

---

# Czy umowa zlecenia tzw. fiducjarnego do nabycia nieruchomości wymaga do swej ważności formy aktu notarialnego?

---

Palestra 4/2(26), 66-71

---

1960

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

# **ZAGADNIENIA PROBLEMOWE W ŚWIETLE PRAKTYKI SĄDOWEJ**

O d R e d a k c j i

*W myśl odezwy zamieszczonej w numerze grudniowym „Palestry” Komitet Redakcyjny otwiera nowy dział, w którym publikowane będą wystąpienia adwokatów poświęcone zagadnieniom problemowym z dziedziny tak prawa cywilnego, jak i karnego.*

*Jako jedno z pierwszych zamieszczamy poniżej przemówienie poświęcone zagadnieniu formy umowy zlecenia w wypadku, gdy zlecenie to dotyczy nabycia przez biorącego zlecenie nieruchomości na rzecz dającego zlecenie.*

*Dla bardziej obrazowego przedstawienia problemu przytaczamy w skrócie stan faktyczny sporu, stanowisko Sądu Powiatowego rozpatrującego sprawę w I instancji i wiążące się z poruszonym problemem zarzuty skargi rewizyjnej.*

## **Czy umowa zlecenia tzw. fiducyjnego do nabycia nieruchomości wymaga do swej ważności formy aktu notarialnego?**

W pozwie wniesionym do Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi powódka Z. Ł. żądała: 1) ustalenia, że nieruchomość położona w M., opisana w księdze wieczystej „Osada Z.”, stanowi własność powódki Ł., i 2) zobowiązania pozwanej J. A. do wydania powódce i przepisania na nią tytułu własności tej nieruchomości w ciągu dni 14 od daty wyroku, a w razie niewykonania tego przez pozwaną — upoważnienia powódki do złożenia wniosku do księgi wieczystej „Osada Z.” o przepisanie na nią tytułu własności.

W uzasadnieniu swego roszczenia powódka Ł. powołała się na to, że na podstawie ustnej umowy zlecenia pozwana A. kupiła nieruchomość w M. na swoje nazwisko, lecz na rzecz i za fundusze powódki, co zostało przez pozwaną A. przyznane w dokumencie zatytułowanym „Zobowią-

zanie” i podpisanym przez pozwaną w cztery miesiące po sporządzeniu aktu notarialnego.

Dokument ten zawiera treść następującą:

„Niżej podpisana J. A. oświadczam, że w wykonaniu ustnej umowy zlecenia zawartej z Z. Ł. nabyłam we własnym imieniu, lecz na rzecz i za pieniądze Ł. nieruchomość położoną w M. obejmującą zalesiony plac o powierzchni 5059 m<sup>2</sup>. Nabycie zostało dokonane w dniu (...) aktem notarialnym Państwowego Biura Notarialnego w Warszawie za Nr Rep (...) na wymienionej wyżej nieruchomości wznoszony jest w tej chwili 5-izbowy dom jednorodzinny. Koszt budowy domu ponosi Z. Ł. Niniejszym zobowiązuje się na każde żądanie Z. Ł. przenieść na nią własność i wydać jej wymienioną posiadłość (...)”. Następuje data i podpis.

Dokument powyższy został poza pozwaną A. podpisany przez jej syna, ręczącego za wykonanie zobowiązania przez matkę.

Pozwana A. broniła się tym, że powódka, spełniając rzekomo wolę jej zmarłej siostry, która pragnęła obdarować syna pozwanej będącego jej „chrześniakiem”, darowała jej w trybie „darowizny rękodajnej” fundusze — zarówno na kupno placu, jak i na wybudowanie domu — w sumie 480 000 zł, podpisanie zaś dokumentu tłumaczyła tym, iż powódka ją zapewniła, że jest on bez znaczenia.

Po przesłuchaniu szeregu świadków Sąd Powiatowy powództwo uwzględnił, podnosząc w uzasadnieniu wyroku, że wprawdzie świadkowie pozwanej zeznali, iż powódka dawała pieniądze pozwanej na kupno nieruchomości, fakty te jednak w świetle dokumentu są bez znaczenia. Możliwe jest, że powódka miała zamiar darować nieruchomość synowi pozwanej, lecz zamiar ten nie został zrealizowany. Ponieważ umowa zlecenia może być zawarta w każdej formie (ustnej i pisemnej) i nie wymaga zachowania formy aktu notarialnego, przeto przyjmując na podstawie dokumentu i zeznania powódki, któremu Sąd dał wiarę, że taka umowa została przez strony zawarta, należy w myśl art. 506 § 2 k.z. uznać, że pozwana jako przyjmująca zlecenie zobowiązana jest do wydania powódce wszystkiego, co dla niej uzyskała.

W złożonej skardze rewizyjnej pełnomocnik pozwanej poza szeregiem zarzutów formalnych, w szczególności bezpodstawnego jakoby oparcia się przez Sąd I instancji wyłącznie na dokumencie — zakwestionował samo istnienie umowy zlecenia, podkreślając, że wydane przez pozwaną w 4 miesiące po dacie aktu „zobowiązanie” nie stanowi dowodu, iż umowa zlecenia została zawarta przed sporządzeniem aktu, że umowa taka, gdyby istniała, powinna być zawarta ze względu na przepis art. 46 pr.

rzecz. w formie notarialnej, że potraktowane samodzielnie „zobowiązanie” dotknięte jest nieważnością, gdyż w istocie swej jest przyrzeczeniem przeniesienia własności nieruchomości pod tytułem darmym, a więc przyrzeczeniem darowizny, zobowiązanie zaś takie powinno być uczynione pod nieważnością w formie aktu notarialnego (art. 358 § 1 k.z.).

W konkluzji pełnomocnik pozwanej żądał zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa lub uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Na rozprawie w Sądzie Wojewódzkim pełnomocnik powódki Ł., adwokat Stanisław Janczewski, wnosząc o oddalenie skargi rewizyjnej, w następujący sposób oświetlił kwestię zawarcia przez strony umowy zlecenia i formy, w której ta umowa została zawarta.

Niesłuszny jest zarzut rewizji, że Sąd oparł się wyłącznie na dokumencie, mającym jakoby znaczenie pozasądowego przyznania. Dokument ten należy oceniać nie jako przyznanie faktów (art. 238 § 1 k.p.c.), ale jako dokument prywatny, podlegający ocenie w ramach art. 255 i 256 k.p.c. Tłumaczenie pozwanej, że dokument podpisała, gdyż nie miał on mieć znaczenia prawnego, jest naiwne i nie do przyjęcia. Kto podpisuje tego rodzaju dokument, nie może nie zdawać sobie sprawy z jego znaczenia. Twierdzenie pozwanej, że materiał dowodowy przemawia przeciwko temu dokumentowi, jest także bezzasadne, gdyż — pomijając dane przez sąd I instancji wiary zeznaniu powódki — fakty zachowania się pozwanej, ustalone w szczególności przez św. B., a nawet częściowo przez św. S. i R., stanowią podstawę do zastosowania przez Sąd art. 241 k.p.c. i przyjęcia wniosku o prawdziwość istotnego dla sprawy faktu (domniemanie faktyczne).

W ten sposób należy przyjąć za udowodnione, że umowa zlecenia istotnie była przez strony zawarta przed sporządzeniem aktu notarialnego. Z punktu widzenia prawnego jest rzeczą obojętną, czy umowa taka istniała początkowo na piśmie, czy też była tylko ustną umową. Nawet wówczas, gdy zlecenie dotyczy nabycia nieruchomości, a nabycie nie ma opiewać bezpośrednio na nazwisko zlecającego, art. 46 pr. rzecz. nie ma zastosowania. W orzeczeniu z dnia 1.X.1955 r. (OSN poz. 42 za rok 1957) Sąd Najwyższy rozstrzygnął powyższe zagadnienie prawne wyjaśniając, że zachowanie formy notarialnej dotyczy tylko takich umów zobowiązujących, których celem bezpośrednim jest przeniesienie własności nieruchomości, obowiązek zaś wydania nieruchomości nabytej w wykonaniu zlecenia wynika wprost z ustawy (art. 506 § 2 k.z.). To też umowa zobowiązująca przyjmującego zlecenie do przeniesienia własności tak nabytej nieruchomości nie jest w ogóle potrzebna. „Zlecenie —

głosi uzasadnienie orzeczenia — jest ze swej istoty wyłączeniem się przez dającego zlecenie w zawarciu pewnej czynności i nie wymaga do ważności zachowania żadnej szczególnej formy bez względu na to, jakie czynności odbierający zlecenie w wykonaniu zlecenia zawiera. Odbierający zlecenie występuje w stosunku do trzeciego w imieniu własnym i w zakresie, w jakim wykonując zlecenie nabywa dla siebie prawa, musi oczywiście zachować formę przewidzianą dla zawieranej czynności (...). Również przeniesienie własności na dającego zlecenie będzie podlegało przepisom o formie szczególnej. Stosunki między dającym a odbierającym zlecenie uregulowane są postanowieniami prawa o zleceniu, według których samo wykonanie zlecenia przez odbierającego rodzi obowiązek wydania korzyści. Jeżeli strony ten obowiązek w umowie zlecenia wyraźnie przewidziały, to nie jest to jakaś odrębna umowa zobowiązująca, ale tylko potwierdzenie praw i obowiązków wynikających z umowy zlecenia w świetle przepisów prawa”.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w orzeczeniu ZO poz. 8/51 i w orzeczeniu z dnia 5 maja 1949 r. zamieszczonym w „Nowym Prawie” nr 5—6 za rok 1950, str. 451.

Tak samo w uchwale z dnia 2 kwietnia 1957 r. Nr 4 CO 38/56 Sąd Najwyższy na przedstawione mu do rozstrzygnięcia w trybie art. 388 k.p.c. zagadnienie prawne: „Czy umowa zlecenia wymaga do jej zawarcia formy aktu notarialnego, jeżeli przedmiotem jej jest nabycie prawa własności nieruchomości przez zleceniobiorcę w jego własnym imieniu z obowiązkiem późniejszego przeniesienia tej własności za zleceniodawcę?” — uchwalił udzielić odpowiedzi przeczącej. Uzasadniając tę odpowiedź, Sąd Najwyższy podaje: „Zachowanie tej formy jest konieczne, gdy akt prawny przenosi prawo własności albo gdy rodzi on bezpośrednio zobowiązanie do podjęcia takiej czynności, która przenosi własność, a więc gdy zobowiązanie do wykonania takiej czynności powstaje w samym dokonaniu aktu prawnego. Zlecenie nabycia nieruchomości nie spełnia ani jednej, ani drugiej przesłanki, nie przenosi bowiem własności i nie zobowiązuje zleceniobiorcy do przeniesienia własności, lecz tylko do jej nabycia, bo tylko tej czynności domagać się może zleceniodawca od zleceniobiorcy. Obowiązek do przeniesienia nieruchomości jest wtórny. Powstaje on dopiero przez spełnienie umownego zobowiązania już nie bezpośrednio mocą umowy stron, lecz mocą ustawy, która nakazuje wydać zleceniobiorcy to, co przez wykonanie zlecenia uzyskał. Do takich zobowiązań przedstawiających wtórne skutki innych czynności prawnych wymóg formy notarialnej się nie odnosi.”

Oczywiście, wątpliwość co do konieczności zachowania formy aktu

notarialnego nie zachodzi, jeżeli przyjmujący zlecenie, zgodnie z ciążącym na nim w myśl art. 506 § 2 k.z. obowiązkiem, decyduje się dobrowolnie przenieść na zlecającego własność nabytej dla niego nieruchomości. Jeśli jednak przyjmujący zlecenie uchyla się od wypełnienia tego obowiązku, to zlecającemu pozostaje jedynie droga sądowa.

Należy przy tym podkreślić, że w sprawie niniejszej mamy do czynienia ze zleceniem fiducjarnym, czyli z czynnością powierniczą, która w podobnych wypadkach jest czynnością dysymulowaną, gdyż właściwy podmiot pozostaje w ukryciu, na zewnątrz zaś występuje powiernik. Takiego stanu rzeczy dotyczy orzeczenie S.N. z 1950 roku Nr C 22/50 (PiP nr 4/51, str. 747, w którym czytamy: „Jeżeli w myśl porozumienia nieruchomości miała być własnością innej osoby, a tylko *fiducjarnie* miała być nabyta na imię drugiej osoby, to takie porozumienie należy rozumieć jako zlecenie nabycia nieruchomości.”

Taką czynność dysymulowaną polegającą na *fiducjarności* można dowieść wszelkimi środkami, w danym zaś wypadku istnieje bezsporny dokument, który w myśl art. 256 k.p.c. ma przewagę nad zeznaniami świadków.

Znajdująca się w sprzeczności ze stale przez Sąd Najwyższy zajmowanym stanowiskiem glosa S. Breyera, zamieszczona pod powołaną uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 1957 roku — pomijając już to, że stanowi osobisty pogląd autora (jak twierdzi sam autor — „próbę obrony odmiennego poglądu”) — nie jest przekonująca. Przede wszystkim autor, przytaczając „typowe” wypadki podstawienia, które jego zdaniem leżą u podstawy tego rodzaju zlecenia, nie wziął pod uwagę, że doktryna obok tzw. *podstawników*, tj. osób działających osobiście i we własnym imieniu, lecz w cudzym interesie w celu obejścia ustawy lub na szkodę osób trzecich, zna też *powierników*, tj. tych, którym dane osoby powierzają dokonanie czynności prawnych na ich rzecz, lecz pod nazwiskiem powiernika. W obu wypadkach mieści się fikcja polegająca na ukryciu właściwego kontrahenta (*interpositio personae*). W ukryciu takim jednak, jeśli chodzi o powiernictwo, nie ma nic sprzecznego ani z ustawą, ani ze względami na interes społeczny, na który powołuje się autor glosy. Po wtóre rozumowanie autora na tle tego rodzaju stanu prawnego prowadzi do absurdu, autor bowiem żąda, aby umowa zlecenia, mająca na celu *interpositionem personae* i z samego założenia tajna, była zawierana w formie aktu publicznego. Po trzecie wreszcie umowa zlecenia tego rodzaju, wbrew zdaniu autora, bynajmniej nie jest umową o przeniesienie własności nieruchomości, tym bardziej zaś nie jest umową przedwstępną. Dlatego nie można, idąc drogą logicznego rozumo-

wania, dojść do wniosku innego niż do tego, do którego doszedł Sąd Najwyższy. Nie do utrzymania też jest formalistyczne stanowisko autora glosy, że poza art. 46 pr. rzecz. niemożliwe jest przeniesienie własności nieruchomości. Pomijając przytoczony przez Sąd Najwyższy przykład z zakresu prawa spadkowego, który to przykład na pewno nie jest jedyny, jaki można byłoby przytoczyć, autor zapomina, że istnieje sposób nie mniej skuteczny niż akt notarialny, a mianowicie wyrok sądowy (por. m.i. postanowienie o przysądzeniu własności w trybie art. 742 k.p.c.).

Wreszcie podkreślić należy, że uznanie za słuszne stanowiska autora glosy prowadziłyby do podważenia dwóch kardynalnych zasad, na których opiera się wymiar sprawiedliwości w sprawach cywilnych: zasady prawdy obiektywnej i zasady słuszności. Nadmierne formalizowanie zagadnienia mogłoby w szeregu wypadków prowadzić do wydawania wyroków niesłusznych i w sposób wyraźny krzywdzących właściwe osoby, a to nie leżałoby chyba w interesie Państwa Ludowego.

Na zakończenie należy stwierdzić, że dowodzenie pozwanej, jakoby powódka darowała jej sumę 480 000 zł, stoi w jaskrawej sprzeczności z dokumentem, w którym pozwana potwierdza, że plac kupiła nie za swoje pieniądze, lecz za pieniądze powódki, nadto zaś stwierdza, że budynek jest wznoszony kosztem powódki. Skoro zgodnie z zeznaniami świadków powódka stale wykładała pieniądze na pomiary placu, sporządzenie projektu i budowę, niepodobna jest przyjąć, aby rzekomo darowana pozwanej suma 480 000 zł znajdowała się w posiadaniu pozwanej z tytułu rzekomej „darowizny rękodajnej”. Nie do pomyślenia jest zresztą wyzbycie się przez powódkę całego niemal majątku z perspektywą zostania na bruku bez środków do życia przy złej woli powierniczki. Akta nie zawierają — poza sprzecznymi z dokumentem zeznaniami pozwanej i jej syna — żadnego dowodu darowania pozwanej przez powódkę blisko półmilionowego majątku.

W tym stanie rzeczy rewizja, jako bezzasadna, powinna być oddalona.

Wyrokiem Sądu Wojewódzkiego rewizja pozwanej została oddalona.