



Sygn. akt II CSK 221/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSA Dariusz Dończyk

w sprawie z powództwa R. W.

przeciwko S G. i (...) Spółdzielni Pracy w N.

o uznanie umowy za bezskuteczną,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 października 2008 r., skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 21 listopada 2007 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację oraz zasądza od pozwanej (...) Spółdzielni Pracy w N. na rzecz powoda kwotę 11466 (jedenaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym skargą kasacyjną przez powoda R. W. wyrokiem z dnia 21 listopada 2007 r. Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Z. z dnia 6

czerwca 2007 r., w ten sposób, że powództwo skierowane przeciwko S. G. oraz (...) Spółdzielni Pracy w N. oddalił. W sprawie tej poczyniono następujące ustalenia.

W dniu 12 listopada 1997 r. pomiędzy (...) Spółdzielnią Pracy z siedzibą w N. a R. W. zawarta została umowa najmu. Na podstawie tej umowy Spółdzielnia jako wynajmujący przekazała do używania najemcy R. W. działkę handlową oznaczoną numerem 64 przy ul. W. w N. W paragrafie 5 umowy strony postanowiły, że w razie sprzedaży nieruchomości przez wynajmującego, najemca będzie przysługiwało prawo pierwokupu do działki stanowiącej przedmiot umowy najmu.

Pismem z dnia 13 sierpnia 2002 r. powód zwrócił się do pozwanej Spółdzielni z prośbą o przedstawienie oferty sprzedaży przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy najmu z dnia 12 listopada 1997 r. Do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło ze względu na brak porozumienia stron zarówno co do ceny jak i przedmiotu sprzedaży. Z kolei pozwana Spółdzielnia zaproponowała powodowi, pismem z dnia 25 października 2005 r., sprzedaż prawa użytkowania wieczystego dwu nieruchomości, w tym nieruchomości objętej wspomnianą umową najmu.

Pismem z dnia 9 listopada 2005 r. R. W. poinformował pozwaną Spółdzielnię, że zainteresowany jest wykupem wyłącznie przedmiotu umowy z dnia 12 listopada 1997 r. i zaoferował kupno w cenie 20 zł za m² oraz wskazał, że chce skorzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu. Pozwana Spółdzielnia nie wyraziła zgody na sprzedaż działki po zaproponowanej przez powoda cenie.

W dniu 23 listopada 2005 r. pozwana Spółdzielnia i S. G. zawarli warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) /6 i działki nr (...) /2, obejmującej także nieruchomość będącą przedmiotem umowy najmu z dnia 12 listopada 1997 r., zaś w dniu 7 grudnia 2005 r. zawarto definitywną umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wspomnianej nieruchomości.

Pismem z dnia 30 listopada 2005 r. pozwana Spółdzielnia poinformowała powoda, iż z dniem 1 grudnia 2005 r. właścicielem działki nr (...) /6 przy ul. W. w N. stała się S. G. Podkreślenia wymaga, że umowa 23 listopada 2005 r. została zawarta pod warunkiem, skorzystania z ustawowego prawa pierwokupu jakie przysługiwało Gminie N. do zbywanej nieruchomości. Nie była to zaś umowa zawarta pod warunkiem skorzystania z umownego prawa pierwokupu przez powoda

Pozwana S. G. przyznała, że powód informował ją o przysługującym mu prawie, ale prezes pozwanej Spółdzielni powiedział jej, że trzy lata wcześniej składał powodowi

ofertę nabycia nieruchomości a on z tego nie skorzystał, to aktualnie prawo pierwokupu powodowi nie przysługuje.

W pozwie skierowanym przeciwko S. G. i (...) Spółdzielni Pracy w N. powód wniósł o uznanie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW 26503 zawartej pomiędzy S. G., a (...) Spółdzielnią Pracy w N. za bezskuteczną względem niego oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Powód twierdził, że przywołaną umową naruszono jego uprawnienia wynikające z prawa pierwokupu. Podniósł ponadto, że zawarta między pozwanymi umowa warunkowa dotycząca przeniesienia prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości nie została nigdy mu doręczona, ani w żaden inny sposób przekazana do wiadomości.

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2007 r. Sąd Okręgowy w Z. uznał za bezskuteczną względem powoda umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zawartą pomiędzy (...) Spółdzielnią Pracy w N. a S. G. z dnia 7 grudnia 2005 r. w takim zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz ustalił, że orzeczenie powyższe służy zaspokojeniu roszczeń powoda wynikających z § 5 umowy najmu zawartej między powodem a pozwaną Spółdzielnią.

Rozpoznając apelację pozwanej S. G. Sąd II instancji przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i stwierdził, że powód nie został w sposób właściwy zawiadomiony o zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości, ani że skuteczność tej umowy nie uzależniono od tego czy skorzysta on z przysługującego mu umownego prawa pierwokupu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości także, że pozwana S. G. wiedziała, iż powodowi służyło prawo pierwokupu.

Zmieniając zaskarżony wyrok i oddalając powództwo Sąd Apelacyjny wskazał na wątpliwości związane z wykładnią art. 59 k.c. Zarówno w doktrynie prawa jak i w judykaturze sporne jest czy przepis ten może służyć ochronie umownego prawa pierwokupu. Zdaniem części doktryny, w pewnych przypadkach uprawniony może dochodzić w oparciu o art. 59 k.c. uznania za bezskuteczną umowy bezwarunkowej zawartej z osobą trzecią. Przepis art. 599 § 1 k.c. nie wyłącza stosowania art. 59 k.c., jeśli spełnione są wskazane w nim przesłanki, tzn. osoba trzecia wiedziała o uprzednim zobowiązaniu swojego kontrahenta albo też zawarta z nim umowę nieodpłatną.

Wskazuje się niekiedy, że uprawnionemu przysługuje roszczenie o uznanie bezwarunkowej umowy sprzedaży nieruchomości za nieskuteczną względem niego na podstawie art. 59 k.c. w przypadku ujawnienia prawa pierwokupu nieruchomości w księdze wieczystej. Przy czym roszczenie to nie uchybia roszczeniu odszkodowawczemu z art. 599 § 1 k.c. Z drugiej strony, gdy prawo pierwokupu nie jest wpisane do księgi wieczystej bezwarunkowa sprzedaż powoduje wygaśnięcie tego prawa, a na jego miejsce wchodzi tylko uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym.

Sąd Apelacyjny poddał analizie dwa orzeczenia Sądu Najwyższego: uchwałę z dnia 19 listopada 1968 r. (III CZP 100/68, OSNC 1969, Nr 11, poz. 189) oraz uchwałę z dnia 22 stycznia 1973 r. (III CZP 90/72, OSNC 1973, Nr 9, poz. 147), w których Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że uprawniony może realizować zarówno roszczenie wynikające z art. 599 k.c., jak również wystąpić z powództwem o uznanie bezwarunkowej umowy sprzedaży za bezskuteczną względem niego (art. 59 k.c.). W motywach przytoczonych uchwał Sąd Najwyższy wyjaśnił, że art. 599 § 1 k.c. nie stanowi dostatecznej ochrony roszczeń uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, przyznając mu jedynie odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umowy. Hipoteza normy zawartej w art. 59 k.c. obejmuje natomiast wszelkie prawa zarówno obligacyjne, jak i rzeczowe, nie zawiera ograniczeń, co do charakteru chronionych roszczeń, jak również, co do przedmiotu umowy w wyniku zawarcia, której dochodzi do całkowitej lub częściowej niemożności zadośćuczynienia roszczeniu osoby trzeciej. W konsekwencji dyspozycja powołanej normy prawnej obejmuje także sytuację, w której zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo.

Sąd Apelacyjny podkreślił jednak, że jak wskazuje się w doktrynie, szczególnie w tej która powstała na kanwie wspomnianych orzeczeń, Sąd Najwyższy nie rozważył w powołanych uchwałach, czy prawo pierwokupu może być traktowane jako roszczenie w rozumieniu art. 59 k.c. Krytycy poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy podnoszą zwłaszcza, że zaprezentowane stanowisko zupełnie pomija kwestię, czy sytuacja, jaka powstaje w przypadku zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży przedmiotu objętego prawem pierwokupu rzeczywiście podlega hipotezie art. 59 k.c. Wnikliwa analiza charakteru prawnego prawa pierwokupu, prowadzi do wniosku, iż nie jest ono roszczeniem, ale prawem podmiotowym kształtującym i tym samym nie podlega hipotezie art. 59 k.c. Uznanie bezwarunkowej umowy sprzedaży za bezskuteczną wobec uprawnionego z prawa pierwokupu prowadzi też do tego, że brak jest substratu

koniecznego do wykonania prawa pierwokupu, tzn. skutecznej względem uprawnionego umowy sprzedaży. W konsekwencji uznać należy, że konstrukcja przyjęta w art. 59 k.c. nie nadaje się do ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu.

W doktrynie wskazuje się również, że stosowanie do prawa pierwokupu art. 59 k.c. prowadzi do rozwiązań niezgodnych z tą instytucją prawną. Podstawowe znaczenie należy przypisać bowiem woli ustawodawcy, który jeśliby chciał wprowadzić dodatkowe sankcje dla ochrony uprawnionego mógł posłużyć się tak jak w art. 599 § 2 k.c. sankcją bezwzględnej nieważności. Część doktryny dopuszcza natomiast wyjątkowo możliwość posługiwania się art. 59 k.c. w odniesieniu do umownego prawa pierwokupu nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Podstawą stosowania tej konstrukcja są jednak wtedy uregulowania ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podkreśla się również, iż przepis art. 59 k.c. jest uregulowaniem szczególnym i wobec tego brak podstaw do jego analogicznego stosowania tym bardziej jeżeli uznać, na co wskazują przepisy o umownym prawie pierwokupu, że jest to regulacja kompletna nie zawierająca luki.

Mając na uwadze zaprezentowane powyżej poglądy doktryny oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2004 r., II CK 368/02, w którym Sąd ten wyraził stanowisko, że umowne prawo pierwokupu jest prawem podmiotowym kształtującym i nie podlega ochronie na podstawie art. 59 k.c., Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo R. W.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię i niezastosowanie w rozpoznawanej sprawie art. 59 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Trafnie Sąd Apelacyjny, uwzględniając dominujące w doktrynie stanowisko oraz pogląd wyrażony w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia z dnia 9 stycznia 2004 r., II CK 368/02, wskazał, że nie można utożsamiać roszczenia, o którym mowa w art. 59 k.c. oraz prawa pierwokupu. Prawo pierwokupu jest bowiem co do zasady prawem kształtującym, gdyż pozwala jednostronnym oświadczeniem woli ukształtować na nowo stosunek prawny jaki powstaje pomiędzy zbywcą prawa do nieruchomości a jego nabywcą, ściśle rzecz biorąc przekształcić go podmiotowo poprzez wstąpienie do niego uprawnionego z prawa pierwokupu na miejsce nabywcy. Pogląd ten zasługuje w pełni na aprobatę.

Należy jednak zauważyć, że taka wykładnia właściwych przepisów prawa pozbawia w istocie uprawnionego z umownego prawa pierwokupu skutecznej ochrony

prawnej. Zakłada ona bowiem, że jeżeli zobowiązana z tytułu prawa pierwokupu osoba uprawniona do zbycia nieruchomości zawiera bezwarunkową umowę, na mocy której prawo do nieruchomości (własność lub użytkowanie wieczyste) przechodzi na osobę третią, to umowa taka nie może być pozbawiona skuteczności na mocy art. 59 k.c. Uprawnionemu z prawa pierwokupu pozostaje tylko możliwość żądania odszkodowania na podstawie art. 599 § 1 k.c., co zważywszy, że zazwyczaj nie ponosi on żadnej szkody w rozumieniu tego przepisu, pozbawia skutecznej ochrony prawnej jego interes polegający na możliwości nabycia określonej nieruchomości po cenie jaką gotowa jest zapłacić za nią osoba trzecia. Należy przy tym zauważyć, że bez znaczenia przy takiej wykładni jest to, iż zobowiązany z prawa pierwokupu oraz osoba trzecia zawierająca z nim umowę wiedziały o zobowiązaniach związanych z prawem pierwokupu i nie jest wykluczone, że z pełną świadomością łamią wynikające z umowy zobowiązania. Wykładnia przepisów art. 59 i 599 § 1 k.c., która prowadzi do sytuacji, w której zezwalamy osobie zobowiązującej się do przyznania innej osobie prawa pierwokupu, na zawarcie umowy, która całkowicie czyni prawo pierwokupu niewykonalnym, trudna jest jednak do zaakceptowania, gdyż jest to wyraźne przyzwolenie na niedotrzymywanie przyjętych na siebie w umowie zobowiązań. Podważa ona jedną z tradycyjnych zasad, na której od wieków opiera się prawo zobowiązań, że *pacta sunt servanda*.

Tak ważne względy skłaniają orzecznictwo i doktrynę do poszukiwania innego spojrzenia na możliwość sięgania dla ochrony uprawnionego z umownego prawa pierwokupu po art. 59 k.c. Zgodzić należy się z Sądem Apelacyjnym, który przywołując liczne wypowiedzi doktryny, wskazuje, iż niedopuszczalnym jest aby art. 59 k.c. był rozumiany w ten sposób, że stanowi on podstawę dla uznania za bezskuteczną względem uprawnionego z prawa pierwokupu umowę zawartą przez zobowiązanego z osobą третią. W takiej sytuacji skoro umowa ta w całości byłaby bezskuteczna wobec uprawnionego, to jego interes, polegający na możliwości podmiotowego przekształcenia stosunku prawnego z niej wynikającego, pozostanie w dalszym ciągu bez ochrony. Bezskuteczność umowy wyklucza bowiem, aby poprzez wykonanie prawa pierwokupu uprawniony stał się nabywcą nieruchomości. Tego rodzaju wykładnia art. 59 k.c. nie tylko nie ma wyraźnych podstaw normatywnych, zważywszy, że prawo pierwokupu nie jest roszczeniem, ale w istocie nie wzmacnia ona także ochrony uprawnionego, na co słusznie od dawna zwraca się uwagę w doktrynie.

To, że prawo pierwokupu nie jest roszczeniem, o którym mowa w art. 59 k.c. nie przekreśla jednak całkowicie możliwości sięgania po ów przepis w sytuacji, gdy

zobowiązany z umownego prawa pierwokupu nie wykonuje ciążących na nim obowiązków. Należy bowiem wyraźnie podkreślić, czego nie dostrzegł Sąd Apelacyjny, że stosunek prawny wynikający z umowy o ustanowienie prawa pierwokupu jest bardziej złożony i wynika z niego dla uprawnionego z prawa pierwokupu nie tylko prawo podmiotowe kształtujące, ale także szereg innych obowiązków i uprawnień dla stron tego stosunku. Zgodnie z art. 597 § 1 k.c. zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu może sprzedać rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Jak wynika z art. 598 § 1 k.c. zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Tym obowiązkiem zobowiązanego odpowiada uprawnienie osoby, której przysługuje prawo pierwokupu żądania, aby zobowiązany tak się właśnie zachował. Uprawnienie to ma postać zbliżoną do roszczenia. Zawarcie bezwarunkowej umowy przez zobowiązanego z prawa pierwokupu z osobą trzecią i niezawiadomienie o tym uprawnionego z tego prawa prowadzi do sytuacji opisanej w art. 59 k.c. Umowa ta czyni niemożliwym zadośćuczynieniu roszczeniu uprawnionego z prawa pierwokupu o zawarcie umowy pod warunkiem oraz zawiadomienia go treści tej umowy.

W konsekwencji uznać należy, że nie widać przeszkód aby w razie zawarcia przez zobowiązanego z prawa pierwokupu umowy bezwarunkowej z osobą trzecią i niezawiadomienia o treści tej umowy uprawnionego, ten ostatni mógł w części uznać taką umowę za bezskuteczną wobec siebie, jeżeli spełnione są dalsze warunki określone art. 59 k.c. Jak trafnie zwrócono na to uwagę w doktrynie (zob. M. Pazdan, Bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości wbrew umownemu prawu pierwokupu, w: Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, Kraków 1997 r., s. 161 i nast.), bezwarunkowa umowa zbycia nieruchomości powinna zostać uznana za bezskuteczną wobec uprawnionego z prawa pierwokupu tylko w takim zakresie w jakim czyni niewykonalnym jego prawo. Innymi słowy umowa ta wobec uprawnionego powinna zostać uznana za umowę zawartą pod warunkiem, iż skorzysta on z prawa pierwokupu w przewidzianym w ustawie lub umowie terminie.

Taka wykładnia art. 59 i 599 § 1 k.c. znajduje pełne oparcie w podstawowej zasadzie prawa obligacyjnego, że umowa wiąże strony, które ją zawarły. Wprawdzie mamy tu do czynienia z rozciągnięciem skutków tej umowy także na osobę trzecią, ale tylko w sytuacji, gdy wiedziała ona o zobowiązaniu sprzedawcy wobec uprawnionego z prawa pierwokupu i zgodziła się pomimo tego na bezwarunkowe zawarcie umowy

sprzedaży. Jest to więc podobne rozwiązanie jakie przewidywał art. 347 kodeksu zobowiązań. Zgodnie z tym przepisem uprawniony z prawa pierwokupu w razie bezwarunkowej sprzedaży przez zobowiązanego albo niezawiadomienia o dokonanej sprzedaży mógł żądać odszkodowania, a gdy osoba trzecia była w złej wierze, mógł wykonać prawo pierwokupu wobec tej osoby. Trudno założyć, że ustawodawca w kodeksie cywilnym drastycznie pogorszył sytuację uprawnionego z umownego prawa pierwokupu, przyznając mu w art. 599 § 1 k.c. tylko prawo do odszkodowania. Bardziej uzasadnione wydaje się założenie, że zrezygnował z przyznania uprawnionemu możliwości wykonania prawa pierwokupu wobec nabywcy rzeczy, gdyż uregulował generalnie w art. 59 k.c. uprawnienie do uznania umowy za bezskuteczną, gdy umowa ta pozbawia uprawnionego realizacji jego prawa wynikającego z umowy, w której przyznano mu prawo pierwokupu. W takiej sytuacji trudno też uznać art. 599 § 1 k.c. za przepis, który całościowo uregulował wszystkie roszczenia uprawnionego z prawa pierwokupu. Wszak to, że uprawnionemu przysługuje odszkodowanie w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jest generalną regułą, która podobnie jak art. 59 k.c. ma w zasadzie zastosowanie do każdego zobowiązania. Potrzeba podkreślenia w art. 599 § 1 k.c. tego, że uprawnionemu z prawa pierwokupu przysługuje możliwość żądania odszkodowania wynikła co najmniej z dwóch powodów. Po pierwsze, należało zaznaczyć, że chodzi tylko o wyrównanie szkody jaką uprawniony poniósł przez to, iż nie mógł wykonać prawa pierwokupu. Po drugie, takie sformułowanie przepisu wskazuje, że odszkodowanie należy się zawsze, niezależnie od tego czy osoba trzecia wiedziała o przysługującym uprawnionemu prawie pierwokupu. Proponowana wykładnia art. 599 § 1 i art. 59 k.c. nie prowadzi też wcale do zatarcia różnicy pomiędzy ustawowym a umownym prawem pierwokupu. Zawarcie umowy z pominięciem ustawowego prawa pierwokupu prowadzi zawsze do nieważności umowy zawartej przez sprzedawcę z osobą trzecią. Natomiast gdy mamy do czynienia z umownym prawem pierwokupu, to umowa sprzedawcy z osobą trzecią może być uznana za bezskuteczną tylko w razie gdy osoba trzecia widziała o tym, że sprzedawca był zobowiązany z prawa pierwokupu.

Jeżeli, tak jak to było w rozpoznawanej sprawie, zobowiązany z prawa pierwokupu zawarł umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie uzależniając jej ważności od tego, czy powód skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu, to prawomocne orzeczenie sądu może pozbawić tę umowę skuteczności, na podstawie art. 59 k.c., w zakresie w jakim uniemożliwiła ona skorzystanie powodowi z

przysługującego mu prawa. Oznacza to, że powód, od chwili gdy takie orzeczenie stało się ostateczne, może w terminie określonym w art. 598 § 2 k.c. złożyć oświadczenie, iż korzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. W trakcie procesu powód miał bowiem niewątpliwie możliwość zapoznania się z treścią umowy jaką zawarli pozwani wobec czego za bezprzedmiotowy uznać należy obowiązek zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu zawiadomienia powoda o treści zawartej umowy.

Dla zastosowania w rozpoznawanej sprawie art. 59 k.c., w przedstawionym powyżej rozumieniu, istnieją w pełni podstawy prawne. Powodowi, co jest bezsporne, przysługiwało umowne prawo pierwokupu do nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu z 12 listopada 1997 r. Pozwana Spółdzielnia wiedząc o tym prawie, zawarła z pozwaną S. G. umowę bezwarunkowego zbycia nieruchomości, obejmującą także nieruchomość w stosunku do której powodowi przysługiwało prawo pierwokupu. Pozwana Spółdzielnia nie zawiadomiła powoda o treści zawartej umowy sprzedaży. Takie zachowanie pozwanej Spółdzielni uniemożliwiło uczynienie zadość roszczeniu powoda o warunkowe zawarcie wspomnianej umowy i uzyskanie informacji o jej treści. Jak ustaliły orzekające w sprawie Sądy, o przysługującym powodowi prawie pierwokupu, wiedziała także pozwana S. G. Biorąc pod uwagę powyższe, słusznie Sąd I instancji uznał umowę zawartą pomiędzy pozwanymi za bezskuteczną w takim zakresie w jakim uniemożliwiła ona powodowi skorzystanie z prawa pierwokupu. Rozumieć przez to należy, że umowa ta jest skuteczna wobec powoda ale tylko jako umowa zawarta pod warunkiem, że powód nie skorzysta, w terminie określonym na podstawie art. 598 § 2 k.c., z przysługującego mu prawa pierwokupu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c., uchylił zaskarżony wyrok i oddalił apelację pozwanej S. G.. O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 103 k.p.c. w związku z art. 398²¹ oraz 391 k.p.c.