

Andrzej Maciąg

Umowa przedwstępna w obrocie nieruchomościami rolnymi

Palestra 31/10-11(358-359), 52-66

1987

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.

ANDRZEJ MACIĄG

UMOWA PRZEDWSTĘPNA W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI

I

W umowie przedwstępnej jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, zwanej inaczej umową przyrzeczoną (art. 389 k.c.). Umowa przedwstępna może poprzedzać zawarcie w zasadzie każdej umowy.¹ Z zakresu umów, które mogą być umowami przyrzeczonymi, w umowie przedwstępnej należy wyłączyć jedynie umowy rozporządzające, jeżeli do ważności takiego rozporządzenia konieczne jest istnienie zobowiązania do dokonania takiego rozporządzenia. Umowa przedwstępna bowiem nie rodzi zobowiązania do dokonania takiego rozporządzenia. Rodzi ona zobowiązanie do świadczenia polegającego na zawarciu oznaczonej umowy. Z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej powstaje dla dłużnika obowiązek złożenia w określonym terminie oznaczonego oświadczenia woli i podjęcia innych czynności potrzebnych do zawarcia umowy przyrzeczonej, dla wierzyciela zaś uprawnienie żądania, aby dłużnik zachował się zgodnie z nałożonym na niego obowiązkiem, czyli roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony umowy przedwstępnej legitymują się innymi prawami i obowiązkami niż te, które później wynikać będą z umowy przyrzeczonej.

W obrocie nieruchomościami rolnymi opartym na przepisach kodeksu cywilnego umowa przedwstępna może poprzedzać umowę sprzedaży, zamiany, darowizny lub inną umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości rolnej, umowę zobowiązującą do zbycia udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, umowę o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej, umowę zobowiązującą do zbycia spadku lub udziału w spadku obejmującym nieruchomość rolną, umowę o dział spadku obejmującego nieruchomość rolną. Zastosowanie umowy przedwstępnej do obrotu nieruchomościami rolnymi łączy się z realizacją celu społeczno-gospodarczego tej umowy. Przygotowuje ona mianowicie i zabezpiecza zawarcie oznaczonej umowy. Do zawarcia umowy przedwstępnej dochodzi w wypadkach, gdy z powodu przeszkód natury faktycznej lub prawnej zawarcie oznaczonej umowy nie jest jeszcze w danej chwili możliwe lub dogodnie dla stron, które jednk chciałyby zapewnić sobie jej zawarcie w przyszłości.

¹ Maciąg A.: Rodzaje umów, które mogą być poprzedzone umową przedwstępną „Nowe Prawo” 1979 nr 7-8, s. 62 i nast.

II

Stronami umowy przedwstępnej w obrocie nieruchomościami rolnymi mogą być osoby fizyczne i prawne, a także tzw. ułomne osoby prawne, tj. jednostki organizacyjne, które mimo pewnego wyodrębnienia organizacyjnego i majątkowego czy też budżetowego, nie są jednak osobami prawnymi.

Umowa przedwstępna może być zawarta bądź przez samą stronę, bądź przez jej przedstawiciela (ustawowego lub pełnomocnika). Pełnomocnictwo do zawarcia umowy przedwstępnej w obrocie nieruchomościami rolnymi musi być udzielone w postaci aktu notarialnego (art. 99 § 1 k.c.), jeżeli umowa przedwstępna ma prowadzić do realizacji umowy przyrzeczonej na zasadzie art. 390 § 2 k.c.²

Strona zawierająca umowę przedwstępną może również udzielić pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej. W obrocie nieruchomościami rolnymi takie pełnomocnictwo musi być udzielone w formie aktu notarialnego (art. 99 § 1 k.c.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że strona umowy przedwstępnej może udzielić pełnomocnictwa nieodwołalnego i nie wygasającego z jej śmiercią osobie trzeciej, jeżeli według treści umowy przedwstępnej udzieliła ona pełnomocnictwa w interesie swojego kontrahenta, a zwłaszcza jeżeli przez ustanowienie pełnomocnictwa dała swojemu kontrahentowi rodzaj zabezpieczenia za spełnienie świadczenia, jakim jest zawarcie — w wykonaniu umowy przedwstępnej — umowy przyrzeczonej. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26.X.1954 r. II CO 49/54,³ według której „jeśli właściciel nieruchomości zobowiązał się umową przedwstępną do przeniesienia własności na stronę przeciwną z zastrzeżeniem konkretnych warunków i udzielił w tej umowie osobie trzeciej pełnomocnictwa do zawarcia umowy o przeniesienie prawa własności po ziszczeniu się tych warunków, z tym, że pełnomocnictwo nie wygasa z jego śmiercią, to prawo odwołania pełnomocnictwa może być wyłączone i w tym przypadku, gdy pełnomocnik z umowy przedwstępnej nie miał nabyć żadnych korzyści”.

Pogląd ten spotkał się z krytyczną oceną w literaturze.⁴ Podkreślono mianowicie, że udzielenie pełnomocnictwa nieodwołal-

² Majorowicz J. (w:) Kodeks cywilny — Komentarz, t.I. Warszawa 1972, s. 424.

³ OSN 1955, nr 3, poz. 61.

⁴ Zob. np.: Rejman S.: Glosa do uchw. SN z 26.X.1954 r. II CO 49/54, „Państwo i Prawo” 1956, nr 10, s. 722 i nast.; Fabian, J.: Pełnomocnictwo a śmierć mocodawcy, „Nowe Prawo” 1958, nr 1, s. 44; Piekarski M. (w:) Kodeks cywilny — Komentarz, t.I. s. 242, przyp. 282; Cawlik B.: System prawa cywilnego, t.I, Część ogólna, Wrocław 1985, s. 787 i nast.

nego i nie wygasającego ze śmiercią mocodawcy może usprawiedliwiać jedynie stosunek między mocodawcą a pełnomocnikiem, ale nie stosunek między mocodawcą a osobą trzecią. Nie jest więc możliwe udzielenie w umowie przedwstępnej nieodwołalnego i nie wygasającego ze śmiercią mocodawcy pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej osobie trzeciej, która nie jest stroną umowy przedwstępnej. Udzielanie pełnomocnictw nieodwołalnych i nie wygasających ze śmiercią mocodawcy, jeżeli nie mają pokrycia w wewnętrznym stosunku między mocodawcą a pełnomocnikiem, zmierza z reguły do obejścia prawa. Możliwe jest natomiast udzielenie pełnomocnictwa, jeśli według treści umowy będącej podstawą pełnomocnictwa udzielono go w interesie pełnomocnika, a zwłaszcza jeżeli mocodawca przez ustanowienie pełnomocnictwa udzielił mu zabezpieczenia za dłużne świadczenie. Dopuszczalne jest udzielenie przez jedną stronę umowy przedwstępnej drugiej stronie nieodwołalnego i nie wygasającego ze śmiercią mocodawcy pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej z samą sobą.

W świetle przepisów regulujących obrót nieruchomościami rolnymi osoba fizyczna może nabyć nieruchomość rolną albo udział w takiej nieruchomości w zasadzie tylko wówczas, gdy ma kwalifikacje rolnicze. Dotyczy to nabycia własności nieruchomości rolnej lub jej części (art. 160 § 1 k.c.),⁵ udziału we współwłasności nieruchomości rolnej,⁶ własności nieruchomości rolnej lub jej części w wyniku zniesienia współwłasności, jeżeli nabywca uzyskuje nieruchomość rolną lub jej część przewyższającą równowartość jego udziału we współwłasności,⁷ a także nabycia spadku lub udziału w spadku obejmującym nieruchomość rolną (art. 1069 k.c.)⁸ Dopuszczalne jest natomiast nabycie części nieruchomości rolnej w wyniku zniesienia współwłasności przez współwłaściciela, który nie ma kwalifikacji rolniczych, jeżeli część ta

⁵ Majorowicz J., Pietrzykowski J.: Zmiany w regulacji stosunków prawnych w rolnictwie, Warszawa 1984, s. 114 i nast.

⁶ Kremer E.: Udział we współwłasności nieruchomości rolnej jako przedmiot obrotu cywilnoprawnego na tle zmian w kodeksie cywilnym, „Nowe Prawo” 1984, nr 7-8, s. 20.

⁷ Zob.: Błahuta F., Piątowski J. St., Policzekiewicz J.: Gospodarstwa rolne — Obrót, dziedziczenie, podział, Warszawa 1967, s. 229 i nast.; Pawlak W.: Prawo rolne, Warszawa 1980, s. 204. Odmiennie: Wasilkowski J.: Prawo własności w PRL — Zarys wykładu, Warszawa 1969, s. 236; Nowakowski Z. K.: System prawa cywilnego, t. 2, Prawo własności i inne prawa rzeczowe, Wrocław 1977, s. 430.

⁸ Wójcik S.: Przeniesienie własności nieruchomości rolnych między osobami fizycznymi w świetle zmian kodeksu cywilnego, „Nowe Prawo” 1983, nr 1, s. 41. Natomiast Szachulowicz J. (Obrót nieruchomościami rolnymi według przepisów kodeksu cywilnego w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, „Nowe Prawo” 1984, nr 11-12, s. 130) uważa, że można bronić poglądu, iż zbędne jest posiadanie kwalifikacji przy nabywaniu działu w gospodarstwie rolnym między spadkobiercami dziedziczącymi gospodarstwo rolne na zasadach ogólnych (art. 1063 k.c.).

odpowiada jego udziałowi we współwłasności,⁹ a także nabycie w wyniku działu spadku nieruchomości rolnej lub jej części przez spadkobiercę, który nie ma kwalifikacji rolniczych, ale odpowiada w chwili działu innym wymaganiom przewidzianym dla spadkobierców powołanych z ustawy do dziedziczenia gospodarstwa rolnego, a mianowicie gdy jest małoletni lub pobiera naukę zawodu albo uczęszcza do szkół bądź jest trwale niezdolny do pracy.¹⁰ Ponadto dopuszczalne jest nabycie nieruchomości rolnej lub jej części przez małżonków na zasadzie wspólności ustawowej (art. 31 i nast. k.r.o.), gdy tylko jeden z małżonków ma kwalifikacje rolnicze. Kwalifikacji rolniczych nie wymaga się także od nabywcy nieruchomości rolnej albo udziału we współwłasności takiej nieruchomości, jeżeli nabycie następuje od obywatela państwa obcego i ma charakter nieodpłatny (art. XXIV przep. wpraw. k.c.).

Przez pojęcie „kwalifikacji rolniczych” rozumie się albo kwalifikacje praktyczne, które wynikają ze stałej pracy w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej (art. 160 § 1 pkt 1 k.c.), albo kwalifikacje teoretyczne, które wynikają z ukończenia szkoły rolniczej, przysposobienia rolniczego lub uzyskania tytułu kwalifikacyjnego w zawodach rolniczych (art. 160 § 1 pkt 2 k.c. oraz § 3 ust. 1 rozp. RM z dnia 28.XI.1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych; tekst jednol.: Dz.U. z 1983 r. Nr 19, poz. 86).¹¹ Posiadanie przez osobę fizyczną praktycznych kwalifikacji rolniczych stwierdza terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego, właściwy ze względu na miejsce zamieszkania tej osoby, w postaci zaświadczenia (§ 3 ust. 2 cyt. wyżej rozp. RM). Natomiast posiadanie przez osobę fizyczną teoretycznych kwalifikacji rolniczych stwierdza się na podstawie świadectwa lub dyplomu ukończenia przez tę osobę szkoły rolniczej, przysposobienia rolniczego, uzyskania tytułu kwalifikacyjnego w zawodach rolniczych (§ 3 ust. 1 cyt. wyżej rozp. RM).

Jeżeli nabycie przez osobę fizyczną nieruchomości rolnej albo udziału w takiej nieruchomości może nastąpić tylko wtedy, kiedy nabywca ma kwalifikacje rolnicze, to posiadanie tych kwalifikacji jest przesłanką ważności nabycia nieruchomości rolnej albo

⁹ Zob. też § 26 ust. 4 Instrukcji nr 2 Ministra Rolnictwa z 25.IV.1973 r. (Nr UR on-003-1/73 w sprawie stosowania przepisów kodeksu cywilnego dotyczących przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz. Urz. Mln. Roln 1973 Nr 7, poz. 35).

¹⁰ Majorowicz J., Pietrzykowski J.: op. cit., s. 141 i nast.

¹¹ Tak też Wójcik S.: op. cit., s. 24.

udziału w takiej nieruchomości.¹² Dlatego też brak po stronie nabywcy kwalifikacji rolniczych powoduje w takiej sytuacji nieważność umowy, na podstawie której nabywca miał uzyskać nieruchomość rolną albo udział w takiej nieruchomości (art. 58 k.c.). Natomiast zaświadczenie organu administracji państwowej, o którym była wyżej mowa, ma jedynie charakter dowodu, że nabywca ma praktyczne kwalifikacje rolnicze, natomiast nie jest przesłanką ważności nabycia nieruchomości rolnej albo udziału w takiej nieruchomości. Z tego względu brak praktycznych kwalifikacji rolniczych spowoduje nieważność umowy nawet wtedy, gdy nabywca posługiwał się zaświadczeniem wydanym na skutek wprowadzenia w błąd organu administracji państwowej, w rzeczywistości zaś takich kwalifikacji nie miał, i przeciwnie: umowa będzie ważna, jeżeli nabywca ma praktyczne kwalifikacje rolnicze, a jedynie nie przedstawił zaświadczenia organu administracji państwowej.

Nasuwa się pytanie: czy posiadanie kwalifikacji rolniczych jest konieczne także przy zawieraniu umowy przedwstępnej poprzedzającej zawarcie umowy z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi, jeżeli posiadanie kwalifikacji rolniczych jest przesłanką ważności takiej umowy? Na pytanie to nie udziela się w literaturze jednoznacznej odpowiedzi. Jedni twierdzą, że strona umowy przedwstępnej, która na podstawie umowy przyrzeczonej zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej uzyska nieruchomość rolną albo udział w takiej nieruchomości, powinna już mieć kwalifikacje rolnicze w chwili zawierania umowy przedwstępnej, gdyż w przeciwnym razie umowa przedwstępna będzie umową o świadczenie niemożliwe (art. 387 k.c.), jeżeli z powodu braku kwalifikacji rolniczych po stronie przyszłego nabywcy nie będzie mogło dojść do zawarcia ważnej umowy przyrzeczonej z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi.¹³ Inni natomiast uważają, że jeżeli umowa przedwstępna nie jest czynnością prowadzącą bezpośrednio do nabycia przez osobę fizyczną nieruchomości rolnej lub udziału w takiej nieruchomości, to stronie takiej umowy nie należy stawiać takich samych wymagań jak stronie umowy przyrzeczonej z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi.¹⁴

Trafne jest, moim zdaniem, to drugie stanowisko. Przede wszystkim umowa przedwstępna, poprzedzająca zawarcie umowy przyrzeczonej z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi, zawarta przez stronę, która nie ma kwalifikacji rolniczych (a powinna je mieć, aby mogło dojść do zawarcia ważnej umowy przyrzeczonej z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi), jest umową o

¹² Majorowicz J., Pietrzykowski J.: op. cit., s. 117.

¹³ Błahuta F., Piątowski J.S., Policzkieicz J.: op. cit., s. 36.

¹⁴ Gniewek E.: Realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej „Acta Universitatis Wratislaviensis, Prawo”, 1983, s. 71.

świadczenie subiektywnie niemożliwe do spełnienia, a nie umową o świadczenie obiektywnie niemożliwe do spełnienia. Świadczenie polegające na zawarciu ważnej umowy przyrzeczonej z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi jest bowiem niemożliwe do spełnienia tylko przez daną stronę, a nie przez każdą inną osobę. Nie ma więc tutaj zastosowania przepis art. 387 k.c., który dotyczy jedynie niemożliwości obiektywnej.¹⁵ Niemożliwość subiektywna świadczenia nie ma wpływu na ważność umowy, jeżeli strona zobowiązała się do świadczenia, a niemożliwość dotyczy tylko jej osoby. Niemożliwość subiektywna istniejąca w chwili zawarcia umowy może później odpaść, a gdyby to nie nastąpiło, to obowiązek świadczenia przemienia się w obowiązek odszkodowania lub wygasa (art. 471 i nast. k.c.).¹⁶

Niemożliwość zawarcia ważnej umowy przyrzeczonej z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi z powodu braku kwalifikacji rolniczych po stronie nabywcy nieruchomości rolnej albo udziału w takiej nieruchomości pociąga za sobą dwojakiego rodzaju następstwa. Jeżeli taka niemożliwość wynika z okoliczności, za które strona ponosi odpowiedzialność, to znajduje zastosowanie ogólna reguła art. 471 i nast. k.c. Jeżeli zaś taka niemożliwość wynika z okoliczności, za które strona odpowiedzialności nie ponosi, to wynikające z umowy przedwstępnej zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej wygasa (art. 475 § 1 k.c.). Nabywanie przez stronę kwalifikacji rolniczych najpóźniej z upływem terminu, w ciągu którego miała być zawarta umowa przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). Strony umowy przedwstępnej, poprzedzającej zawarcie umowy z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi, mogą także w sposób wyraźny lub dorozumiany uzależnić skuteczność umowy przedwstępnej od uzyskania przez zainteresowaną stronę kwalifikacji rolniczych. W grę wejdą wówczas przepisy o warunku (art. 89 i nast. k.c.).

Osoby prawne — z wyjątkiem Państwa, rolniczych spółdzielni produkcyjnych, kółek rolniczych i innych spółdzielczych lub społecznych jednostek organizacyjnych — mogą nabyć nieruchomość rolną lub jej część tylko za zezwoleniem właściwego organu państwowego (art. 160 § 2 k.c.). Organem tym jest terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego, chyba że przepisy szczególnie stanowią inaczej (§ 4 cyt. wyżej rozp. RM). Zezwolenie to wydaje się w postaci decyzji administracyjnej. Niezależnie od zezwolenia wymaganego przez przepis art. 160 § 2 k.c., może wchodzić w grę zezwolenie wymagane przez prze-

¹⁵ Por. Kruczałak K.: *Skutki niemożliwości świadczenia według prawa cywilnego*, Warszawa 1983, s. 20 i nast.

¹⁶ Białuta F. (w.): *Kodeks cywilny — Komentarz t. 2*, Warszawa 1972, s. 925.

pisy art. 888 § 2 i 909 k.c. Nie jest konieczne, aby w chwili zawierania umowy przedwstępnej osoba prawna miała każde z tych zezwoleń; może się ona o nie dopiero ubiegać. Skutki nieuzyskania takiego zezwolenia będą takie same jak skutki nieuzyskania kwalifikacji rolniczych przez osobę fizyczną, która zawarła umowę przedwstępną, nie mając takich kwalifikacji. Uzyskanie przez osobę prawną wymaganego zezwolenia najpóźniej z upływem terminu, w ciągu którego miała być zawarta umowa przyrzeczona, jest niezbędne, aby można było dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). Także i w tym wypadku strony umowy przedwstępnej mogą w sposób wyraźny lub dorozumiany uzależnić skuteczność umowy przedwstępnej od uzyskania przez osobę prawną wymaganego zezwolenia, co sprawi, że będą tu miały zastosowanie przepisy o warunku (art. 89 i nast. k.c.).

W świetle przepisów regulujących przenoszenie własności zbycie nieruchomości rolnej lub udziału w takiej nieruchomości może nastąpić wówczas, gdy zbywcy przysługuje prawo własności do takiej nieruchomości. Powstaje tu pytanie: czy może dojść do zawarcia umowy przedwstępnej (poprzedzającej zawarcie umowy), w której strona zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub udziału w takiej nieruchomości, jeżeli w chwili zawierania umowy przedwstępnej stronie nie przysługuje jeszcze prawo własności do tej nieruchomości? Na pytanie to należy, moim zdaniem, odpowiedzieć twierdząco. Strona bowiem może dopiero podjąć starania o nabycie własności nieruchomości rolnej i chociaż nie może dysponować takim prawem w chwili zawierania umowy przedwstępnej, to jednak może uzyskać je w terminie, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona. Skutki nieuzyskania takiego prawa własności należy oceniać w świetle przepisów art. 471 i nast. k.c. lub art. 89 i nast. k.c.

III

W umowie przedwstępnej strony powinny określić istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (art. 389 k.c.). Przez istotne postanowienia umowy przyrzeczonej należy rozumieć zbiór postanowień wyodrębnionych na podstawie specjalnego kryterium istotności. Mianowicie dane postanowienie umowy przyrzeczonej jest istotne tylko wówczas, gdy ma takie znaczenie dla stron lub przynajmniej dla jednej z nich, że bez porozumienia się co do niego strony nie chciałyby zawrzeć umowy przyrzeczonej.¹⁷ Dla oceny, jakie postanowienia umowy przyrzeczonej są istotne, wła-

¹⁷ Drozd E.: Umowa przedwstępna a umowa przyrzeczona, „Nowe Prawo” 1973, nr 11, s. 1562 i nast.

ściwy jest stan rzeczy istniejący w chwili zawierania umowy przedwstępnej. Ustalenie, czy dane postanowienie jest istotne, może jednak nasuwać trudności, zwłaszcza gdy strony nie wyraziły dostatecznie jasno swego stanowiska w tym względzie. Trzeba będzie wówczas wziąć pod uwagę wszelkie okoliczności towarzyszące zawarciu umowy przedwstępnej. I tak np. okoliczność, że wobec trudności w osiągnięciu porozumienia strony zdecydowały, iż odpowiednie postanowienie zostanie określone dopiero w umowie przyrzeczonej, wskazuje z reguły na to, że nie było ono dla stron istotne, a tym samym nie musiało być określone w umowie przedwstępnej.

Do postanowień, które zawsze mają takie znaczenie dla stron, że bez porozumienia się co do nich umowa nie zostałaby zawarta, należą tzw. *essentialia negotii*, czyli przedmiotowo istotne postanowienia umowy. Określenie w umowie przedwstępnej tych postanowień umowy przyrzeczonej, jeżeli należy ona do umów stypizowanych, jest konieczne, ale oczywiście nie zawsze wystarczające. Postanowienia te można wyodrębnić przede wszystkim na podstawie tzw. definicji ustawowych, które w zasadzie określają minimalną treść poszczególnych rodzajów umów. Z reguły do określenia tych postanowień wystarczy ograniczyć się do wskazania tych elementów jej treści, które występują tylko w przepisach definiującym umowę. Zdarza się jednak, że nie zawsze wszystkie elementy treści umowy wymienione w przepisie definiującym wchodzi w skład postanowień określonych mianem *essentialia negotii* i nie zawsze elementy tylko w nim wymienione. W ostateczności o tym, jakie postanowienia należą do postanowień określanych tym mianem, decyduje całokształt przepisów prawnych regulujących ten typ umowy. Powyższe rozważania należy mieć na uwadze przy określaniu w umowie przedwstępnej poprzedzającej zawarcie umowy z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi istotnych postanowień takiej umowy przyrzeczonej.

W umowie przyrzeczonej wchodzącej w zakres pojęcia obrotu nieruchomościami rolnymi do istotnych postanowień umowy należy oznaczenie nieruchomości rolnej.

W świetle przepisów regulujących obrót nieruchomościami rolnymi za nieruchomość rolną uważa się część powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności, jeżeli jest ona lub może być użytkowana na cele produkcji rolnej, a jej obszar przekracza 0,5 ha (art. 46 § 1 k.c. oraz § 1 ust. 1 i ust. 3 cyt. rozp. RM). Zasadniczym elementem pojęcia „nieruchomość rolna” jest „nieruchomość”. W literaturze przyjmuje się, że nieruchomością może być tylko jednolity fizycznie obszar gruntu należący do tego samego właściciela (lub tych samych właścicieli) graniczący

ze wszystkich stron z gruntami należącymi do innych właścicieli lub z innymi obiektami (np. drogą publiczną).¹⁸ Do wyodrębnienia nieruchomości gruntowej niezbędne jest więc wydzielenie nieruchomości z powierzchni ziemskiej przez wytyczenie jej granic, a także ustalenie, że ta część powierzchni ziemskiej o tak wytyczonych granicach należy do tego samego podmiotu (lub do tych samych podmiotów).¹⁹ W literaturze trafnie zauważono, że w obrocie nieruchomości gruntowa może wystąpić jako rzecz istniejąca, oznaczona co do tożsamości, jeżeli część powierzchni ziemskiej ma ustalone granice i należy do tego samego podmiotu (lub tych samych podmiotów), albo jako rzecz przyszła, jeżeli dopiero w przyszłości nastąpi ustalenie granic części powierzchni ziemskiej, a także jej stanu prawnego.²⁰

Do oznaczenia nieruchomości służą dane z ewidencji gruntów.²¹ Ewidencja obejmuje położenie gruntów, a ewentualnie nazwę nieruchomości, w skład której wchodzi grunty, granice i obszar gruntu oraz rodzaj użytków, a także klasę gruntów rolnych. W ewidencji podaje się także osobę właściciela oraz inne osoby, w których władaniu grunt znajduje się, jak również miejsce zamieszkania tych osób. W świetle przepisów regulujących ewidencję gruntów obszar gruntu ograniczony gruntami stanowiącymi przedmiot odrębnego władania stanowi działkę. Niestety, termin „działka” nie jest jednoznaczny w zestawieniu z terminem „nieruchomość” w znaczeniu podanym wyżej. Działka bowiem może być tożsama z nieruchomością, może stanowić część nieruchomości, a nawet obejmować kilka nieruchomości. W literaturze trafnie zauważono, że w tej kwestii panuje zamęt terminologiczny, a kilka nieruchomości nie może tworzyć jednej działki.²² Danymi ewidencyjnymi poszczególnej działki są: położenie, granice, obszar, rodzaj użytków, klasa gruntu rolnego oraz określenie właściciela i władającego.

Oznaczenie nieruchomości rolnej w umowie przedwstępnej może nastąpić zarówno przez użycie danych z ewidencji gruntów jak i przez taki opis tej nieruchomości, na podstawie którego będzie można przypisać tej nieruchomości dane z ewidencji gruntów.²³

¹⁸ Drozd E.: *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1974, s. 41.

¹⁹ Pańko W.: *Własność gruntowa w planowej gospodarce przestrzennej*, Katowice 1978, s. 46 i nast.

²⁰ Drozd E.: *Przeniesienie (...)*, s. 42 i nast.

²¹ Dekret z dnia 2.II.1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 1955 r. Nr 6, poz. 32 ze zmian.).

²² Skąpski J.: *Funkcja ksiąg wieczystych (w): Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej profesora Józefa Stanisława Piątowskiego*, Wrocław 1985, s. 129.

²³ Por. też Breyer S.: *Umowy przedwstępne w obrocie nieruchomościami*, „Palestra” 1962, nr 11, s. 28.

Z zagadnieniem oznaczenia nieruchomości rolnych w umowach z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi łączy się często kwestia dopuszczalności podziału nieruchomości rolnych, prowadzącego do powstania nowych nieruchomości.

W obrocie nieruchomościami rolnymi podział nieruchomości rolnych może nastąpić tylko wtedy, kiedy nabywana nieruchomość rolna lub jej część bądź sama przez się bądź wraz z nieruchomościami stanowiącymi już własność nabywcy lub wraz z obszarem odpowiadającym jego udziałowi we współwłasności utworzy gospodarstwo rolne, które jest zdolne do towarowej produkcji rolnej (art. 163 § 1, 213, 1070 k.c.). Przy ocenie zdolności gospodarstwa rolnego do towarowej produkcji rolnej uwzględnia się zarówno nieruchomości należące do wspólnego majątku małżonków, jak i nieruchomości należące do odrębnego majątku każdego z nich, jeżeli nieruchomości te stanowią lub mogą stanowić całość gospodarczą. Oceny zdolności gospodarstwa rolnego do towarowej produkcji rolnej dokonuje terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego w postaci zaświadczenia, chyba że przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części następuje w drodze orzeczenia sądu lub ugody sądowej, gdyż wówczas zdolność gospodarstwa rolnego do towarowej produkcji rolnej ustala sąd (§ 6 ust. 1 cyt. wyżej rozp. RM oraz art. 165 k.c.).

O ważności umowy decyduje jej zgodność z dyspozycjami określającymi przesłanki dopuszczalności podziału, a nie istnienie takiego zaświadczenia.²⁴

W umowie przedwstępnej oznaczenie nieruchomości rolnej musi nastąpić w sposób uwzględniający przesłanki dopuszczalności podziału nieruchomości rolnych, o których była wyżej mowa. W przeciwnym razie umowa przedwstępna byłaby umową nieważną zarówno ze względu na jej sprzeczność z ustawą (art. 58 § 1 k.c.), jak i ze względu na obiektywną niemożliwość świadczenia (art. 387 k.c.), jeżeli w wykonaniu umowy przedwstępnej nie mogłoby dojść do zawarcia ważnej umowy przyrzeczonej z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi.

Zaświadczenie lub decyzję stwierdzającą dopuszczalność podziału nieruchomości rolnej zainteresowana strona umowy przedwstępnej powinna uzyskać w terminie, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona. Jednakże brak tych dokumentów nie stoi na przeszkodzie dochodzeniu zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli o dopuszczalności podziału orzeknie sąd.

²⁴ Majorowicz J., Pietrzykowski J.: op. cit. s. 125.

IV

Strony umowy przedwstępnej nie mogą pozostawać przez czas nie określony w niepewności co do losu dalszych swoich stosunków. Dlatego w umowie przedwstępnej powinien być określony termin zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 389 k.c.). Termin ten musi być ściśle i jednoznacznie określony. Z przepisu bowiem art. 390 § 1 k.c. wynika wyraźnie, że musi być znany dzień, w którym umowa przyrzeczona ma być zawarta. Określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej może więc nastąpić albo przez podanie konkretnej daty kalendarzowej (np. 15.VI.1987 r.), albo przez określenie dnia zawarcia umowy przyrzeczonej w inny sposób (np. za miesiąc od dnia zawarcia umowy przedwstępnej itp.), albo też przez oznaczenie okresu, w którym ma być zawarta umowa przyrzeczona, z tym tylko zastrzeżeniem, że już w chwili zawierania umowy przedwstępnej musi być znany dzień, w którym najpóźniej powinna być zawarta umowa przyrzeczona (np. w czerwcu 1987 r.). Nie jest natomiast wystarczające takie określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, jak np. „na wiosnę”, „po żniwach”, gdyż dzień, w którym najpóźniej ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie jest w chwili zawierania umowy przedwstępnej dokładnie znany.²⁵ Pogląd podobny reprezentuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14.XII.1972 r. III CRN 331/72.²⁶ „Określenie terminu, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona (...), powinno nastąpić bądź to przez wyraźne podanie daty kalendarzowej, do której lub w której ma być zawarta umowa przyrzeczona, bądź też przez takie oznaczenie kresu terminu, aby dał się on z góry ustalić bez żadnych trudności”.

Wskazując na te sposoby określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, Sąd Najwyższy nawiązał w pewnym stopniu do niektórych swoich wcześniejszych wypowiedzi, a zwłaszcza do stanowiska zajętego w orzeczeniu z dnia 14.XII.1960 r. 2 CR 1239/60,²⁷ że „wskazanie tego terminu nie musi jednak polegać na określeniu konkretnej przyszłej daty kalendarzowej. Wyraz bowiem »termin« użyty został w tym przepisie w obu swych znaczeniach jako ściśle określony w czasie moment oraz jako koniec ustalonego okresu. Koniecznemu więc wymaganiu wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej odpowiadać będzie

²⁵ Odmienne: Breyer S.: Umowy (...). s. 28; Błahuta F.: op. cit., s. 929.

²⁶ OSPIKA 1973, z .10, poz. 195; Szpunar A., Wanatowska W.: Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego w zakresie prawa cywilnego materialnego (za II półrocze 1973), „Nowe Prawo” 1974, nr 7-8, s. 1027). Autorzy stwierdzili, że „nie budził zastrzeżeń teza wyroku”.

²⁷ OSN 1961, nr 4, poz. 126.

także wskazanie przez strony w umowie przedwstępnej, że przyrzeczona umowa zostanie zawarta nie później niż w określonej dacie lub z upływem określonego miesiąca czy roku”.

Określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest niewzruszalny i może być zmieniony. Jak bowiem wynika z orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 9.VIII.1962 r. 2 CR 379/62,²⁸ „określony w umowie przedwstępnej termin, w którym ma być zawarta umowa przyrzeczona, może być zmieniony w drodze umowy”. Strony nie mogą tylko przedłużyć terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na czas nie określony. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 9.II.1946 r. I C 3/46:²⁹ „Niedopuszczalne jest przedłużenie przez strony oznaczonego w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na czas nieograniczony”.

Umowa przedwstępna, która nie określałaby terminu zawarcia umowy przyrzeczonej — podobnie jak umowa przedwstępna, która nie określałaby istotnych postanowień umowy przyrzeczonej — byłaby w myśl art. 58 § 1 k.c. sprzeczna z ustawą, a więc nieważna. Brak określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej powoduje, że nieważna jest cała umowa przedwstępna. Z tej też przyczyny nie można zawierać ważnej umowy przedwstępnej „na raty”, tj. określać terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie oddzielnego, późniejszego porozumienia. Odmienny pogląd wyraził jednak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 29.I.1964 r. III CR 344/63:³⁰ „Jeżeli strony, choćby w różnym czasie, złożyły wobec siebie oświadczenia woli (art. 43 p.o.p.c.), które — ocenione łącznie — realizują przesłanki ważności umowy przedwstępnej (art. 63 § 1 k.z.), to umowa taka dochodzi do skutku z chwilą, gdy wszystkim tym przesłankom stało się zadość”. Pogląd ten nie jest, moim zdaniem, słuszny, gdyż umowa przedwstępna, która nie określa istotnych postanowień umowy przyrzeczonej oraz terminu jej zawarcia, jest w świetle art. 58 § 1 k.c. nieważna i nie może być konwalidowana przez późniejsze określenie jakichkolwiek istotnych postanowień umowy przyrzeczonej czy też terminu jej zawarcia. Strony mogą co najwyżej zawrzeć nową niewadliwą umowę przedwstępna.

V

Przepisy kodeksu cywilnego o umowie przedwstępnej nie zastrzegają dla tej umowy żadnej formy z wyjątkiem sytuacji przewidzianej w art. 390 § 2 k.c. Dlatego też na gruncie kodeksu cy-

²⁸ OSNCP 1963, nr 9, poz. 205.

²⁹ Sławiński J.: Glosa, „Państwo i Prawo” 1946, nr 9—10, s. 160 i nast.

³⁰ OSNCP 1964, nr 11, poz. 234. Zob. też Szwaaja J.: Glosa do orzecz. SN z dnia 6.VII.1963 r. III CR 161/63, „Nowe Prawo” 1965, nr 9 s. 1081.

wilnego do umowy przedwstępnej mają zastosowanie ogólne przepisy o formie czynności prawnych.

Już na wstępie należy wyjaśnić, że umowa przedwstępna poprzedzająca umowę z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi nie wymaga do swojej ważności zachowania formy aktu notarialnego, chociaż zachowanie tej formy jest konieczne, aby można było dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi (art.390 § 2 k.c.).³¹ Do rozstrzygnięcia pozostaje natomiast problem, czy umowa przedwstępna poprzedzająca zawarcie umowy z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi powinna być zawarta w formie pisemnej, a to wobec treści przepisu art. 75 k.c. Przepis ten przewiduje wymaganie formy pisemnej, jeśli chodzi o cele dowodowe, dla czynności prawnych obejmujących rozporządzenie prawem, którego wartość przenosi dziesięć tysięcy złotych, oraz dla tych czynności prawnych, z których wynika zobowiązanie do świadczenia wartości przenoszącej dziesięć tysięcy złotych. Sformułowanie tego przepisu nie jest najszczęśliwsze i w praktyce istnieje wiele problemów związanych ze stosowaniem art. 75 k.c. do różnego rodzaju umów. Tak też jest w wypadku umowy przedwstępnej. W literaturze jedni przyjmują, że art. 75 k.c. nie ma zastosowania do umowy przedwstępnej, gdyż umowa przedwstępna nie jest czynnością obejmującą rozporządzenie prawem ani też czynnością, z której wynika zobowiązanie do świadczenia określonej wartości.³² Drudzy natomiast uważają, że przepis art. 75 k.c. ma zastosowanie do umowy przedwstępnej, przy czym decyduje tu wartość świadczenia objętego umową przyrzeczoną.³³

Słuszne jest, moim zdaniem, drugie z przedstawionych stanowisk. Umowa przedwstępna jest czynnością prawną, z której wynika zobowiązanie do świadczenia (polegającego na zawarciu przyrzeczonej umowy), którego wartość można z reguły określić pieniężnie. O wartości tego świadczenia decyduje wartość umowy przyrzeczonej, a — ściślej mówiąc — wartość przedmiotu tej umowy. Przemawia za tym między innymi sposób obliczania opłat, jakie obowiązuje uiszczyć strona, zawierając umowę przedwstępną poprzedzającą umowę z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi. Do opłat tych należą: opłata skarbową i opłata notarialna. W myśl § 57 ust. 2 rozp. RM z dnia 16.V.1983 r. w sprawie opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 34, poz. 161) podstawą do obliczenia opłaty skarbowej od umowy przedwstępnej jest

³¹ Gniewek E.: *Realizacja (...)*, s. 69.

³² Kępiński M.: *Przeniesienie własności nieruchomości rolnych*, Poznań 1970, s. 30; Gniewek E.: *Realizacja (...)*, s. 69.

³³ Błahuta F.: *op. cit.*, s. 930; Breyer S.: *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 117.

cena podana w umowie; opłata wynosi 1% od podstawy obliczenia opłaty. Zgodnie zaś z § 10 rozp. Min. Spraw. z dnia 12.II.1985 r. w sprawie opłat za dokonanie czynności notarialnych (Dz. U. Nr 17, poz. 76) za sporządzenie aktu umowy przedwstępnej pobiera się połowę opłaty stosunkowej, którą oblicza się od wartości przedmiotu umowy przyrzeczonej. Tak więc przewidziane w art. 75 k.c. wymaganie formy *ad probationem* dotyczy z reguły umowy przedwstępnej poprzedzającej umowę z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi. Niezachowanie formy zastrzeżonej ze względu na cele dowodowe powoduje, najogólniej rzecz ujmując, że nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na okoliczność zawarcia umowy przedwstępnej, a także na treść tej umowy (art. 74 § 1 k.c.). Wyjątkowo dowody te dopuszcza się, gdy obie strony prowadzące spór wyrażą na to zgodę, gdy fakt dokonania umowy przedwstępnej będzie uprawdopodobniony za pomocą pisma, gdy sąd uzna za konieczne — ze względu na szczególne okoliczności sprawy — dopuścić wymienione dowody (art. 74 § 2 k.c.), a także gdy dokument obejmujący tę czynność prawną został zgubiony, zniszczony lub zabrany przez osobę trzecią (art. 246 k.p.c.).

Przepis art. 390 § 2 k.c. wprowadza pewną korelację formy umowy przedwstępnej z formą umowy przyrzeczonej. Mianowicie jeżeli do ważności umowy przyrzeczonej wymagana jest forma szczególna, możliwość dochodzenia zawarcia tej umowy zależy od zachowania takiej samej formy dla umowy przedwstępnej. W stosunku do umowy przedwstępnej forma ta ma charakter formy *ad eventum*.³⁴ Ponieważ do ważności umowy z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 158 k.c.), przeto umowa przedwstępna poprzedzająca taką umowę powinna być też zawarta w formie aktu notarialnego, aby można było dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi.³⁵

Istotne znaczenie ma odpowiedź na pytanie, jaki zakres elementów treści umowy przedwstępnej poprzedzającej umowę z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi powinien być ujęty w formie aktu notarialnego, aby można było dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Stanowisko, według którego cała treść umowy przedwstępnej powinna być ujęta w formie aktu notarialnego, byłoby, moim zdaniem, zbyt rygorystyczne. Celem rozwiązania przewidzianego w art. 390 § 2 k.c. co do formy jest, jak sądzę, ułatwienie kontroli treści umowy, którą strony zobowiązują się zawrzeć. Cel ten osiągnięty jest już wówczas, gdy nakazaną formą objęta jest ta część umowy przedwstępnej, która

³⁴ Drozd E.: Umowa (...), s. 1568.

³⁵ Drozd E.: Umowa (...), s. 1570.

zawiera określenie istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Dlatego też należy przyjąć, że umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom przewidzianym w art. 390 § 2 k.c. co do formy, gdy formą objęte są co najmniej istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Pominięcie w dokumencie zawierającym umowę przedwstępną któregośkolwiek istotnego postanowienia umowy przyrzeczonej powoduje, że zawarcia umowy przyrzeczonej nie można dochodzić. W takiej bowiem sytuacji umowa przedwstępna nie czyni zadość wymaganiom co do zakresu elementów treści umowy przyrzeczonej podlegających formie. Trafny jest bowiem pogląd, że wszystkie postanowienia umowy przedwstępnej określające istotne postanowienia umowy przyrzeczonej powinny znaleźć wyraz w nakazanej formie. Natomiast nieobjęcie formą innych elementów treści umowy przedwstępnej, np. terminu, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie wyłącza możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Rodzi to wiele problemów związanych z udowodnieniem istnienia nie objętych formą postanowień umowy przedwstępnej. Dlatego też aby uniknąć problemów, jest rzeczą celową, aby nakazaną formą aktu notarialnego objęta była cała treść umowy przedwstępnej poprzedzającej umowę z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi.

*

W dyskusji nad referatem udział wzięli: Tomasz Dybowski i Andrzej Kubas.

WITOLD WOŁODKIEWICZ

TRADYCJA PRAWA RZYMSKIEGO WE WSPÓŁCZESNYM PRAWIE CYWILNYM

W doktrynie prawa rzymskiego często pojawia się problem wpływu tego prawa na inne prawa, w tym również na prawo współczesne. Zagadnieniem tym zajmują się romanisci, historycy prawa, teoretycy i socjologowie prawa. Mimo różnic w przyjętej terminologii (wpływ, recepcja, kontynuacja) problem ten był i jest prawdziwym punktem zapalnym współczesnej nauki prawa.¹ Słynna polemika z początku XIX w. między Thibautem o Sa-

¹ Temat recepcji w prawie opracował w literaturze polskiej J. Bardach [Recepcja w historii państwa i prawa, „Czasopismo Prawno-Historyczne” (=CPH), 29, 1977, z. 1, s. 1 nn, oraz La réception dans l'histoire de l'état et du droit (w:) Le droit romain et sa réception en Europe, Varsovie 1978, s. 27 nn]. Zob. również: L. Raggi: Materialismo storico e lo studio del diritto romano, „Rivista Italiana per le Scienze Giuridiche”, 8, 1955-56, s. 557 nn; H. Kupiszewski: Continuità nel diritto, „Studia Iuridica”, t. 12, Warszawa, 1985, s. 181 nn.