

S. Breyer

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 7/5(65), 46-49

1963

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

I

PYTANIE:

W jakim trybie, ewentualnie w jakim postępowaniu figurujący w dziale II wykazu hipotecznego właściciel nieruchomości może uzyskać wykreślenie wpisanego — w trybie zabezpieczenia powództwa — ostrzeżenia o wniesieniu powództwa o unieważnienie aktu sprzedaży przy założeniu, że powództwo to, wniesione w roku 1943 przez kuratora nieobecnego, b. właściciela nieruchomości, nie było przez niego popierane, odtworzenie zaś akt sprawy, które uległy spaleniu w czasie powstania warszawskiego, nie jest możliwe, gdyż poza tytułem wykonawczym uzyskanym w trybie zabezpieczenia żadne inne dokumenty się nie zachowały (ponadto miejsce pobytu b. właściciela nieruchomości jest w dalszym ciągu nieznane, a jego kurator zmarł)?

ODPOWIEDŹ:

Sposobów wykreślenia takiego ostrzeżenia jest m. zd. kilka.

Najprościej można to uzyskać w trybie wniosku o urządzenie księgi wieczystej na podstawie rozporz. z 29.XI.1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipot. (gruntowych, wieczystych) po dniu 31.XII.1946 r. (Dz. U. Nr 66, poz. 367 z późn. zmianami, a przede wszystkim ze zmianami wprowadzonymi przez rozporz. z 9.V.1961 r. — Dz. U. Nr 26, poz. 126). W tym wypadku bowiem, zgodnie z § 14 ust. 1 lit. e, przy przepisaniu księgi dotychczasowej należy pominąć wpisy, które stały się bezprzedmiotowe. Który wpis podlega na tej podstawie pominięciu, zależy to od uznania sędziego wieczysto-księgowego. Sądzę, że zwłaszcza w razie przedstawienia zaświadczenia właściwego sądu, iż akta dotyczące powództwa zabezpieczonego wpisem uległy zniszczeniu i że żadna sprawa o odnowienie tych akt np. w ciągu ostatnich trzech lat nie zawisła, nawet najbardziej ostrożny sędzia wieczysto-księgowy nie będzie miał wątpliwości co do bezprzedmiotowości takiego wpisu pochodzącego sprzed 20 lat. To samo można uzyskać nawet wówczas, gdy dla księgi dotychczasowej urządzony już został dalszy tom w postaci nowej księgi wieczystej. Stosownie bowiem do § 5 znowelizowanego powołanego rozporządzenia wpis taki można wykreślić, jeżeli w dotychczasowej księdze wszystkie wpisy — z wyjątkiem wpisów w dziale I — zostały wykreślone albo jeżeli stały się one bezprzedmiotowe.

Należy zauważyć, że gdy chodzi o ostrzeżenie z art. 24 pr. rz. (w wypadku roszczenia o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym), to sąd wieczysto-księgowy może stosownie do art. 26 pr. rz. wpis takiego ostrzeżenia wykreślić nawet z urzędu, jeżeli uzna, że ostrzeżenie to stało się bezprzedmiotowe. Jest to nieco inna sytuacja niż przytoczona w pytaniu, jednakże pewna analogia tutaj występuje; w każdym razie przejawia się w art. 26 pr. rz. tendencja usta-

wodawcy do wykreślenia zbędnych wpisów, podobnie jak to ma miejsce w powołanym na wstępie rozporządzeniu.

Zwykłą drogę uchylenia zabezpieczenia powództwa wskazuje art. 864 k.p.c. W zasadzie powinien tego dokonać sąd, w którym znajdują się akta sprawy. W tym szczególnym wypadku akt nie ma, gdyż uległy one zniszczeniu i nie zostały odnowione. Zdaniem moim, ustalenie tej okoliczności powinno wystarczyć do uchylenia zabezpieczenia wobec upływu tak znacznego czasu. Niestety, nie mogę się tutaj powołać ani na wyraźny przepis, ani na orzecznictwo czy autorytatywne wypowiedzi w literaturze. Żadne publikacje na ten temat nie są mi znane.

W ostatecznym razie jest jeszcze jedna droga prowadząca do wykreślenia takiego ostrzeżenia, droga nie budząca — jak się zdaje — żadnych zastrzeżeń. Jest to droga powództwa cywilnego o wykreślenie tego ostrzeżenia przeciwko osobie, na rzecz której zostało ono jako zabezpieczenie powództwa wpisane.

S. Breyer

II

PYTANIE:

W roku 1930 rolnicy X i Y, w zamiarze nabycia od właściciela większego majątku po 1/2 morgi ziemi, wpłacili na jego rzecz odpowiednie równe sumy. Ze względu jednak na ówczesne ograniczenie możliwości nabycia działki o powierzchni poniżej 1 morgi, rolnik X umówił się z rolnikiem Y, że akt formalny kupna sporządzi na siebie rolnik Y i ureguluje tytuł własności na swoje imię, faktycznie jednak podzielią się posiadaniem tej działki, przy czym jeśli nabędą drugą taką działkę, to zostanie ona zapisana na rolnika X. Ta ostatnia ewentualność do skutku nie doszła z powodu zgonu rolnika Y.

Stosownie do tego rolnik Y po sporządzeniu aktu został wpisany w księdze wieczystej jak właściciel nabytej w ten sposób działki, a obaj rolnicy podzielili się następnie jej posiadaniem. Taki stan istniał do r. 1946, kiedy rolnik X wyjechał na Ziemię Zachodnie, pozostawiając tę działkę w posiadaniu swojego krewnego. Spadkobiercy rolnika Y, z braku obrony posesoryjnej, samowolnie objęli jednak tę działkę w swoje władztwo, utrzymując się przy nim do chwili obecnej.

W r. 1956 rolnik X wystąpił z powództwem przeciwko spadkobiercom rolnika Y o przeniesienie tytułu własności do połowy omawianej działki i o dopuszczenie go do jej współposiadania, opierając swe roszczenia na art. 506 k.z. Sąd I instancji powództwo oddalił (mimo uznania, że podstawa powództwa jest słuszna) wobec przedawnienia prawa do skargi stosownie do art. 515 k.z. i art. 105 p.o.p.c. Sąd II Instancji oddalił z kolei rewizję rolnika X, również podzielając słuszność roszczenia (art. 506 k.z.), ale dopatrując się zarazem przedawnienia z mocy art. 105 p.o.p.c. w związku z art. XXIII p.o.p.c. (przypuszczalnie art. XIX p.o.p.c. — przyp. mój, S. B.).

W związku z powyższym zachodzi jednak kwestia, czy fakt posiadania gruntu przez rolnika X do r. 1946 nie może być uważany za uznanie jego roszczenia powodującego przerwę biegu przedawnienia w rozumieniu art. 111 pkt 1 p.o.p.c., skoro rolnik Y, stosownie do swojego obowiązku wynikającego z art. 506 § 2 k.z., wydał rolnikowi X wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał?

ODPOWIEDŹ:

Powyższy *casus* zawiera szereg interesujących aspektów prawnych, do których chciałbym się ustosunkować przed próbą udzielenia odpowiedzi na postawione pytanie.

Tylko marginesowo zwracam uwagę na sprawę formy zlecenia co do przeniesienia własności nieruchomości. Jak wiadomo, Sąd Najwyższy w swych opublikowanych orzeczeniach zajmuje stanowisko, że taka umowa nie wymaga do swej ważności formy aktu notarialnego. Pogląd ten uważam za dyskusyjny, czemu dałem wyraz w głosie do uchwały Sądu Najwyższego z 2.IV.1957 r. 4 CO 38/56 (OSP i KA z 1958, poz. 250). Orzeczenia Sądu Najwyższego w tej kwestii powołane są w opublikowanej tamże notce. K.P. Sprawą tą zajmował się również S. Janczewski w artykule: „Czy umowa zlecenia tzw. fiducyjnego do nabycia nieruchomości wymaga do swej ważności formy aktu notarialnego?” (Palestra nr 2 z 1960 r. str. 66).

Jeżeli nawet podzielimy stanowisko Sądu Najwyższego, to powstaje dalsze zagadnienie, czy zlecenie mające na celu nabycie w tych warunkach działki lub jej części nie podpada pod przepis art. 41 p.o.p.c., bądź pod odpowiedni a obowiązujący w 1930 r. w miejscu dokonania czynności art. 1133 Kod. Nap.? Jestem zdania, że oceniając w 1956 r. ważność umowy z 1930 r. jako próbę obejścia przepisów rozp. tymcz. R.M. z dnia 1.IX.1919 r., normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (Dz. U. Nr 73, poz. 428), można przejść nad tym do porządku dziennego, a to wobec uchylenia przez ustawę z 13.VII.1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi (Dz. U. Nr 39, poz. 428) tego rodzaju ograniczeń obrotu. Nie uważam jednak, aby w wypadku np. powództwa o eksmisję rolnika X z nieprawnie zajmowanej działki mógł on skutecznie powołać się na art. 3 p.o.p.c., ponieważ omawiana czynność prawna z 1930 r. jest także w obecnym rozumieniu sprzeczna z interesem Państwa Ludowego. Prowadzi ona bowiem do niepożądanego z punktu widzenia produkcji rolnej rozdrobnienia gruntów, a w każdym razie do niekorzystnej ich struktury (szachownicy), na co również zwróciła ostatnio uwagę w pkt 9 uchwała XII Plenum KCPZPR z dnia 27.II.1963 r. Tym bardziej więc moment ten powinien być brany pod uwagę przy rozpoznawaniu powództwa o przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy zlecenia, sprzecznej z interesem społeczno-gospodarczym, skoro zasądzenie powództwa wbrew stanowi posiadania istniejącemu od lat 10 powodowałoby rozdrobnienie gruntu czy też jego szachownicę.

Dalszy moment, który przy rozpatrywaniu tej sprawy należało brać pod uwagę, to względ na *animus* stron przy zawieraniu omawianej umowy z 1930 r. Czy istotnie było ich zamiarem zawarcie umowy zlecenia? Sądzę, że tej ewentualności strony w ogóle nie brały pod uwagę. Pod rządem Kodeksu Napoleona tego rodzaju umowy zlecenia w ogóle nie były u nas zawierane. Zresztą w myśl art. 241 ros. ustawy notarialnej z 1866 r. w brzmieniu ustawy z 1875 r. obowiązek formy notarialnej obejmował wszelkie czynności prawne wiążące się z przejściem lub ograniczeniem własności. Dotyczyło to więc nie tylko umów przenoszących własność, ale również umów przedwstępnych, pełnomocnictw itp. Niewątpliwie odnosiłoby się to również do tego rodzaju umów zlecenia, gdyby były zawierane.*

* Praktyka taka nie była znana również pod rządem kod. cyw. austr., gdzie zlecenie (*mandatum*) występowało tylko w powiązaniu z pełnomocnictwem. Tylko pod rządem kod. cyw. niem. podobne wypadki występowały w praktyce, lecz wtedy traktowano taką umowę zlecenia co do nabycia nieruchomości dla zleceniodawcy na nazwisko zleceniobiorcy jak każdą inną umowę obligacyjną o przeniesienie własności nieruchomości, która musiała odpowiadać przepisanej dla takiej umowy formie, jeżeli miała doprowadzić do umowy rzeczowej (powzdania).

Niezależnie od powyższego przytoczony w pytaniu stan faktyczny nie uzasadnia traktowania ówczesnego porozumienia rolników z 1930 r. jako umowy zlecenia w rozumieniu art. 498 § 1 k.z. W myśl tego porozumienia obaj rolnicy mieli złożyć się na nabycie działki 1-morgowej na nazwisko rolnika Y, która miała być przez nich wspólnie użytkowana (w rzeczywistości prawdopodobnie była od razu podzielona) do czasu, gdy obaj złożą fundusze na nabycie drugiej działki, tym razem na nazwisko drugiego rolnika, tj. X, który tym samym opuściłby użytkowaną do tego czasu przez niego połowę pierwszej działki. Nie widzę w tym stanie rzeczy podstawy prawnej do tego, żeby kryteria instytucji zlecenia z kod. zob. stosować do umowy o zupełnie innej treści, zawartej przed wejściem w życie kodeksu zobowiązań. Byłoby to sprzeczne z art. XXXIX przep. wpraw. k.z.

W świetle powyższego odpowiedź na postawione pytanie nie wydaje mi się szczególnie istotna. Niemniej jednak nie jest ona łatwa wobec braku odpowiedniego materiału w orzecnictwie i literaturze. Jeżeli się bowiem przyjmuje, że umowa zlecenia co do przeniesienia własności nieruchomości nie wymaga do swej ważności żadnej szczególnej formy, to można konsekwentnie przyjąć, że wprowadzenie zleceniodawcy w posiadanie całości lub części przedmiotu nabycia stanowi uznanie jego praw w rozumieniu art. 111 pkt 1 p.o.p.c., a raczej art. 279 § 1 k.z. poprzednio obowiązującego. Jednakże m. zd. uznanie, o którym mowa w tych przepisach, powinno mieć charakter prawnego oświadczenia woli dotyczącego samej treści zobowiązania. Powstanie za zgodą stron faktycznego stanu posiadania niekoniecznie świadczy o tym, że właściciel uznaje roszczenie posiadacza o przeniesienie własności.

Sprawa jest dyskusyjna. Wydaje się jednak — na tle całokształtu zagadnienia — że rolnik X nie ma roszczenia o wykonanie umowy zlecenia czy innego rodzaju *contractus innominatus* z 1930 r., lecz jedynie przysługuje mu roszczenie odszkodowawcze. W opisie sprawy brak wzmianki o tym, w którym miesiącu 1946 r. rolnik X utracił posiadanie i w którym miesiącu 1956 r. wniósł powództwo o przeniesienie własności. Nie można zatem powiedzieć, czy przy przyjęciu pierwszej z powyższych alternatyw roszczenie o przeniesienie własności, a przy przyjęciu drugiej alternatywy roszczenie o odszkodowanie — były w 1956 r. już przedawnione.

S. Breyer