

Tadeusz Osiński, Franciszek Błahuta

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 10/8(104), 44-45

1966

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.

PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE

PYTANIE:

Czy po uzyskaniu prawomocnego wyroku zobowiązującego pozwanych do przeniesienia własności działki z ziemi na podstawie art. 73 prawa rzeczowego na powodów konieczne jest zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości?

Dotychczas nie budziło we mnie żadnej wątpliwości, że tego rodzaju wyrok sądowy przenosi własność nieruchomości na powodów i daje im podstawę do przepisania prawa własności w księdze wieczystej. Bo przecież dlatego doszło do procesu sądowego, że pozwani nie chcieli się udać do PBN-u.

Obecnie spotkałem się z zapatrywaniem, że wyrok sądowy jest jedynie zobowiązaniem do przeniesienia własności i dlatego strony procesowe obowiązane są udać się potem do PBN-u w celu zawarcia aktu przenoszącego własność. Ponieważ pozwani nie chcą zawrzeć takiej umowy, przeto pogląd ten głosi, że należy wystąpić z nowym powództwem.

Osobiście wydaje mi się, że całą sprawę rozstrzyga wyraźnie przepis art. 1047 k.p.c., gdyż prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli zastępuje oświadczenie dłużnika i przenosi prawo własności na wierzyciela. Chyba jest to jedyne rozwiązanie do przyjęcia przez praktykę.

TADEUSZ OSIŃSKI

ODPOWIEDŹ:

Autor pytania jest osobiście zdania, że wyrok o treści podanej w pytaniu czyni zbędnym zawarcie umowy, gdyż stosownie do art. 1047 k.p.c. prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli zastępuje oświadczenie dłużnika i przenosi prawo własności na wierzyciela.

Wydaje się, że pogląd Autora pytania jest trafny, jednakże z zastrzeżeniami wynikającymi z poniższych rozważań.

Według art. 73 § 2 pr. rzecz. posiadacz — jeżeli istnieją przesłanki określone w tym przepisie — może żądać, żeby właściciel przeniósł na niego własność nieruchomości lub jej części za zapłatą zwykłej ceny. Odpowiednikiem tej normy jest w kodeksie cywilnym art. 231 § 1. Nie ma istotnych różnic merytorycznych między tymi przepisami. Nowością jest natomiast przepis § 2 art. 231 k.c., który przyznaje również właścicielom działki prawo żądania, żeby ten, kto wniósł na niej budynek lub inne urządzenie, nabył od właściciela własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Przewidziany w art. 73 § 2 pr. rzecz. stan faktyczny daje posiadaczowi nie własność, lecz roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub jej części za zapłatą zwykłej ceny. Właściciel ma obowiązek uczynić zadość żądaniu posiadacza, to jest złożyć odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie oświadczenie woli zdadne do przeniesienia własności, posiadacz zaś jest obowiązany zapłacić zwykłą cenę. Umowa, której zawarcia może żądać posiadacz, ma niewątpliwie charakter umowy wzajemnej, wobec czego świadczenia, jakie się należą obu stronom, powinny być spełnione jednocześnie.

Jeżeli właściciel odmawia żądaniu posiadacza bądź dlatego, że — jego zdaniem — brak jest przesłanek z art. 73 § 2 pr. rzecz., bądź też dlatego, że nie godzi się na cenę ofiarowaną przez posiadacza, bądź wreszcie z innej przyczyny i w związku z tym posiadacz wytacza powództwo, to powinien w żądaniu pozwu podać również wysokość ceny należnej pozwanemu jako świadczenie wzajemne powoda. Wyrok uwzględniający powództwo przy prawidłowym stosowaniu art. 73 § 2 pr. rzecz. (lub art. 231 § 1 k.c.) nie może ograniczyć się do zobowiązania strony do zawarcia umowy przenoszącej własność, lecz powinien zarazem określić wysokość świadczenia wzajemnego (ceny, wynagrodzenia) i uzależnić złożenie oświadczenia woli od tego świadczenia wzajemnego. Wysokość ceny — jeśli jest sporna między stronami — wymaga ustalenia w toku postępowania w drodze przeprowadzenia odpowiednich dowodów.

Wyrok o treści wyżej podanej zastępuje oświadczenie woli pozwanego nie z chwilą prawomocności, lecz dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności (art. 1047 § 2 k.p.c.). Do uzyskania tej klauzuli potrzebna jest w myśl art. 786 k.p.c. zapłata ceny określonej w wyroku oraz udowodnienie tej zapłaty dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym.

Z treści pytania zdaje się wynikać, że wyrok zobowiązujący pozwanego do złożenia oświadczenia woli nie uzależnił tego obowiązku od świadczenia wzajemnego powoda. Jeżeli tak jest, to wyrok zapadł — moim zdaniem — z naruszeniem art. 73 § 2 pr. rzecz., ale wobec jego prawomocności wiąże strony i bez potrzeby uzyskania klauzuli wykonalności zastępuje oświadczenie woli dłużnika (art. 1047 § 1 k.p.c.). Pozwany w razie sporu co do wysokości ceny lub zwłoki z jej zapłatą będzie musiał wytoczyć powództwo.

Jest oczywiście, że wskutek niewłaściwej wykładni art. 73 § 2 pr. rzecz. doszło do uprzywilejowania jednej strony kosztem drugiej. Posiadacz nabył już własność, ale nie zapłacił jeszcze ceny, były właściciel zaś narażony jest na trudy nowego procesu i na niebezpieczeństwo nieściągalności.

FRANCISZEK BŁAHUTA

RECENZJE

1.

Zdzisław Krzemiński: *Sądowe ustalenie ojcostwa*, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1966 r., str. 114.

Zagadnienia prawa materialnego i procesowego związane z ustaleniem ojcostwa omawiane już były w literaturze prawniczej, mianowicie w komentarzach do prawa rodzinnego i w poszczególnych artykułach, ale nie doczekały się specjalnego opracowania

monograficznego. Lukę tę wypełniła książka adw. Zdzisława Krzemińskiego pt.: *Sądowe ustalenie ojcostwa*, wydana nakładem Wydawnictwa Prawniczego.

Praca dzieli się na cztery części: I — Kodeks rodzinny i opiekuńczy (ustalenie ojcostwa, obowiązek alimentacyjny, władza rodzicielska, nazwisko dziecka); II — Kodeks postępowania cywilnego; III — Wytoczne Sądu Najwyższego; IV — Przepisy związkowe.