

Stanisław R. Kubiak

Pozorność umowy pożyczki a art. 3 p.o p.c.

Palestra 5/2(38), 68-71

1961

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ZAGADNIENIA PROBLEMOWE W ŚWIELE
PRAKTYKI SĄDOWEJ

Pozorność umowy pożyczki a art. 3 p.o.p.c.

Władysław K. był właścicielem działki o powierzchni 4 morgów w pewnej miejscowości województwa kieleckiego. W 1913 r. Władysław K. postanowił sprzedać tę działkę Józefowi i Florentynie Z. Na przeszkodzie temu stały wówczas przepisy prawa z 11 czerwca 1891 r. o trybie sprzedawania, wydzierżawiania lub oddawania w zastaw osad i gruntów włościańskich, które to przepisy zabraniały dzielenia osad o obszarze poniżej 6 morgów. Wprawdzie wymieniony zakaz wprowadzony został przez przepisy postanowienia Komitetu Urządzącego z dnia 30 grudnia 1865 r. (11 stycznia 1866 r.) na okres tylko 10-letni, ale wspomniane wyżej prawo z 11.VI.1891 r. utrzymało ten zakaz na stałe.

Strony zastosowały wybieg i ominęły przytoczone wyżej przepisy w ten sposób, że zawarły umowę pożyczki, przy czym wybrały formę aktu notarialnego. Wypada dodać, że w stosunku do nieruchomości forma notarialna przewidziana przez rosyjską ustawę notarialną została wprowadzona na teren b. Królestwa Polskiego przez rozciągnięcie przepisów tejże ustawy na powyższy teren od 1875 r. W myśl umowy pożyczki, właściciel działki zaciągnął pożyczkę w kwocie 1700 rubli, którą miał zwrócić po 28 latach od daty zawarcia umowy, a w zamian procentów oddał działkę w dzierżawę. Z czasem dający pożyczkę wybudował na działce stodołę, oborę i warsztat stolarski. Stojący na działce w chwili zawierania umowy dom mieszkalny biorącego pożyczkę został zamieniony na dom mieszkalny dającego pożyczkę; ten ostatni dom stał przedtem na innej działce, stanowiącej własność dającego pożyczkę.

Umowa pożyczki wygasła w 1941 r. Strony nie wyciągały z tego faktu żadnych konsekwencji. Dopiero następcy prawni Władysława K. wniosli 30 sierpnia 1957 r. pozew o oddanie działki.

Sąd Pcwiatowy w S. uwzględnił powództwo, a Sąd Wojewódzki w K. oddalił rewizję pozwanych. Od tego wyroku wniosł rewizję nadzwyczajną Minister Sprawiedliwości.

Na rozprawie w Sądzie Najwyższym pełnomocnik pozwanych adwokat Stanisław R. K u b i a k podniósł w swym przemówieniu następujące okoliczności:

Rozpoznawana sprawa jest typowa i może służyć za ilustrację też referatu wygłoszonego na zebraniu II Sekcji Zjazdu Zrzeszenia Prawników w 1959 r. na temat „Zagadnienie uporządkowania własności chłopskiej” oraz artykułu Stefana Breyera pt. „Nowe formy rozwoju wsi polskiej”, ogłoszonego w miesięczniku „Państwo i Prawo” (nr 8—9 z 1959 r.). I w referacie, i w artykule są przytoczone przykłady zaczerpnięte z praktyki sądów. Rozpoznawana sprawa zawiera elementy potwierdzające słuszność też wspomnianego referatu i artykułu.

Rewizja nadzwyczajna Pana Ministra Sprawiedliwości wyczerpuje podstawowe problemy sprawy i trafnie zarzuca zaskarżonemu wyrokowi obrazę przepisów art. 70 i 3 przepisów ogólnych prawa cywilnego.

Niewątpliwie umowa notarialna z 1913 r. była pozorna i ukrywała umowę sprzedaży. Pozorność tej umowy wynika z następujących okoliczności:

Wskutek ograniczeń wprowadzonych przez przepisy prawa z dnia 11 czerwca 1891 r., zakazującego podziału nieruchomości rolnych na części mniejsze aniżeli sześć morgów, wytworzyła się praktyka omijania tych przepisów. Przeniesienie własności w takich wypadkach odbywało się niejednokrotnie bądź pod formą długoterminowej dzierżawy z pokwitowaniem odbioru czynszu z góry za cały okres rzekomej dzierżawy, bądź też za pomocą zabezpieczenia udzielonej pożyczki.

W wypadku niniejszym przedmiotem rzekomej pożyczki była suma 1 700 rubli na okres dwudziestu ośmiu lat. Żeby uzmysłowić sobie wartość ówczesną sumy, wypada sięgnąć do rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 14 maja 1924 r. o przeliczeniu zobowiązań prywatnoprawnych (Dz. U. z 1925 r. Nr 30, poz. 213). Za odpowiednik jednego rubla carskiego z zobowiązania zawartego do dnia 1 sierpnia 1914 r. rozporządzenie to przyjęło 2 złote 66 groszy. W tym stanie rzeczy rzekomy dług Władysława K. wynosił w 1924 r., a więc w jedenaście lat później 4 522 złote. Porównując tę kwotę z wartością powierzchni działki, widać od razu, że suma rzekomo pożyczona przewyższała znacznie wartość działki, bo w owym czasie jeden morg kosztował znacznie mniej niż 1 100 złotych.

Zestawienie tych faktów, a więc: 1) poważna kwota „pożyczki”, 2) długi termin „pożyczki” i 3) dzierżawa zamiast odsetek — stwarzają realne podstawy do przyjęcia, że sporna umowa stanowiła klasyczny przykład obejścia przepisów zakazujących zbycia nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej aniżeli 6 morgów.

W naszych warunkach brak podstaw do przestrzegania przepisów państw zaborczych, które są sprzeczne z obecnymi zasadami swobody obrotu nieruchomościami rolnymi. Nawet formalnie rzecz biorąc, nie było podstaw do przestrzegania przez nasze sądy przepisów z 1891 r., skoro prawo to utraciło moc w związku z przepisami ustawy z dnia

13 lipca 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi, pozew zaś wpłynął do Sądu Powiatowego w dniu 30 sierpnia 1957 r.

Za pozornością umowy przemawia również i ta okoliczność, że przez okres szesnastu lat od daty jej wygaśnięcia strona powodowa nie żądała zwrotu spornej nieruchomości, uczyniła zaś to dopiero w połowie 1957 r., kiedy cena ziemi gwałtownie wzrosła.

Wielkie znaczenie w sprawie niniejszej ma okoliczność postawienia przez stronę pozwaną budynków gospodarczych na nieruchomości bez żadnego sprzeciwu ze strony powodowej oraz fakt zamiany domów mieszkalnych kontrahentów, dzięki czemu strona pozwana stała się posiadaczem pełnego gospodarstwa w jednym miejscu, składającego się z gruntu, domu mieszkalnego, obory i warsztatu stolarskiego.

Gdyby nawet nie podzielić tego stanowiska i uznać, że chodzi o rzeczywistą umowę pożyczki, to również i wtedy powództwo powinno być oddalone. Powodom przysługiwałyby wprawdzie tytuł własności spornej nieruchomości i roszczenie windykacyjne, jednakże realizacja tego roszczenia w konkretnym wypadku byłaby sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, stanowiłaby nadużycie prawa.

Na czym polega nadużycie prawa ze strony powodowej? Gdyby zając stanowisko, że umowa pożyczki jest prawdziwa, to strona pozwana — po zastosowaniu przepisów dekretu z dnia 27 lipca 1949 r. o zaciąganiu nowych i określaniu wysokości nie umorzonych zobowiązań pieniężnych — otrzymałaby tylko 135 złotych. Pokrzywdzenie pozwanych byłoby w tych warunkach szczególnie jaskrawe.

Długoletnie, bo czterdzieści siedem lat trwające korzystanie ze spornej nieruchomości przez stronę pozwaną, fakt zagospodarowania tej nieruchomości przez wzniesienie budynków, nabycie w drodze zamiany domu mieszkalnego stojącego na spornej nieruchomości, niezgłaszanie pretensji ze strony powodowej przez całe 44 lata, żądanie eksmisji w czasie poważnej zwyżki wartości ziemi w kilkadziesiąt lat od daty zawarcia umowy oraz wypłacenie poprzednikowi strony powodowej kwoty stanowiącej równowartość przedmiotu sporu — wszystkie te bezsporne fakty kwalifikują żądanie powodów jako nadużycie prawa.

Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy, który uchylił wyroki Sądu Powiatowego w S. i Sądu Wojewódzkiego w K. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wywodzi, że przy stwierdzeniu pozorności aktu dzierżawy z 1913 r. pozostaje jednak otwarta kwestia ważności czynności prawnej kupna-

-sprzedaży dokonanej wbrew zakazowi z 1891 r. (art. 1108 pkt 4, 1131 i 1133 Kod. Nap.). Zakaz ten odpowiadał ówczesnej polityce rolnej i obejście jego podważa ważność samej czynności kupna-sprzedaży. W takiej jednak sytuacji poprzednicy pozwanych objęli sporną nieruchomość w posiadanie pod tytułem właściciela i w tym charakterze również nieruchomość ta znajduje się w posiadaniu pozwanych jako ich następców prawnych do dnia dzisiejszego. Powstaje więc kwestia zasiedzenia (art. 2262—2265 kod. Nap. i art. XXXIV p.w.pr.rzecz.). Już więc choćby z tego względu zaskarżone wyroki należało uchylić. Niezależnie od powyższego oba sądy nie wyjaśniły sprawy ze stanowiska art. 3 p.o.p.c. Pozwani oraz ich poprzednicy wybudowali na spornym gruncie cały kompleks zabudowań gospodarczych. Pozwani są rolnikami, a sporna nieruchomość znajduje się w ich oraz ich poprzedników posiadaniu przez 47 lat. Przejście nad tego rodzaju okolicznościami do porządku wymagałoby bliższego uzasadnienia, którego uchylone wyroki nie zawierają.