nabywcy mają większą wagę niż interesy zbywcy, 4) „odstąpienie zbywcy od umowy skutkuje *de iure* powrotem własności do zbywcy” ma pierwszeństwo przed stwierdzeniem „odstąpienie zbywcy od umowy ma skutek tylko zobowiązujący” pod warunkiem, że interesy zbywcy mają większą wagę niż interesy nabywcy. Dwie pierwsze możliwości stanowią bezwarunkowe relacje pierwszeństwa, które sąd może odrzucić, uznając, że „żaden z tych interesów nie cieszy się po prostu pierwszeństwem przed innymi”⁴², kolejne dwie są relacjami warunkowymi. Opierając się na orzecznictwie niemieckiego Federalnego Sądu Konstytucyjnego, powołanym przez Alexy'ego, można dojść do wniosku, iż ustalenie, która wartość przewodzi, a która się wycofuje, wymaga posłużenia się zaproponowanym przez Alexego pojęciem metaforyki wagi i ważenia⁴³, treściowo

⁴¹ Ibidem, s. 79.

⁴² Tak rozstrzygnął niemiecki Bundesverfassungsgericht (Federalny Sąd Konstytucyjny) w sprawie dotyczącej niezdolności do udziału w postępowaniu, podają za ibidem, s. 83.

⁴³ Ibidem.

zdecydowanie innym niż metaforyka sylogistyczna i subsumpcji. Metaforyka wagi i ważenia służy znalezieniu odpowiedzi na pytanie, czy interesy osoby trzeciej, nabywającej nieruchomości od nabywcy, którego działanie wobec zbywcy jest niedozwolone lub – w przypadku gdy nie doszło do wtórnego zbycia nieruchomości – czy interesy samego nabywcy, którego działanie wobec zbywcy jest niedozwolone, w konkretnym przypadku mają większą wagę niż interesy zbywcy. Alexy podkreśla, że interes jednego i drugiego podmiotu nie mogą być wagą w rozumieniu ilościowym⁴⁴ i jednocześnie formułuje treść pojęcia wagi: „Zasada P1 ma w konkretnym przypadku większą wagę niż przeciwstawna zasada P2, jeśli istnieją wystarczające powody, aby P1 w warunkach C konkretnego przypadku miało pierwszeństwo przed P2”⁴⁵. Stosując tak sformułowane pojęcie wagi w odniesieniu do dwóch wartości, można stwierdzić, że pewność obrotu będzie miała pierwszeństwo przed zasadą ochrony własności, jeśli w warunkach konkretnego przypadku, na które składają się brak kolejnego zbycia, niewykonanie zobowiązania do zapłaty za przeniesienie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz zbywcy pierwotnego oraz odstąpienie przez niego od umowy, istnieją powody dla takiego pierwszeństwa. To samo można przyjąć, jeśli ochrona własności miałaby mieć pierwszeństwo przez zasadą pewności obrotu. Pojawia się zatem pytanie o to, co powinno przesądzić o pierwszeństwie danej zasady. Dla Alexego przesądza o tym wystarczający powód lub powody⁴⁶. W zaistniałej kolizji wystarczającym powodem, przesądzającym o pierwszeństwie, może być okoliczność, że podmiot działa w sposób naganny i niedozwolony w świetle obowiązującego prawa (nabywca narusza przepis art. 471 kc), natomiast drugim, że zbywca wykonuje swoje zobowiązanie w sposób realny. Jeśli zatem w warunkach odstąpienia od umowy przez zbywcę i przy braku kolejnego zbycia nabywca nie spełnia swojego zobowiązania do zapłaty ceny zbycia, pierwszeństwo ma ochrona prawa własności.

Reasumując, dla uzasadnienia rozstrzygnięcia opartego na warunkowej zasadzie pierwszeństwa proponuję przyjęcie trzypoziomo-

⁴⁴ Ibidem.

⁴⁵ Ibidem.

⁴⁶ Ibidem.

wej argumentacji. Na pierwszym poziomie stwierdza się istnienie sytuacji napięcia między zidentyfikowanymi wartościami, drugi poziom obejmuje ustalenie warunków konkretnego przypadku i wreszcie na trzecim poziomie, można go nazwać decyzyjnym, ustala się wystarczający powód przesądający o pierwszeństwie.

STRESZCZENIE

Ustawowe prawo odstąpienia od umowy wzajemnej –
ex consequenti z wybranego orzecznictwa Sądu Najwyższego (SN)
w związku z art. 491 § 1 k.c.

W obowiązującym stanie prawnym Sąd Najwyższy konsekwentnie reprezentuje pogląd, że samo odstąpienie od umowy na podstawie art. 491 § 1 k.c. nie przenosi własności nieruchomości (a także użytkownika wieczystego) z powrotem na zbywcę. Pogląd Sądu Najwyższego pomija okoliczność, że naganne postępowanie nabywcy użytkownika wieczystego lub prawa własności jest lepiej chronione od prawa rzeczowego. Autor wyraża pogląd, że na gruncie teoretycznym możliwe jest odejście od modelu sylogistycznego rozstrzygnięcia sporu. Zamiast tego warto podjąć próbę poszukiwania rozwiązania sporów opartego na modelu niesylogistycznym z użyciem metody ważenia wartości zaproponowanej przez Roberta Alexy'ego pod nazwą warunkowa zasada pierwszeństwa.

Słowa kluczowe: ustawowe prawo odstąpienia; umowa wzajemna; ważenie wartości; model niesylogistyczny rozwiązywania sporów

SUMMARY

Statutory right of withdrawal of a synallagmatic agreement –
ex consequenti of selected jurisprudence of the Supreme Court
in connection with Article 491 par. 1, Civil Code

De lege lata the Supreme Court consistently presents a view that a withdrawal of a contract based on Art. 491 par. 1 cc does not transfer ownership of a real estate (użytkowanie wieczyste as well) back to a seller by itself. The Supreme Court overlooks a background factor that negligent

acting of a buyer is better protected than ownership. The author thinks that theoretically it is possible to abandon a syllogistic model of a dispute settlement. Instead, it is worth to try to settle disputes by using a non-syllogistic model with so called “value balancing”, as proposed by Robert Alexy under the name of a conditional priority principle.

Keywords: statutory right of withdrawal; synallagmatic agreement; value balancing; non-syllogistic model of a dispute settlement

BIBLIOGRAFIA

- Alexy R., *Teoria praw podstawowych*, Warszawa 2010.
- Breyer S., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975.
- Brzozowski A., *System prawa prywatnego*, t. 7, Warszawa 2001.
- Dworkin R., *Hard cases*, „Harvard Law Review” 1975, t. 88, nr 6.
- Gutowski M., *Kodeks cywilny. Komentarz. Art. 450–1088*, t. II, Legalis 2016.
- Menkes J., *Implementacja Konwencji Prawa Morza Narodów Zjednoczonych (UNCLOS) źródłem destrukcji jej aksjologicznej spójności. Ubi ius, ibi remedium. księga dedukowana pamięci Profesora Jana Kolasy*, Warszawa 2016.
- Panfil K., *Odstąpienie od umowy jako sankcja naruszenia zobowiązań*, Warszawa 2018.
- Szłęczak A., *Umowne prawo odstąpienia od umów o podwójnym skutku przenoszących własność nieruchomości*, „Przegląd Sądowy” 2012, nr 6.
- Szpunar A., *Kilka uwag o odwołaniu darowizny*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1986, nr 3.
- Szpunar A., *Odstąpienie od umowy o przeniesienie własności nieruchomości*, „Rejent” 1995, nr 6.
- Warciański M., *Umowne prawo odstąpienia*, Warszawa 2010.
- Zagrobelny K., *Komentarz do art. 491 kc*, w: E. Gniewek, P. Machnikowski, *Komentarz kc*, Warszawa 2013.
- Zieliński M., *Wykładnia prawa. Zasady. Reguły. Wskazówki*, Warszawa 2002.
- Ziemski K., *Rola i miejsce reguł kolizyjnych w procesie dekodowania tekstu prawnego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2016, nr 2(78).

