

Adam Szpunar

Z problematyki nieformalnych umów o przeniesienie własności nieruchomości

Palestra 8/6(78), 25-34

1964

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.

również obecnie musiałoby się przyjąć, że opieka ustaje z mocy prawa w razie uchylecia ubezwłasnowolnienia lub zmiany ubezwłasnowolnienia całkowitego na częściowe.

Dział III. Kuratela

Przepisy tego działu nie różnią się w niczym — poza nielicznymi zmianami czysto redakcyjnymi, nie mającymi przy tym doniosłości „merytorycznej” — od odpowiednich przepisów prawa obowiązującego. Jedynie koncentrują je one i systematyzują na właściwym miejscu. Należy więc ograniczyć się tu tylko do prostego wymienienia obok siebie przepisów nowych i tych, które im odpowiadają pod rządem prawa dzisiejszego.

Art. 178 § 1 = art. 28 § 1 p.o.p.c.

Art. 178 § 2 = art. 56 post. rodz. i art. 32 p.o.p.c.

Art. 179 = art. 33 p.o.p.c.

Art. 180 § 1 = art. 34 § 2 p.o.p.c.

Art. 180 § 2 = art. 34 § 1 p.o.p.c.

Art. 181 § 1 = art. 10 § 3 p.o.p.c.

Art. 181 § 2 = art. 10 § 2 zd. drugie p.o.p.c.

Art. 182 = art. 29 p.o.p.c.

Art. 183 = art. 30 p.o.p.c.

Art. 184 = art. 31 p.o.p.c.

Na zakończenie omówienia przepisów tytułu III normującego opiekę i kuratelę należy podkreślić, że również przepisy o opiece są tylko bardziej dokładne od obecnie obowiązujących i mają nieraz odmienny tekst, ale — jak to wynikało z mego zestawienia — stosunkowo rzadko tylko zmieniają one w sposób istotny obecny stan prawny. Toteż przy zwróceniu uwagi na uwypuklone przeze mnie różnice można z reguły także i w tym zakresie korzystać nadal z dotychczasowego dorobku nauki i orzecznictwa.

ADAM SZPUNAR

Z problematyki nieformalnych umów o przeniesienie własności nieruchomości

I

Jak wiadomo, ustawodawca polski wymaga — pod rygorem nieważności — zachowania formy aktu notarialnego dla każdej umowy o przeniesienie własności nieruchomości.

Treść art. 46 pr. rzecz. jest nam dobrze znana, jak również perypetie związane z wykładnią powyższego przepisu. Kontrowersje na ten temat tracą częściowo na ostrości, gdy art. 158 projektu kodeksu cywilnego z 1963 r. stanie się prawem obowiązującym. Przepis ten wyraża zasadę, że umowa zobowiązująca do przenie-

sienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, jeżeli zostaje ona zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania. W ten sposób określono dokładnie (i szeroko) zakres rygoru ustawowego.

Jednakże wejście w życie nowych przepisów nie przekreśli długoletniego sporu na temat prawnych skutków nieformalnych umów o przeniesienie własności nieruchomości.¹ W szczególności otwarta pozostanie kwestia, czy powództwo zbywcy gruntu może być oddalone przy zastosowaniu konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego (art. 3 p.o.p.c.; art. 5 kod. cyw.). Ujmując sprawę nieco inaczej, nasuwa się pytanie, jak ocenić dotychczasową judykaturę S.N., która zapewnia daleko idącą ochronę nabywcy na podstawie nieformalnej umowy. Tej właśnie kwestii chciałem poświęcić niniejsze uwagi.

Przed wszystkim pragnę sprecyzować zakres mych rozważań. Poruszone zagadnienie jest wycinkiem (przynajmniej, że bardzo ważnym) problemu nieformalnego obrotu ziemią. Przyczynami takiego obrotu mogą być inne okoliczności aniżeli niezachowanie formy aktu notarialnego. Wymienię przykładowo: nie uporządkowany stan prawny w zakresie osadnictwa rolnego, dziedziczenie na podstawie testamentu sporządzonego bez zachowania przepisanej formy itp. Spraw tych nie będę omawiał, skoro przedmiotem mych rozważań ma być wyłącznie odpowiedź na pytanie, czy i jakie skutki wywołuje nieformalna umowa o przeniesienie własności nieruchomości. Ze zrozumiałych względów będzie w nich mowa niemal wyłącznie o stosunkach wiejskich.

Zajmę się więc sytuacjami, w których zbycie nieruchomości nastąpiło bez zachowania formy aktu notarialnego. Najczęściej spotykaną postacią obrotu nieformalnego jest prywatna umowa (pisemna lub ustna), mocą której zbywca sprzedaje (czy darowuje) nieruchomość innej osobie. Zdarza się także, że strony sporządzają umowę przedwstępną w formie pisemnej (z odpowiednimi klauzulami chroniącymi nabywcę). Nie sposób wymienić wszystkich postaci, jakie przybiera w praktyce nieformalny obrót nieruchomościami. W powyższych sytuacjach następuje z reguły wykonanie świadczeń, które polegają na wydaniu gruntu i zapłacie ceny. Zgodzić się należy z Piątowskim², że wypadki, w których umowa nie została zrealizowana, nie odgrywają w praktyce większej roli i dlatego nie będziemy się nimi zajmować.

Zagadnienie nieformalnego obrotu jest symptomatyczne dla polityki rolnej w Polsce Ludowej. W szczególności jest powszechnie znana (i dlatego nie wymaga bliższego omówienia) okoliczność, że do chwili wydania ustawy z 13.VII.1957 r. (Dz. U. Nr 39, poz. 172) istniały u nas bardzo liczne ograniczenia obrotu nieruchomościami. Siłą rzeczy skurczył się on i nabierał coraz bardziej charakteru nieformalnego czy wręcz nielegalnego. Przedstawienie poszczególnych faz tego procesu jest dla naszych celów zbędne. Wystarczy, jeżeli przypomnę tu znane fakty: Liczba nieformalnych umów niepomiernie wzrosła w tym czasie. Były one często zawierane w przydiach gromadzkich rad narodowych i na ich podstawie przepisywano na nabywcę podatki oraz świadczenia obowiązkowe.³ Czasem urzędy finansowe wymierzały od tego rodzaju transakcji podatek od nabycia praw ma-

¹ Najlepsze przedstawienie tej materii zawiera monografia Piątowskiego (Problematyka prawna obrotu gruntami chłopskimi, 1961, s. 98 i nast.). Wydaje mi się, że ze względu na to, iż ukazał się już nowy kodeks cywilny, warto podjąć jeszcze jedną próbę wyjaśnienia spornych kwestii. W artykule pomijam takie zagadnienia, jak np. prawo zatrzymania nieruchomości przez nabywcę, ewentualny zwrot nienależnych świadczeń itp.

² Piątowski: op. cit., s. 118.

³ Por.: Breyer, PIP 8-9/1959, s. 225.

jątkowych. Nic dziwnego, że na wsi wytwarzało się stopniowo przekonanie, iż zawierane w ten sposób umowy są zgodne z prawem.

Zastanówmy się teraz nad przyczynami, dla których spory z nieformalnych umów wchodziły na wokandy sądowe. Trzeba tutaj przeprowadzić rozróżnienie między czynnościami pod tytułem odpłatnym i darmym.

Jak to słusznie podkreślił Białek⁴, nieformalna sprzedaż nieruchomości opiera się na wzajemnym zaufaniu kontrahentów. Wierzą oni mianowicie, że żaden z nich nie skorzysta z nieważności umowy; najlepszym dowodem istnienia takiego przekonania jest okoliczność, iż nabywca zazwyczaj płaci całą cenę. Ma to uzasadnienie w stabilizacji stosunków gospodarczych, która sprawia, że zbywca nie znajduje korzyści w powołaniu się na nieważność transakcji. Zmiany w koniunkturze gospodarczej, a przede wszystkim w wartości pieniądza, wywołują perturbacje w owych nieformalnych, ale w założeniu trwałych stosunkach. Sprzedawca spostrzega nagle korzyść w odebraniu nieruchomości za zwrotem ceny, która uległa dewaluacji albo nie odpowiada obecnej wartości ziemi. Jest bowiem rzeczą bardzo charakterystyczną, że większość sporów wytoczonych przez formalnych właścicieli przypada w Polsce na dwa okresy.

Pierwszy z nich następuje po reformie walutowej (ustawa z dnia 28.X.1950 r. o zmianie systemu pieniężnego) łączącej się z rygorystycznym przestrzeganiem przez sądy zasady nominalizmu (por. także znany dekret z dnia 27.VII.1949 r. o zaciąganiu nowych i określaniu wysokości nie umorzonych zobowiązań pieniężnych). Przypuścimy, że nieformalny nabywca zapłacił całą cenę odpowiadającą wartości gruntu z czasu sprzedaży. Po reformie walutowej było rzeczą bardzo korzystną dla sprzedawcy wystąpić z powództwem o eksmisję czy też o uznanie umowy za nieważną i jednocześnie zaofiarować zwrot ceny przeliczonej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Suma ta była bowiem ułamkiem rzeczywistej wartości gruntu.

Podobnie kształtowała się sytuacja w związku ze wzrostem wartości ziemi, jaki nastąpił po VIII Plenum KC PZPR.

Zdaje sobie oczywiście sprawę z tego, że przyczyny, które skłaniają sprzedawcę do powołania się na nieformalność umowy lub do niehonorowania jej w inny sposób (przede wszystkim przez dokonanie ponownego zbycia na rzecz osoby trzeciej), są nadzwyczaj różnorodne. Może on po prostu uznać, że dokonał niekorzystnej transakcji. Do wniosku tego dojdzie jeszcze częściej jego spadkobierca. Jednakże z punktu widzenia społeczno-gospodarczego wymienione wyżej przyczyny, mianowicie gwałtowne zmiany w wartości pieniądza lub ziemi, mają decydujące znaczenie dla interesującego nas zagadnienia.

Breyer⁵ zaznacza, że okoliczności sprawy mogły być bardziej skomplikowane. Czasem nabywca był w złej wierze, gdy np. wiedział o tym, że narusza prawa osób trzecich. Często uścił on tylko niewielką sumę na poczet umówionej ceny i po objęciu gruntu w posiadanie nie płacił reszty. W praktyce wytworzyły się zresztą różnorodne formy obejścia przepisu art. 46 pr. rzecz. (poprzez dzierżawę wieczystą itp.).

Jeśli chodzi o darowiznę, to następowała ona z reguły na rzecz najbliższych członków rodziny i była połączona z fizycznym oddaniem gruntu. Jest rzeczą zrozumiałą, że tego rodzaju umowy nie były na ogół kwestionowane przez samych

⁴ Por. głosę do orzeczenia S.N. z dnia 15 marca 1956 r. (OSP i KA 1/1956, s. 40 i nast.). Z teząmi autora nie zgadzam się (o czym niżej), ale samo oświetlenie tła gospodarczego dla powództwa formalnego właściciela nieruchomości jest bardzo wnikliwie.

⁵ Breyer: op. cit., s. 229.

zbywców. Ale, jak zaznacza Breyer, doskonalą znawca tych zagadnień, dość często zdarzały się wypadki, w których dotychczasowy właściciel sprzedał następnie grunt umową notarialną, a kupujący występował z powództwem o eksmisję posiadacza.

II

Chodzi obecnie o odpowiedź na pytanie, jak sądy oceniały powództwa zbywcy lub osoby trzeciej przeciwko nabywcy w drodze nieformalnej umowy. Musimy oczywiście pominąć wypadki, w których osoba trzecia powołała się na rękojmię publicznej wiary ksiąg wieczystych, ponieważ jest to zagadnienie odrębne.

Zastrzegam się, że chodzi mi jedynie o zarysowanie stanowiska judykatury, a nie o dokładne przedstawienie jej ewolucji. Zresztą wiele orzeczeń S.N. na ten temat nie doczekało się publikacji i dowiadujemy się o nich drogą pośrednią.⁶

Ponadto sprawę komplikują trzy okoliczności. Po pierwsze, orzeczenia S.N. pochodzą z różnych okresów i odpowiadają zmieniającym się poglądom na temat przeobrażeń społecznych i sytuacji klasowej na wsi. Dlatego niektóre z nich mają dziś znaczenie historyczne.⁷ Po drugie, orzecznictwo w tej dziedzinie jest dość chwiejne. Można stwierdzić, że istnieje ogólna tendencja do ochrony posiadaczy, którzy objęli grunty na podstawie nieformalnej umowy, ale uzasadnienie wyroków jest różne. Odwołują się one do okoliczności danego wypadku, a w szczególności uwzględniają zachowanie się obu stron. Odnosi się czasem wrażenie, że przepis art. 3 p.o.p.c. jest wygodną osłoną dla ukrycia za nim właściwych motywów orzeczenia. Wydaje mi się, że są nimi po prostu zasady słuszności. Po trzecie wreszcie, sytuacja w każdym konkretnym wypadku rozpatrywanym przez S.N. wykazuje daleko idące różnice. Pozwany zapłacił całość lub tylko część ceny kupna; wznosił budynki na gruncie lub wcale na nim nie gospodarował — oto tylko przykładowo wymienione okoliczności, które mogły podyktować takie czy inne rozstrzygnięcie. Dodać należy, że czasem jest rzeczą wątpliwą, czy pozwany objął nieruchomości w posiadanie na podstawie jakiegokolwiek umowy (choćby nieważnej). Niepostrzeżenie przechodzimy wtedy z ochrony nieformalnych nabywców na inny teren. Sam fakt długoletniego posiadania jest chroniony przez S.N., który bada, czy żądanie eksmisji nie narusza zasad współżycia społecznego.⁸

Zakres zastosowania art. 3 p.o.p.c. do nieformalnych umów jest szeroko ujęty w orzeczeniu S.N. z dnia 18 czerwca 1954 r. („Nowe Prawo” 12/1954, s. 90).⁹ Wyowiedziany jest w nim pogląd, że żądanie eksmisji z gruntu osoby, która go posiada i uprawia jak właściciel od kilkudziesięciu lat, „budzi już z góry podejrzenie co do swej zgodności z zasadami współżycia społecznego w Państwie Lu-

⁶ Tak np. z notki w OSPiKA 1/1962, s. 16 dowiedziałem się o nie opublikowanym orzeczeniu S.N. z dnia 25 listopada 1960 r. (I CR 216/60), które zawiera szczegółowe wskazówki dla sądów, czym powinny się kierować przy rozpatrywaniu tego rodzaju spraw.

⁷ Wymienić tutaj należy przede wszystkim orzeczenie S.N. z dnia 11 grudnia 1951 r. (PIP 12/1952, s. 381), według którego o zastosowaniu art. 3 p.o.p.c. miało decydować położenie klasowe zbywcy i nabywcy w czasie sprzedaży oraz w chwili wyrokowania. Nie wystarczy natomiast stwierdzenie uiszczenia przez nabywcę ceny kupna ani jego długotrwałe posiadanie. Jak widzimy, powyższe orzeczenie akcentowało — w sposób bardzo jednostronny — klasowy charakter przepisu o nadużyciu prawa. Trafną krytykę takiego stanowiska przeprowadza glosa J. Marowskiego do orzeczenia S.N. z dnia 12 grudnia 1956 r. (OSPiKA 12/1957, s. 165).

⁸ Por. orzeczenie S.N. z dnia 11 września 1961 r. (OSPiKA 11/1962, s. 653 z glosą Ohałowicza), gdzie pozwany był tylko posiadaczem prawa dzierżawy.

⁹ Zob. również orzeczenie S.N. z dnia 17 kwietnia 1951 r., „Nowe Prawo” 5/1953, s. 86.

dowym". W powyższej sytuacji pozwany posiadał przez okres kilkudziesięciu lat. Inne orzeczenia nie uważają tej okoliczności za przesłankę konieczną. Możemy powiedzieć, że chronią one nabywców, którzy weszli już w posiadanie nieruchomości — zwłaszcza wtedy, gdy ten stan rzeczy trwa przez dłuższy czas. Opierając się na przepisie art. 3 p.o.p.c., sądy uznają, że żądanie wydania nieruchomości przez właściciela jest w tych warunkach nadużyciem prawa, bo działaniem sprzecznym z zasadami współzycia społecznego.

Należy tutaj wymienić uchwałę S.N. z dnia 15 października 1958 r. (OSPİKA 3/1962, s. 142 z glosą S. Grzybowskiego), w której czytamy, że „trudno byłoby pogodzić z zasadami współzycia w Państwie Ludowym, aby działka powróciła do zbywcy, który okazał niechęć do korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. do prowadzenia na niej gospodarstwa rolnego, potraktował ją raczej jako przedmiot przynoszący korzyści przez wprowadzenie go w obrót handlowy, aby natomiast działka została wyjęta z rąk, w których cel jej przeznaczenia zostaje spełniony”. Sąd Najwyższy podkreśla, że powód „pragnie obecnie wykorzystać nierównomierność, która powstała na jego korzyść wskutek ustalenia wartości ówczesnego złotego, jakkolwiek sam czerpał pełne korzyści z ceny odpowiadającej wartości sprzedanej nieruchomości”. Orzeczenie S.N. z dnia 13 stycznia 1961 r. (OSPİKA 1/1962, s. 14) zawiera następującą tezę: „W wypadku, gdy żądanie eksmisji z gruntu dotyczy osoby, która gruntem tym włada od lat kilkudziesięciu, zachodzi wysokie prawdopodobieństwo, że żądanie to jest sprzeczne z art. 3 p.o.p.c. i dlatego sąd obowiązany jest ze szczególną wnikliwością zbadać i ocenić, czy żądanie strony powodowej nie narusza w takiej sytuacji zasad współzycia społecznego. Ocena ta zależy od całokształtu okoliczności sprawy.”

Odrębnie należy omówić orzeczenie S.N. z dnia 15 marca 1956 r. (OSPİKA 1/1958, s. 40 i nast. z aprobowaną glosą Białka). Sąd Najwyższy dąży w nim do zapewnienia ochrony osobie, która już nie posiadała nieruchomości w chwili wyrokowania, nabyła zaś ją w drodze nieformalnej umowy. Orzeczenie dotyczy właściwie roszczenia odszkodowawczego, mocą którego ma nastąpić przywrócenie do stanu poprzedniego. Sprawa ta łączy się dość luźno z głównym tematem naszych rozważań i dlatego nie będę się nią zajmował. Ograniczę się tylko do stwierdzenia, że orzeczenie powyższe budzi zasadnicze zastrzeżenia z wielu powodów. Na szczęście, jest ono wyrazem odosobnionego poglądu, a nie ustalonej judykatury S.N.

Trzeba pamiętać, że ochrona, jaką zapewnia art. 3 p.o.p.c. nabywcy, nie jest definitywna. Ustalona judykatura S.N. przyjmuje, że przez zastosowanie art. 3 p.o.p.c. nie można nabyć własności. Przeniesienie prawa następuje tylko na podstawie umowy zawartej w przepisanej formie. Szczególnie jasno wypowiada tę myśl cytowana wyżej uchwała S.N. z dnia 15 października 1958 r.¹⁰ Czytamy w niej, że osłabienie skutków nieważności umowy zawartej bez zachowania przepisanej formy nie pozostaje w sprzeczności z przewidzianymi w tym wypadku sankcjami ustawowymi. Sprzedawca nie traci prawa własności czy roszczeń z niesłusznego wzbogacenia. Jedynie wykonanie tych praw — ze względu na zasady współzycia w Państwie Ludowym — zostaje zawieszona.

Takie stanowisko jest logiczną konsekwencją ustalonego w judykaturze S.N. poglądu, że art. 3 p.o.p.c. stanowi tylko zakaz korzystania w pewnych granicach z praw podmiotowych, nie jest zaś źródłem ich powstania.¹¹ Wobec tego przepis

¹⁰ Por. także orzeczenie S.N. z dnia 5 listopada 1958 r. (RPE 4/1959, s. 267).

¹¹ Por. przykładowo orzeczenie S.N. z dnia 17 kwietnia 1951 r. (ZO 40/1952); z dnia 11 września 1957 r. (OSN 57/1958).

ten nie stanowi podstawy do definitywnego nabycia prawa własności czy też jego utraty.¹² Motywem tego zapatrywania jest słuszna obawa, że inaczej art. 3 p.o.p.c. umożliwiłby obchodzenie przepisów ustawy o nabywaniu praw podmiotowych, że oddałby decyzję w tym względzie do rąk sędziego.

Ochrona z art. 3 p.o.p.c. nie zawsze jest trwała. Zależnie od zachodzących okoliczności, wykonywanie praw przez właściciela może być zawieszona tylko przejściowo. Szereg orzeczeń S.N. przyjmuje, że art. 3 p.o.p.c. stanowi podstawę do wstrzymania eksmisji pozwanego z działki gruntu na czas potrzebny do tego, by dostosować jego gospodarzkę do nowych warunków. Pogląd taki został szczególnie jasno sformułowany w orzeczeniu S.N. z dnia 12 grudnia 1956 r.¹³ (por. także powołany w przypisie 8 wyrok z dnia 11 września 1961 r.).

Pod wpływem przedstawionej w skrócie judykatury sądy oddalają (definitywnie lub czasowo) powództwo o eksmisję, jeżeli pozwany potrafi wykazać istnienie przesłanek uzasadniających zastosowanie konstrukcji nadużycia prawa.¹⁴ Jest rzeczą zrozumiałą, że tego rodzaju orzecznictwo miało cały szereg ujemnych konsekwencji.¹⁵ Wytworzyło się przekonanie na wsi, że wystarczy prywatna umowa, natomiast zbędne jest zezwolenie władz i akt notarialny, bo sąd i tak nie nakaże eksmisji. W ten sposób mamy do czynienia ze zjawiskiem dość paradoksalnym: z obrotem zakazanym przez prawo, ale sankcjonowanym (przynajmniej częściowo) przez sądy.

Sytuacja prawna nieformalnych nabywców jest ułomna. Wiemy, że wyrok oddalający powództwo o eksmisję z gruntu nie czyni posiadacza właścicielem. Nabywca jest wciąż narażony na to, że dotychczasowy właściciel dokona wszelkiego rodzaju czynności prawnych z osobą trzecią. Pod pewnymi warunkami będzie się ona mogła powołać na rękojmię publicznej wiary ksiąg wieczystych. W każdym razie wytoczy z reguły nowe powództwo przeciw posiadaczowi, skoro poprzedni wyrok nie ma powagi rzeczy osądzonej w stosunku do niej.

III

Przechodząc do krytycznej analizy powyższego orzecznictwa, pragnę zwrócić uwagę na następujące okoliczności:

1. Jest chyba rzeczą niesporną, że należy przeprowadzić rozróżnienie między nieformalnymi czynnościami prawnymi dokonanymi przed wejściem w życie ustawy z dnia 13.VII.1957 r. oraz po tej dacie. Jeśli chodzi o pierwsze, to Breyer był energicznym zwolennikiem interwencji ustawodawcy.¹⁶ Uważał on, że odpowiedni akt normatywny powinien zalegalizować pewne nieformalne umowy (sprzedaż i zamianę połączone z objęciem posiadania przez nabywcę; darowizny, przy których nastąpiło przekazanie gruntu, itp.). Otóż nic nie wskazuje na to, że tego rodzaju akt zostanie wydany. Ustawodawca polski uznał, że najważniejszym

¹² Por. cytowaną w przypisie 8 głosę Ohanowicza.

¹³ Rozstrzygnięcie to krytykuje w głosie do powyższego orzeczenia J. Marowski (OSP i KA 12/1957, s. 165), ale jedynie ze względu na okoliczności sprawy.

¹⁴ Wydaje się, że zbyt daleko idzie orzeczenie S.N. z dnia 28 marca 1957 r. (OSN 70/1958), którego teza brzmi dosłownie: „Wyrok oddalający powództwo o eksmisję z gruntu na podstawie art. 3 p.o.p.c. ma tylko to znaczenie, że powód nie może żądać eksmisji, póki trwa stan rzeczy będący podstawą orzeczenia oddalającego powództwo. Powód będzie miał możliwość ponownie żądać eksmisji pozwanego, gdy uzasadnione będzie twierdzenie, że w zmienionych warunkach jego żądanie przestało już być sprzeczne z zasadami współżycia społecznego”.

¹⁵ Zwraca na nie uwagę Moszyński, „Nowe Prawo” 9/1956, s. 111.

¹⁶ Breyer: op. cit., s. 232.

zadaniem jest uregulowanie następujących spraw: zbywania gospodarstw rolnych, działów spadku oraz spłat rodzinnych (ustawa z dnia 29.VI.1963 r. — Dz. U. Nr 28, poz. 168). Wychodził bowiem ze słusznego założenia, że najbardziej palącą potrzebą jest zapobieżenie rozdrobnieniu gospodarstw rolnych w drodze zbycia lub dziedziczenia (por. obecnie art. 160—167, 178, 213—219 oraz 1058—1088 kod. cyw.). Rozbieżność między stanem własności a posiadania jest w chwili obecnej mniejszym złem.

Ograniczenie podziału gospodarstw rolnych łączy się w pewien sposób z przedmiotem naszych rozważań. Zaznaczę tylko, że wobec położenia nacisku na te zagadnienia odsuwa się — w bliżej nie określonej przyszłości — sprawa uzyskania tytułu własności przez chłopów gospodarujących na gruntach jak na swoich własnych.

Osobiście uważam, że trudno przekreślić orzecznictwo S.N. dotyczące nieformalnych umów zawartych przed ustawą z 1957 r. — jakkolwiek mam poważne zastrzeżenia co do jurydycznego uzasadnienia wyroków. Nabywca często znajdował się w sytuacji przymusowej, skoro — wobec istniejących w tym czasie ograniczeń obrotu — nie mógł udać się do notariusza i zastosować się do przepisu ustawy. Jeżeli zapłacił cenę kupna (przy sprzedaży) i objął nieruchomość w posiadanie, wyrugowanie go z gruntu byłoby sprzeczne z zasadami słusności. Ceny nieruchomości rolnych od czasu zawarcia umów nieformalnych poważnie wzrosły, a pieniądź uległ dewaluacji. Orzecznictwo nie może więc sankcjonować rozwiązania tej treści, że zbywca odzyska grunt za zwrotem groszowych kwot, natomiast nabywca ma ponosić wyłącznie ryzyko wszelkiego rodzaju przewrotów monetarnych. Przez zastosowanie konstrukcji nadużycia prawa możemy zaradzić tej rażącej krzywdzie. Przyjmuje się dość powszechnie, że art. 3 p.o.p.c. tylko wtedy wejdzie w zastosowanie, gdy przy sprzedaży zostały spełnione obie przesłanki (zapłata ceny i objęcie nieruchomości w posiadanie).¹⁷

2. Umowy nieformalne są zawierane także obecnie. Przyczyną tego nie jest wcale okoliczność, że art. 46 pr. rzecz. „nie odpowiada warunkom panującym w naszym społeczeństwie”.¹⁸ Trudno zrozumieć, dlaczego właśnie ten przepis ma być obcy i niezrozumiały dla psychiki chłop polskiego. W okresie międzywojennym wymaganie formy aktu notarialnego było np. ściśle przestrzegane w województwach zachodnich. Zgodzić się należy z Piątowskim¹⁹, że obecnie nieformalny obrót gruntami chłopskimi „nie ma źródła w konieczności ekonomicznej i wywołany jest przyczynami natury organizacyjno-prawnej”. Wśród nich należy wymienić: ograniczenia co do podziału gospodarstw rolnych; dążenie kontrahentów do uniknięcia opłat i podatku od nabycia praw majątkowych; okoliczność, że notariusz nie może sporządzić aktu, dopóki nie zostanie mu przedstawione zaświadczenie organu finansowego o niezaleganiu z należnościami, itp.

Jak więc należy rozstrzygnąć problem zawieranych obecnie umów nieformalnych?

Piątowski jest zwolennikiem radykalnego rozwiązania (odmówienie nabywcy ochrony). Trzeba jednak zaznaczyć, że głównym argumentem dla autora było pominięcie przez projekt z 1960 r. przepisu o nadużyciu prawa. Dziś sprawa przedstawia się inaczej wobec brzmienia art. 5 kod. cyw.

Punktem wyjścia powinny być dwa dość oczywiste stwierdzenia. Po pierwsze,

¹⁷ Nieco odmiennie Ignatowicz: *Ochrona posiadania*, 1963, s. 250.

¹⁸ Z twierdzeniem tym wystąpił S. Grzybowski w głosie do orzeczenia S.N. z dnia 15 października 1958 r. (OSP i KA 3/1962, s. 142).

¹⁹ Piątowski: *op. cit.*, s. 114.

skutków braku formy z art. 46 pr. rzecz. nie uchyla wykonanie umowy. Po drugie, powyższy przepis nie może być w praktyce wyłączony przez powołanie się na rozważania natury słusznościowej. Ale w wyjątkowych okolicznościach pozwany skutecznie przeciwstawi zarzut nadużycia prawa roszczeniu windykacyjnemu zbywcy, który nie przestał być właścicielem. Omawiane zagadnienie łączy się z szerszą problematyką, mianowicie z pytaniem, czy powołanie się na brak formy przy zawarciu umowy (niekoniecznie o przeniesienie własności nieruchomości) może stanowić nadużycie prawa.

Problemami tymi zajmowałem się już dawno, przedstawiając interesującą ewolucję orzecznictwa niemieckiego w tej materii.²⁰ Do tych ówczesnych wywodów pragnę nawiązać, ponieważ poglądy moje na ten temat nie uległy zasadniczej zmianie.

Należy przyjąć jako ogólną zasadę, że przepisy ustawy nakazujące zachowanie pewnej formy pod rygorem nieważności nie mogą być obchodzone przez powołanie się na przepis o nadużyciu prawa. Gdy ustawodawca uzależnia powstanie skutków czynności prawnej od określonej formy, wówczas powołanie się na jej brak nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W razie przyjęcia przeciwnego zapatrywania odpowiednie przepisy ustawy straciłyby niemal całkowicie swe znaczenie praktyczne.

Artykuł 3 p.o.p.c. nie będzie więc miał — przynajmniej moim zdaniem — zastosowania, gdy obie strony wiedziały o konieczności zachowania pewnej formy. Takie samo będzie rozstrzygnięcie, gdy strony wyobrażały sobie mylnie, że nie jest ona potrzebna. W obu tych wypadkach każda ze stron może powołać się na brak przepisanej formy. Motywy, dla których to czyni, są dla prawa obojętne. Wyjątek od powyższej zasady jest uzasadniony z pewnością wówczas, gdy jedna ze stron wprowadziła świadomie drugą w błąd, że zachowanie określonej formy jest zbędne (*dolus praeteritus* według terminologii prawa rzymskiego).

Sądzę, iż można pójść jeszcze dalej i powiedzieć, że wyjątek jest także uzasadniony, jeżeli powołujący się na brak formy wywołał ten błąd tylko przez nie dbałość. I on działa podstępnie, wykorzystując obecnie nieświadomość kontrahenta (*dolus praesens*). Konieczną przesłanką jest jednak wina zbywcy przy zawarciu umowy. Jeżeli wywołał on mylne wyobrażenie u drugiej strony, że forma nie jest wymagana od ważności umowy, to nie może ciągnąć korzyści ze swego postępku. Innymi słowy, musimy stwierdzić szczególnie naganne zachowanie się osoby, która obecnie powołuje się na brak formy.

Natomiast nie mogę się zgodzić z zapatrywaniem, jakoby nadużycie prawa zachodziło także wtedy, gdy powołanie się na nieważność umowy jest sprzeczne z dotychczasowym zachowaniem się zbywcy. W sposób zdecydowany należy odrzucić pogląd, jakoby zapewnienie jednej ze stron, że nie będzie korzystać w przyszłości z braku formy, pozbawiało ją możliwości późniejszego powołania się na nieważność umowy. Sam fakt, że dla wielu osób postępowanie takie jest nieetyczne, nie wystarczy do przekreślenia przepisu prawa pozytywnego (jakim jest art. 46 pr. rzecz.).

²⁰ Szpunar: Nadużycie prawa podmiotowego, 1947, s. 144 i nast. Dla uzupełnienia pragnę dodać, że orzecznictwo Trybunału Związkowego (*Bundesgerichtshof*) przejęło poglądy Sądu Rzeszy. Por. Enneccerus-Nipperdey (*Allgemeiner Teil*, cz. II, 1955, s. 651): „Die Nichtigkeitsfolgen bei Formmängeln können aber, auch wenn der sich auf den Formmangel Berufende ihn nicht herbeigeführt hat, in Ausnahmefällen mit dem das ganze Recht beherrschenden Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242) in Widerspruch stehen. Die Rechtsprechung hat mit Recht anerkannt, dass dann der Berufung auf die Formnichtigkeit eines Geschäfts der Einwand treuwidrigen Verhaltens entgegengesetzt werden kann“.

Strona, która rozmyślnie lub przez niedbalstwo wprowadziła swego kontrahenta w błąd co do tego, że forma nie jest wymagana, dopuszcza się winy przy zawarciu umowy (*culpa in contrahendo*). Przyjmuje się dość powszechnie, że odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną w czasie pertraktacji o zawarcie umowy ma w prawie polskim charakter deliktualny.²¹ Sporne jest zagadnienie, jaki jest zakres roszczenia odszkodowawczego (o czym niżej).

W razie przyjęcia proponowanego rozwiązania wynikają poważne konsekwencje dla interesującego nas zagadnienia. Przede wszystkim określamy w sposób dość ścisły (i wąski) ramy, w których wyjątkowo dopuszczalne jest zastosowanie konstrukcji nadużycia prawa. Sąd będzie mógł z urzędu uwzględnić fakt, że powołanie się na niezachowanie formy aktu notarialnego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, jeżeli brak ten wywołał zbywca swym nagannym zachowaniem.

Jeszcze jedna sprawa wymaga wyjaśnienia. Może ktoś zadać pytanie, jakie prawo podmiotowe zostaje tutaj wykonywane. Odpowiedź nie nastrecza trudności: zbywca wykonuje swe prawo własności (art. 28 pr. rzecz.; art. 222 k.c.) w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, jeżeli w określonej wyżej sytuacji domaga się wydania nieruchomości (potocznie mówi się o żądaniu eksmisji).

Trzeba przy tym podkreślić, że nakazana jest tutaj szczególna ostrożność, skoro w ten sposób osłabiamy skutki przepisu ustawowego.²² Dlatego we wszystkich innych wypadkach niż wymienionych wyżej powołanie się na sprzeczność zachowania zbywcy z zasadami współżycia społecznego nie powinno odnieść skutku. Każdy przepis ustawy, który wprowadza wymaganie pewnej formy, pociąga za sobą ujemne konsekwencje dla osób lekkomyślnych czy łatwowiernych (tzw. *rigor iuris*). Pamiętać trzeba także, że niezajomość prawa jest zjawiskiem dość częstym. Jednakże rygorystyczne przestrzeganie przepisów jest mniejszym złem niż stan chaosu i niepewności, jaki powstaje nieuchronnie w razie sankcjonowania w szerokiej mierze przez sądy nieformalnych umów o przeniesienie własności nieruchomości.

3. Wspomniałem już wyżej, że według orzecznictwa S.N. przepis art. 3 p.o.p.c. nie jest źródłem prawa własności. Stanowi on jedynie przesłankę ochrony nabywcy przed skierowanym przeciwko niemu roszczeniem windykacyjnym zbywcy. Spełnia on zatem funkcję podobną do *exceptio doli generalis* w prawie powszechnym. Prowadzi to niewątpliwie do powstania bardzo skomplikowanych sytuacji prawnych. Nasuwa się pytanie, czy możliwe jest inne rozwiązanie.

Próbe taką podejmuje S. Grzybowski (por. głosę cytowaną w przypisie 18). Wychodzi on z założenia, że jeżeli przy wierzytelności niedopuszczalność czynienia użytku ze swego prawa jest trwała, to przemienia się ona w zobowiązanie niezupełne (naturalne). Dochodzi wtedy do jakiejś istotnej zmiany w sytuacji wierzyciela i dłużnika. Podobnie przedstawia się sprawa z prawami rzeczowymi. Jeżeli powód trwale nie może czynić użytku ze swego prawa własności, należy uznać, że w sytuacji stron zaszła istotna zmiana. Powód traci własność gruntu, a nabywa ją pozwany.

Pogląd Grzybowskiego jest nie do przyjęcia z wielu powodów. Przede wszystkim uważam, że nie można traktować art. 3 p.o.p.c. jako normy nadrzędnej w stosunku do innych przepisów.²³ Przeciwnie dyspozycja art. 3 p.o.p.c. nie stanowi dele-

²¹ Por. przykładowo Czachórski: Zarys prawa zobowiązań, 1963, s. 168.

²² Por. Boehmer: Grundlagen der bürgerlichen Rechtsordnung, II t., cz. 2, 1952, s. 94.

²³ Por. A. Wolter: Prawo cywilne — Zarys części ogólnej, 1963, s. 115.

gacji upoważniającej sędziego do modyfikowania praw i obowiązków obywateli. Judykatura S.N. trafnie wyczuwa to niebezpieczeństwo i dlatego — po początkowych wahaniach — przyjmuje pewne restrykcje w stosowaniu powyższego przepisu. Dodać należy, że sama konstrukcja autora jest wadliwa. Zaznaczam, że nie można przenosić zasad dotyczących zobowiązań na prawa rzeczowe. Jeśli chodzi o te ostatnie, to obowiązujące przepisy znają figurę prawną własności bez możliwości jej realizowania (*dominium sine re*). Z sytuacją taką mamy do czynienia np. wtedy, gdy roszczenie wydobywcze uległo przedawnieniu, ale posiadacz nie nabył własności rzeczy ruchomej, ponieważ był w złej wierze (por. art. 52 pr. rzecz.).

Jeżeli zbywca dopuści się nadużycia prawa, to nabywcy — jako osobie pokrzywdzonej — przysługuje z mocy art. 134 i 135 k.z. roszczenie odszkodowawcze. Zgodnie z art. 159 ust. 2 k.z. możliwa jest restytucja naturalna, a więc przywrócenie rzeczy do stanu poprzedniego. Swego czasu wysunąłem twierdzenie, że w takim wypadku powołanie się na brak formy będzie w ogóle pozbawione skutków prawnych.²⁴ Okreśną drogą dojdziemy do wniosku, że umowę nieważną dla braku formy należy traktować tak, jak gdyby była ważna. Przy takim ujęciu nabywca stanie się właścicielem.

Poglądu takiego nie bronię już obecnie. Nie jestem co prawda przekonany o słuszności stanowiska reprezentowanego przez judykaturę S.N., w myśl której art. 3 p.o.p.c. jest jedynie środkiem obronnym, nie może zaś stanowić samodzielnej podstawy powództwa.²⁵ Przyłączam się do krytycznych głosów przeciw takiemu zapatrywaniu.²⁶ Podkreślić należy, że nadużycie prawa podmiotowego tylko pozornie jest jego wykonywaniem. W rzeczywistości jednak jest ono działaniem bezprawnym, a w konsekwencji zobowiązuje do naprawienia wyrządzonej szkody. Przecież — historycznie rzecz biorąc — teoria nadużycia prawa wykształciła się w dziedzinie odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych. Przepis art. 135 k.z. jest właśnie reliktem takiego ujmowania zagadnienia. Klasyycznym przykładem roszczenia odszkodowawczego jest żądanie, by pozwany zburzył urządzenie zniesione na swej nieruchomości jedynie dla szynki. Pokrzywdzony może oczywiście tylko wtedy domagać się naprawienia wyrządzonej szkody, gdy sprawca działał rozmyślnie lub niedbale (art. 134 k.z.; art. 415 k.c.).

Jednakże szkodę stanowi różnica między obecnym stanem majątkowym, a tym, jaki był istniał, gdyby nie nastąpiło dane zdarzenie (por. orzeczenie S.N. z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 76/1958). Dlatego restytucja naturalna może polegać jedynie na przywróceniu stanu poprzedniego, tj. istniejącego przed zdarzeniem wyrządzającym szkodę. Było nim zawarcie nieważnej umowy. Roszczenie odszkodowawcze może przywrócić tylko stan bezumowny. Innymi słowy, powołanie się na brak formy będzie pozbawione skutków prawnych, ale nie zmienia to faktu, że umowa jest nieważna. Pokrzywdzonemu będzie wobec tego przysługiwać roszczenie tylko w granicach tzw. ujemnego interesu umownego.

Dochodzimy w ten sposób do następującego końcowego wniosku:

Jeżeli zbywca wywołał rozmyślnie lub przez niedbalstwo mylne wyobrażenie u nabywcy, że forma notarialna nie jest potrzebna do ważności umowy, ten ostatni będzie się bronić skutecznie zarzutem nadużycia prawa. Jednakże umowa taka nie może być uznana za ważną i dlatego nabywca nie stanie się właścicielem.

²⁴ Por. Szpunar: op. cit., s. 148 i cytowane tamże przedwojenne orzeczenie S.N. z dnia 24 maja 1935 r.

²⁵ Por. przykładowo orzeczenia S.N. z dnia 7 maja 1955 r. (OSN 39/1956) oraz z dnia 3 maja 1961 r. (OSP i KA 3/1962, s. 167). Od zasady tej orzecznictwo dopuszcza zresztą wyjątki.

²⁶ Por. zwłaszcza głosę Kędzierskiej do orzeczenia z 7.V.1955 r. (PiP 3/158, s. 531).