

Władysław Tarkowski

W sprawie pewnego okólnika Ministerstwa Finansów

Palestra 1/4, 69-73

1957

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.

WŁADYSŁAW TARKOWSKI

adwokat

W sprawie pewnego okólnika Ministerstwa Finansów

W Dzienniku Urzędowym Ministerstwa Finansów Nr 5 z 1957 roku został ogłoszony pod poz. 13 okólnik Nr ZPO 10/57 z dnia 16 marca 1957 r. w sprawie opodatkowania niektórych umów przyrzeczenia nabycia praw majątkowych, podpisany przez dyrektora J. Gabiana. Okólnik ten poucza terenowe wydziały finansowe, że zawarte w formie aktów prywatnych umowy, w których dotychczasowy właściciel nieruchomości, przyrzekając zawrzeć w przyszłości ostateczną umowę przeniesienia własności nieruchomości, kwituje równocześnie odbiór całej umówionej ceny sprzedażnej i oddaje przysłemu nabywcy nieruchomość w posiadanie już z chwilą zawarcia umowy przyrzeczenia — należy uznać za dotknięte bezwzględną nieważnością i w związku z tym nie podlegają one opodatkowaniu podatkiem od nabycia praw majątkowych, oraz że na umowach takich nie należy dokonywać żadnych poświadczeń urzędowych.

Jako uzasadnienie przytoczonej wyżej dyspozycji okólnik podaje między innymi, że w myśl art. 62 § 1 kod.zob. „charakterystyczną cechą umowy przedwstępnej jest, że strony zobowiązują się do złożenia oznaczonego oświadczenia woli w przyszłości. Umowa taka rodzi więc roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, to jest roszczenie o zawarcie praw majątkowych (? — *uwaga moja, W. T.*), które miałyby powstać w wyniku umowy przyrzeczonej“. Dalej okólnik wyjaśnia, że umowy, w których dotychczasowi właściciele nieruchomości, przyrzekając w przyszłości zawarcie ostatecznych umów przeniesienia własności, kwitują równocześnie odbiór całej umówionej ceny sprzedażnej i od-

dają przyszłym nabywcom nieruchomości w posiadanie, „pozorują w istocie rzeczywistą sprzedaż nieruchomości bez zasadniczego jej skutku“, jak również że „umowy takie należy uznać za dotknięte bezwzględną nieważnością z powodu niezachowania formy wymaganej przez prawo pod zagrożeniem nieważnością“. Wreszcie okólnik powołuje się na przepis § 2 ust. 2 „rozporządzenia wykonawczego do dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych (rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 października 1951 roku w sprawie wykonania dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych — Dz. Ust. Nr 7, poz. 43; uwaga moja, W. T.)“.

Przytoczony wywód budzi najdalej idące zastrzeżenia, wymieniony zaś wyżej okólnik w końcowych swych dyspozycjach wzbudza poważne wątpliwości co do swojej celowości.

Art. 62 § 1 kodeksu zobowiązań wymaga, aby umowa przedwstępna do swej ważności czyniła zadość jedynie dwóm warunkom: 1) aby określała ona istotne postanowienia mającej być zawartą umowy przyrzeczonej oraz 2) aby wskazywała termin, w którym powinna być zawarta umowa przyrzeczona. Żadnych innych warunków do ważności umowy przyrzeczenia przepisy obowiązującego prawa nie przewidują, w szczególności nie ograniczają one stron w możliwości uregulowania całej ceny sprzedażnej lub wpuszczenia przyszłego nabywcy w posiadanie nieruchomości już z chwilą podpisania umowy przyrzeczenia. Jeżeli tego rodzaju umowa byłaby istotnie pozorna w rozumieniu art. 70 przepisów ogólnych prawa cywilnego i ukrywała wolę stron bezwarunkowego przeniesienia własności ze skutkiem natychmiastowym, to pomimo nieważności umowy z powodu braku formy sama umowa przyrzeczenia (umowa pozorna) w żadnym wypadku nie byłaby dotknięta „bezwzględną nieważnością“, mogłaby natomiast jedynie być uznana przez sąd za nieważną w procesie cywilnym na wniosek strony zainteresowanej — po ustaleniu odpowiednich i należycie przez sąd ocenionych okoliczności wskazujących na jej pozorność. Należy z całą stanowczością stwierdzić, że w żadnym razie organy finansowe nie są powołane do kwalifikowania skutków cywilnych zawieranych umów, w szczególności, gdy skutki te uzależnione są od wyniku nieraz bardzo skomplikowanego procesu przed sądem powszechnym, do którego właściwości zgodnie z art. 1 k.p.c. należy rozstrzygnięcie w tego rodzaju sprawach. Praktyczne założenie, że zakwestionowane przez okólnik umowy przyrzeczenia w większości wypadków pozorują umowy bezwarunkowej sprzedaży, nie może wprowadzić żadnych zmian do powyższego rozumowania, skoro mogą trafiać się i istotnie trafiają się wy-

wołane szczególnymi okolicznościami umowy, które mimo wszystko przy uiszczeniu całej ceny nabycia i przy wprowadzeniu przyszłego nabywcy w posiadanie nieruchomości są świadomie zawierane jako umowy przyrzeczenia bez żadnych intencji wprowadzenia pozorności oświadczenia woli. Oczywiście mogą zdarzać się wypadki bezwzględnej nieważności umów przyrzeczenia, wynikające z dyspozycji art. 55 i 56 kod.zob., art. 41 przepisów ogólnych prawa cywilnego lub innych szczególnych przepisów prawa. Wypadków tych jednak okólnik nie ma na względzie, natomiast objęta nim domniemana pozorność szczególnego — choć, przyznać należy, bardzo pospolitego — typu umów nie powoduje jeszcze ich bezwzględnej nieważności.

Do powyższego dodać należy, że z brzmienia art. 62 § 1 kod. zob. wyraźnie wynika, iż ważność umowy przyrzeczenia nie jest uzależniona od zachowania jakiegokolwiek szczególnej formy i że niezachowanie formy aktu notarialnego dla umowy przyrzeczenia przeniesienia własności nieruchomości nie powoduje jej nieważności. Zgodnie z § 3 tegoż art. 62 niezachowanie formy przepisanej dla umowy przyrzeczonej ma tylko ten skutek, że wierzyciel umowy przyrzeczenia nie może wymóc na dłużniku zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeszcze w okresie międzywojennym Sąd Najwyższy — m.i. w orzeczeniu w sprawie C.II.268/37 (Zb. Orz. SN zesz. II z 1938 r., poz. 100) — ustalił, że „umowa przedwstępna z art. 62 k.z. o zawarcie umowy dotyczącej przejścia, ograniczenia lub obciążenia prawa do nieruchomości jest mimo niezachowania aktu notarialnego ważna. Nie można wprowadzić na podstawie takiej umowy wymusić zawarcia umowy* stanowczej — dopuszczalne jest jednak dochodzenie odszkodowania z powodu niewykonania zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej“. Ta sama zasada wynika z powojennego orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie C.I.3/46 (Zb. Orz. SN zesz. I z 1945-46 r., poz. 29).

Podkreślić przy tym należy, że powołany w okólniku § 2 ust. 2 cytowanego wyżej rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 października 1951 r., stanowiący, iż nie podlega opodatkowaniu nabycie dotknięte nieważnością z powodu niezachowania formy wymaganej przez prawo pod zagrożeniem nieważnością, może dotyczyć jedynie umowy przyrzeczonej, a nie samej umowy przyrzeczenia, dla której żadna szczególna forma nie jest przepisana.

W rezultacie, jeżeli pominiemy nie mające praktycznego znaczenia — przynajmniej z fiskalnego punktu widzenia — możliwości uznania w drodze sądowej za nieważne tych umów przyrzeczenia, które ma na względzie okólnik, to stwierdzić należy, że umowy te mają pełną moc

aktów wiążących strony, a więc są ważne, niezależnie od tego, czy mogą one stanowić podstawę do nabycia praw rzeczowych, czy też wywołują jedynie skutki z dziedziny prawa obligacyjnego.

Na zakończenie wypada zastanowić się, jaki cel miało wydanie wzmiankowanego okólnika i czy cel ten istotnie przez wydanie powyższego okólnika może być osiągnięty.

Jest rzeczą powszechnie wiadomą, że w okresie stosowania pisma okólnego Ministra Sprawiedliwości Nr S. 627/48/II KSW z dnia 20 października 1948 r. (Dz. Urz. Min. Spraw. Nr 12) na tle rygorystycznej interpretacji przepisów tymczasowego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 roku o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich (Dz. Ust. Nr 73, poz. 428) wieś masowo korzystała z formy umowy prywatnej do dokonywania transakcji kupna-sprzedaży działek gruntów chłopskich. Był to ruch wywołany silną potrzebą ekonomiczną i dlatego kontrahentów tych umów nie odstraszały ani perspektywa braku formalnego tytułu przeniesienia własności na rzecz nabywcy, ani też różne trudności związane z konsekwencją sporządzenia takiej umowy.

Obecnie, po uchyleniu wymienionego wyżej pisma okólnego zarządzeniem Ministra Sprawiedliwości Nr 18/56/GM z dnia 30 maja 1956 r. (Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości Nr 6—7), trudności związane ze sporządzeniem formalnego aktu notarialnego w przedmiocie przeniesienia tytułu własności obszarów nie przekraczających 15 bądź 20 ha, jeżeli tylko nie mają zastosowania ograniczenia wynikające z innych szczególnych przepisów prawa, w znacznej mierze znikły, jednakże nie zostały one całkowicie uchylone w pewnych wypadkach specyficznych, np. w braku formalnego tytułu własności u sprzedawcy. W tych właśnie indywidualnych wypadkach niewątpliwie nadal istnieje tendencja do zawierania umów nieformalnych (prywatnych).

W rezultacie wydaje się, że celem, do którego zmierza okólnik, jest możliwe wyeliminowanie z obrotów ziemią umów zawieranych bez zachowania formy aktu notarialnego a zmierzających do bezwarunkowego przeniesienia własności ziemi na nabywców.

Czy cel ten może być praktycznie osiągnięty?

Należy raczej wnioskować, że nie — przynajmniej tak długo, dopóki według obowiązujących przepisów prawa cywilnego nieformalny nabywca będzie korzystał z ochrony wynikającej z przepisów prawa zobowiązaniowego (ogólne skutki stosunku umownego — art. 40 przep. og.pr.cyw.; prawo do odszkodowania — art. 239 kod.zob.; prawo zatrzy-

mania — art. 219 (kod.zob.), a nawet prawa rzeczowego (ochrona posiadania — art. 302 i 303 pr.rzecz.).

Natomiast skutki zarządzenia zawartego w okólniku mogą być niekorzystne jedynie dla interesów Skarbu Państwa, ale nigdy dla kontrahentów umów. Kontrahenci umów, w szczególności nabywcy, będą się uważać po prostu za zwolnionych od obowiązku regulowania podatku od nabycia praw majątkowych we wszystkich tych wypadkach, gdy przy umowach będą regulowane pełne ceny nabycia, a przedmioty transakcji będą oddawane w natychmiastowe posiadanie nabywców. Nie dość tego. Mogą oni tego rodzaju nie zamierzone zwolnienie ich od podatku odczuwać jako szczególny bodziec ekonomiczny do zawierania umów kupna-sprzedaży nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego. Będzie to miało miejsce w zasadzie bez jakiegokolwiek ryzyka ze strony kontrahentów, gdyż skutki cywilne umowy w najmniejszym nawet stopniu nie są uzależnione od faktu opłacenia od niej podatku od nabycia praw majątkowych, a ich odpowiedzialność karno-skarbowa z tytułu nieuiszczenia tego podatku przy zachowaniu należytej ostrożności i po uzyskaniu odmowy przyjęcia podatku niewątpliwie odpadnie.

Wydaje się więc, że wzmiankowany okólnik mija się z celem, dla którego został wydany, jest on szkodliwy dla interesów Skarbu Państwa, a co najważniejsze — jest całkowicie niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa.