

# Władysław Chojnowski, Stefan Breyer

---

## Dwugłos w kwestii odstąpienia od umowy obligacyjno-rzeczowej i jej rozwiązania

---

Palestra 21/3-4(231-232), 18-30

---

1977

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.

# Dwugłos w kwestii odstąpienia od umowy obligacyjno-rzeczowej i jej rozwiązania

*Autorzy obu zamieszczonych niżej wypowiedzi zajmują odmienne stanowiska na temat przesłanek i skutków prawnych odstąpienia od umowy obligacyjno-rzeczowej i jej rozwiązania. Polemika ta wskazuje na trudności interpretacyjne niektórych przepisów kodeksu cywilnego, ale zarazem pogłębia też znajomość problematyki w dziedzinie przenoszenia własności nieruchomości.*

## I

WŁADYSŁAW CHOJNOWSKI

---

Objęte tytułem zagadnienie poruszył dr Stefan Breyer w wydanej w 1975 r. książce pt. „Przeniesienie własności nieruchomości” (s. 161—163). W zakresie tej problematyki wspomniany autor napisał:

„Podobnie jak kodeks zobowiązań (art. 250 k.z.), również kodeks cywilny (art. 491 k.c.) przewiduje prawo odstąpienia od umowy wzajemnej w razie niewykonania zobowiązania wzajemnego. Przepisy te jednak nie odnoszą się do umów o przeniesienie własności nieruchomości o skutkach podwójnych: obligacyjno-rzeczowych. Umowy takie należy bowiem uznać za »wykonane« w rozumieniu art. 491 k.c., skoro nieruchomość przeszła na własność drugiej strony. Dlatego też ani w praktyce notarialnej, ani w orzecznictwie naszym zagadnienie odstąpienia od umowy wzajemnej przenoszącej własność nieruchomości nie występuje”.

1. Jest rzeczą oczywistą, że jeżeli umowa została wykonana, to odstąpienie od niej na podstawie art. 491 k.c. jest bezprzedmiotowe. Dotyczy to także sprzedaży rzeczy ruchomych. Nie zawsze jednak przy przeniesieniu własności rzeczy ruchomych lub nieruchomości następuje wykonanie umowy z chwilą jej zawarcia.

Art. 535 § 1 k.c. stanowi, że przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Otóż często się zdarza, że rzecz przy zawarciu umowy nie jest wydana lub że zapłaćta cena jest skredytowana. W takich właśnie wypadkach ma zastosowanie art. 491 k.c., który jest przepisem ogólnym i stosuje się *lege non distinguente* do wszelkich stosunków prawnych, a więc i do umów obligacyjno-rzeczowych — bez względu na to, czy dotyczą one rzeczy ruchomych czy nieruchomości. Nie rozumiem, dlaczego do tych ostatnich miałyby się stosować inny reżym prawny. Ustawodawca nie reguluje przecież tej kwestii w żadnym innym przepisie.

Jak by bowiem wyglądała według autora sytuacja prawna np. kupującego wille, gdyby w umowie zastrzeżono, że sprzedawca opróżni ją i wyda kupującemu do-

piero po pewnym terminie od zawarcia umowy, jak to się zresztą często dzieje. Według interpretacji art. 491 § 1 k.c. ma on przed sobą drogę niezwykle prostą: żądać odstąpienia od umowy z powodu niewydania nieruchomości i domagać się zwrotu ceny. Według autora jest to niemożliwe. Kupujący mógłby tylko wystąpić o eksmisję; uzyska on oczywiście przychylny wyrok, ale wyrok taki nie będzie w naszych warunkach wykonalny, jeżeli kupujący zarazem nie dostarczy kontrahentowi mieszkania zastępczego. Zdaniem więc autora kontrahent taki ma tylko jedną możliwość, gdy tymczasem kodeks cywilny daje mu dwie. Tak samo będzie się przedstawiać sytuacja np. przy skredytowaniu ceny. Zdaniem moim sprzedawca będzie mógł wówczas odstąpić od umowy z powodu niewykonania zobowiązania wzajemnego.

Ale kodeks przewiduje ponadto wypadki, kiedy można odstąpić od umowy obligacyjno-rzeczowej, jaką jest sprzedaż rzeczy zarówno ruchomej jak i nieruchomości, nawet jeżeli jest ona wykonana. Mianowicie art. 560 k.c. stanowi, że kupujący może od umowy odstąpić, jeżeli rzecz sprzedana ma wady (fizyczne lub prawne). Tu już nie budzi żadnych wątpliwości opinia, że przepisy kodeksu o rękojmi za wady dotyczą zarówno rzeczy ruchomych jak i nieruchomości. Wyjaśnia to dokładnie Komentarz do kodeksu cywilnego, a o budynku wspomina przykładowo art. 568 k.c. Uprawnienia z tytułu rękojmi według tego przepisu wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku, to po upływie lat trzech licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującym wydana. Budynek nazywa tu ustawodawca rzeczą, tak jak w tym znaczeniu ogólnym używa tego wyrazu art. 556 k.c. o rękojmi za wady fizyczne i prawne rzeczy.

Autor komentarza do art. 568 k.c. wyjaśnia, że „pojęcie »budynek« (...) należy interpretować szeroko, gdyż niewątpliwie użyty przez ustawodawcę termin nie odpowiada potrzebom praktyki. Pojęcie to obejmuje także wady gruntu, na którym budynek wzniesiono: obejmuje nie tylko budynek *sensu stricto*, lecz także to, co prawo budowlane nazywa »obiektem budowlanym« (ustawa z dnia 31.I.1961 r. o prawie budowlanym — Dz. U. Nr 7, poz. 46; obecnie: ustawa z 1974 r. — Dz. U. Nr 34, poz. 229 — *przyp. red.*)”.<sup>1</sup>

Ustawodawca mówi o budynku tylko przykładowo, a więc nie ma wątpliwości, że przez rzecz w art. 556 k.c. rozumie on także rzecz nieruchomą.

„Niezupełność rzeczy” według autora komentarza do art. 556 k.c. w rozumieniu tego przepisu „oznacza brak rzeczy składowej lub przynależności rzeczy, np. przy sprzedaży urządzenia, agregatu, maszyny, określonego zespołu majątkowego, jak przedsiębiorstwo lub zakład, gospodarstwo, spadek (wg spisu inwentarza)”.<sup>2</sup>

W cyt. wyżej Komentarzu do k.c., w części dotyczącej wad prawnych, autor jej wyjaśnia, że przez prawa osoby trzeciej, którymi nieruchomość była obciążona, należy rozumieć „prawa rzeczowe ograniczone oraz prawo zatrzymania, prawo najmu, dzierżawy, użyczenia i dożywocie”.<sup>3</sup> A więc i tutaj komentator ma na myśli także nieruchomości, ponieważ dożywocie może być ustanowione tylko na nieruchomości przy przeniesieniu jej własności (art. 908 k.c.).

Jakie są skutki odstąpienia od umowy z tytułu rękojmi za wady? Wymieniony komentator — zgodnie z art. 560 § 2 k.c. — wyjaśnia, że stosuje się tu art. 494 k.c. dotyczący zobowiązań wzajemnych. Strona więc, która odstępuje od umowy wza-

<sup>1</sup> Por. Kodeks cywilny — Komentarz, praca zbiorowa, Warszawa 1972 r., t. 2, s. 1303.

<sup>2</sup> Tamże, s. 1286.

<sup>3</sup> Tamże, s. 1288.

jemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Odstąpienie od umowy nie wymaga wydania orzeczenia przez sąd (por. orzeczenia SN z dnia 9.II.1946 r. I C 3/46, OSN 1945/46, poz. 29; PiP z 1946 r. nr 9—10, s. 160; PN z 1947 r. nr 5—6, s. 507). Oczywiście, jeżeli istnieje spór co do słuszności odstąpienia od umowy, zdecyduje o tym sąd i nakaże zwrot drugiej stronie wszystkiego, co otrzymała na mocy umowy (ew. — także odszkodowanie). Jeśli chodzi o nieruchomości i istnieje spór między stronami, to zachodzi potrzeba wydania rozstrzygnięcia sądowego. Jeżeli zaś sporu nie ma, strony powinny zawrzeć umowę rozwiązującą poprzednią umowę sprzedaży. Sąd bowiem rozstrzyga w procesie (w sprawach majątkowych) tylko spory i powinien oddalić powództwo, gdy strony występują ze sporem fikcyjnym, który mogą uregulować w umowie wzajemnej.

S. Breyer, omawiając umowne odstąpienie od umowy (art. 395 k.c.), słusznie zaznacza, że można zawrzeć umowę stosownie do tego przepisu, dotyczącą zobowiązania przeniesienia własności nieruchomości, jednakże zastrzega, że umowa taka ma tylko charakter obligacyjny. Moim zdaniem umowa taka z zastrzeżeniem odstąpienia od niej w ciągu oznaczonego terminu przenosi własność nieruchomości; można tylko od niej w tym terminie odstąpić i wtedy w myśl art. 395 § 2 k.c. uważa się ją za nie zawartą (skutki *ex tunc*). Takie też będą skutki tej umowy przy odstąpieniu ustawowym od umowy obligacyjno-rzeczowej (art. 491 § 1 k.c.) w drodze analogii do przepisu art. 395 § 2 k.c. Tak też interpretuje się ten przepis w komentarzu do art. 491 k.c.<sup>4</sup>

Odstąpienie od umowy obligacyjno-rzeczowej dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości wymaga formy notarialnej (art. 158 k.c.). Takiej też formy wymaga rozwiązanie jej za zgodą obu stron.

2. Autor omawianej tu książki zajmuje się zagadnieniem rozwiązania umowy i w związku z tym na str. 162 pisze, że „rozwiązanie w zasadzie dotyczy może tylko takich umów, na których podstawie istnieje między stronami jakiś stosunek prawny o charakterze permanentnym (choć ograniczonym niekiedy w czasie), na skutek czego kontynuuje się wykonanie umowy, jak to ma miejsce np. w wypadkach najmu, dzierżawy, użyczenia”.

Jak wykazałem wyżej, rozwiązanie umowy za zgodą stron może nastąpić także przy umowach obligacyjno-rzeczowych, które nie zostały wykonane, a w wypadkach określonych w art. 556 i nast. k.c. o rękojmi za wady fizyczne i prawne — nawet wtedy, gdy umowa została wykonana.

W. Czachórski wyraża pogląd, że „jedną z konsekwencji swobody umów w zakresie stosunków zobowiązaniowych jest możliwość rozwiązania przez strony zawartej umowy mocą wzajemnego porozumienia”.<sup>5</sup> Oczywiście, jeśli chodzi o umowy obligacyjno-rzeczowe, to — jak zaznaczyłem wyżej — mogą one być rozwiązywane tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie, a więc w art. 395, 491, 556 i nast. k.c. oraz w innych szczególnych przepisach. Możliwość rozwiązywania umów przewiduje również nowy kodeks cywilny NRD (z 1975 r.) w § 77. Tymczasem S. Breyer wyraża opinię, że nie mogą być w zasadzie rozwiązywane umowy przeniesienia własności ze skutkami rzeczowymi.

Artykuł 901 k.c. przewiduje możliwość rozwiązania umowy darowizny dokonanej

<sup>4</sup> Tamże, s. 1198.

<sup>5</sup> W. Czachórski: Prawo zobowiązań w zarysie, Warszawa 1968, s. 382.

przez osobę przed jej ubezwłasnowolnieniem na żądanie jej przedstawiciela, jeżeli darowiźna ze względu na wartość świadczenia i brak uzasadnionych pobudek jest nadmierna. Przepis taki był potrzebny, ponieważ na podstawie innych przepisów ogólnych byłoby to niemożliwe. Przepis ten dotyczy zarówno ruchomości jak i nieruchomości. Przepis zaś art. 913 k.c. dotyczący rozwiązania umowy o dożywocie ogranicza możliwość jej rozwiązania tylko do wypadków, gdy z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, iż nie można wymagać od stron, żeby pozostawały one nadal ze sobą w bezpośredniej styczności. Gdyby tego przepisu nie było, wchodziłby w grę art. 491 k.c. Zresztą, zdaniem moim, gdy właściciel nieruchomości w ogóle nie wykonywał umowy o dożywocie, to dożywotnik mógłby na podstawie tego przepisu odstąpić od umowy.

Ponieważ rozwiązanie umowy, jak to wyżej wyjaśniono, powoduje skutki *ex tunc*, nie ma więc przeniesienia prawa własności i nie należy się od takiej umowy opłata skarbową stosownie do § 45 ust. 1 rozp. Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 1975 r. w sprawie opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 46, poz. 241). O darowiźnie nie można tu mówić. Zresztą powyższy przepis mówi tylko o sprzedaży nieruchomości, a umowa rozwiązująca nie jest również odpłatnym przeniesieniem praw majątkowych (art. 44 ust. 1 pkt 2 tegoż rozporządzenia).

3. Na temat uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w umowie obligacyjno-rzeczowej wypowiedział się Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 5 maja 1948 r. C III 229/48 (OSN z 1949 r., poz. 35) w sposób następujący:

„Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli w zakresie umowy kauzalnej normalnie obejmuje uchylenie się także od skutków prawnych związanej z nią czy *implicite* nawet w niej zawartej (jak w danym przypadku) umowy o przeniesienie własności.

Podobnie jak dla oświadczeń woli stwarzających umowę o przeniesienie własności — w rozumieniu art. 43 i n. pr. rzecz. — tak samo i dla uchylenia się od skutków prawnych takich oświadczeń prawo rzeczowe nie przewiduje żadnych przepisów szczególnych. Wobec tego w myśl art. 10 przep. og. pr. cyw. należy w tym zakresie stosować przepisy kodeksu zobowiązań. Aktualny jest więc tu także przepis art. 43 § 1 k.z., w myśl którego uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli następuje przez zawiadomienie na piśmie strony”.

Sąd Najwyższy nie miał więc wątpliwości co do tego, że skutki umowy obligacyjno-rzeczowej w opisanym wypadku ocenia się według ogólnych przepisów prawa cywilnego. Cytowane przez ten Sąd przepisy art. 43 i nast. prawa rzeczowego odnoszą się do nabycia własności zarówno ruchomości jak i nieruchomości.

Nadmienić tu należy, że zarówno komentarz do art. 491 k.c., jak i autorzy książek o zobowiązaniach nigdzie nie podają, jakoby przepis ten nie miał zastosowania do umów przeniesienia prawa własności nieruchomości. Powołuję się tu przykładowo na wypowiedzi prof. Longchamps de Berier (Zobowiązania, str. 375 i nast.), Korzonka i Rozenbluetha (str. 659 i nast. t. I ich komentarza do k.z.), prof. Czachórskiego (w dziełach: Zobowiązania — Zarys wykładu z 1974 r. i Prawo zobowiązań).

O możliwości rozwiązania umowy wzajemnej w razie jej niewykonania za obopólnym porozumieniem mówią Korzonek i Rozenblueth w cytowanym wyżej komentarzu pod art. 253 k.z. jako o rzeczy nie budzącej wątpliwości, nie rozróżniając przy tym, czy chodzi tu o umowy dotyczące przeniesienia własności ruchomości, czy też nieruchomości.

## II

## STEFAN BREYER

1. Jest rzeczą zastanawiającą, że kontrowersje w sprawie stosowania przepisów o odstąpieniu od umów wzajemnych, w tym również do formalnie zawartych umów przeniesienia własności nieruchomości, ujawniły się w naszej doktrynie dopiero po blisko 10 latach obowiązywania kodeksu cywilnego z 1964 r., który zresztą nie wprowadził w tej dziedzinie żadnych istotnych zmian w stosunku do stanu prawnego pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r. O ile mi wiadomo, problematyka ta nie zarysowała się na naszych ziemiach również pod rządem przepisów dzielnicowych. Nie była też ona przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego. Nie zajmowali się tym zagadnieniem także autorzy podręczników z zakresu prawa rzeczowego: J. Wasilkowski („Prawo własności w PRL — Zarys wykładu”, 1969 r.), Z. K. Nowakowski („Prawo rzeczowe — Zarys wykładu”, 1969 r.), J. Ignatowicz („Prawo rzeczowe”, 1974 r.) i S. Grzybowski („Zarys prawa rzeczowego”, 1976 r.). Również i w Komentarzu do kodeksu cywilnego (praca zbiorowa, 1972 r.) J. Majorowicz w uwagach do księgi II k.c. pt. „Własność i inne prawa rzeczowe” oraz F. Błahuta i M. Piekarski w uwagach do księgi III k.c. pt. „Zobowiązania” nie poruszają sprawy stosowania przepisów o ustawowym lub umownym odstąpieniu od umowy do umów przeniesienia własności nieruchomości.

Jakkolwiek okoliczności powyższe nie mają charakteru argumentu, niemniej jednak mają one swoją wymowę. Nie można przecież przejść do porządku dziennego nad faktem, że tej klasy autorzy co wyżej wymienieni, omawiając szczegółowo problematykę przeniesienia własności nieruchomości (bardzo doniosłą przy tym zwłaszcza w naszych aktualnych warunkach ustrojowych), pomijają sprawę dopuszczalności odstępowania od formalnie zawartych umów przeniesienia własności nieruchomości, mimo że szczegółowo zajmują się wszelkimi problemami dotyczącymi nabycia i utraty własności, warunkami, prawami pierwokupu i odkupu, odwołaniem darowizn itd. oraz mimo że w doktrynie naszej jeszcze w okresie prac nad kodeksem cywilnym zagadnienie to zostało już u nas poruszone.

W szczególności zwrócił na nie uwagę A. Kunicki w artykule pt. „Przeniesienie własności w projekcie kodeksu cywilnego” (Pał. z 1960 r. nr 6, s. 26 i 27), który nawiązując do swej monografii pt. „Umowne prawo odstąpienia” (Lwów 1939 r., s. 104), wyraził pogląd, że wprawdzie zastrzeżenie odstąpienia od umowy nie ma charakteru warunku, jednakże w swej funkcji zbliża się do charakteru warunku rozwiązującego, dlatego też w razie zastrzeżenia umownego prawa odstąpienia od umowy nie następuje — na podstawie tej umowy — przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę.

Odmienne stanowisko zajęł w tej kwestii M. Kępiński („Przeniesienie własności nieruchomości rolnych”, 1970, s. 9—12), według którego między umownym zastrzeżeniem prawa do odstąpienia od umowy a warunkiem zachodzą istotne różnice, wobec czego zamieszczenie w umowie przeniesienia własności nieruchomości takiego zastrzeżenia nie może jej pozbawić skuteczności rzeczowej.

Problematyka ustawowego prawa do odstąpienia od umowy jest przedmiotem monografii A. Kleina („Ustawowe prawo odstąpienia od umowy wzajemnej”, 1964), napisanej jeszcze pod rządem kodeksu zobowiązań, ale już w nawiązaniu do projektu kodeksu cywilnego, w zasadzie pozytywnie po wszechstronnej analizie ocenionej przez A. Szpunara (w recenzji zamieszczonej w PiP z 1964 r. nr 7,

s. 144). Otóż uważam za godne podkreślenia w tym miejscu, że A. Klein położył w swej pracy główny nacisk na gospodarczo-handlowe znaczenie instytucji ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej, ujętej w art. 250 § 1 k.z., (będącym odpowiednikiem art. 491 § 1 k.c.), nie zajmując się wcale problematyką tej instytucji w dziedzinie obrotu nieruchomościami. Nie czyni tego we wspomnianej recenzji również prof. Szpunar. Nie jest to na pewno sprawą przypadku. A. Klein wymienia 7 wariantów ustawowego prawa odstąpienia od zobowiązań wzajemnych (s. 34), z czego 4 dotyczą wyłącznie świadczeń okresowych, takich jak najem czy dzierżawa, pozostałe zaś trzy — różnych kombinacji świadczeń okresowych po jednej stronie i ciągłych po drugiej. Żaden jednak z tych wariantów nie nawiązuje do przeniesienia własności nieruchomości. Poza tym autor ten, zajmując się kwestią formy oświadczenia dotyczącego wyznaczenia terminu do wykonania zobowiązania, o czym jest mowa zarówno w art. 250 § 1 k.z. jak i w art. 491 § 1 k.c., ogranicza się wyłącznie do stwierdzenia, że zgodnie z art. 250 § 3 k.z. oświadczenie takie powinno być mieć formę pisemną, co również świadczy o tym, że omawiany problem nie był rozpatrywany w aspekcie obrotu nieruchomościami.

2. Temu zagadnieniu poświęciłem tylko niewiele uwagi w mojej pracy: „Przeniesienie własności nieruchomości” (I wyd. z 1966 r., II wyd. z 1971 r. i III wyd. z 1975 r.), ze względu na znikome — według posiadanych przeze mnie wiadomości — znaczenie praktyczne sprawy odstępowania od umów przeniesienia własności nieruchomości. W szczególności (w wyd. III, s. 161) napisałem, że podobnie jak kodeks zobowiązań (art. 250 k.z.), również kodeks cywilny (art. 491 k.c.) przewiduje dla kontrahenta prawo do odstąpienia od umowy wzajemnej w razie niewykonania zobowiązania wzajemnego, jednakże przepisy te nie odnoszą się do umów przeniesienia własności nieruchomości o skutkach obligacyjno-rzeczowych. Umowy takie uznać bowiem należy za „wykonane” w rozumieniu art. 491 k.c., skoro nieruchomość przeszła na własność drugiej strony. Dlatego też ani w praktyce notarialnej, ani w orzecznictwie naszym zagadnienie odstąpienia od umowy wzajemnej przenoszącej własność nieruchomości nie występuje.

Pogląd ten spotkał się z zasadniczą krytyką ze strony E. Drozda, który w swej pracy pt. „Przeniesienie własności nieruchomości” (z 1974 r., s. 116 i nast.) zajął stanowisko, że umowne zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy o przeniesienie własności nieruchomości nie odbiera rzeczowego charakteru samej umowie i nie może być traktowane jako warunek. Najdalej jednak w kierunku minimalizowania skutków odstąpienia od umów przeniesienia własności nieruchomości poszedł W. Chojnowski w wyżej opublikowanym artykule, jak o tym świadczy treść jego artykułu w niniejszym dwugłosie. W ramach więc tego artykułu chciałbym ustosunkować się tylko do kilku, zdaniem moim większej wagi, zagadnień.

3. W. Chojnowski, uznając w zasadzie za słuszny pogląd, że prawo odstąpienia od umowy wzajemnej jest w razie jej wykonania bezprzedmiotowe, uważa, że jednak nie zawsze przeniesienie własności rzeczy ruchomych lub nieruchomych uznać należy w świetle art. 535 k.c. (mimo zawarcia formalnej umowy) za wykonane. Według tego przepisu przez umowę sprzedaży sprzedawca obowiązuje się przeniesić na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, kupujący zaś obowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić za nią cenę sprzedaży. Należy więc zdaniem W. Chojnowskiego — *lege non distinguente* — powyższy przepis stosować również do umów przeniesienia własności nieruchomości o skutkach obligacyjno-rzeczowych i w wypadku gdy nieruchomość przy zawarciu takiej umowy nie została wydana lub nie nastąpiła zapłata całej umówionej ceny sprzedaży, to umowy takiej nie można uznać za wykonaną. W tym więc wypadku ma również zastosowanie art.

491 k.c. o ustawowym prawie odstąpienia od umowy wzajemnej nie wykonanej. Zdaniem W. Chojnowskiego taka wykładnia jest w świetle potrzeb praktyki konieczna, gdyż przy odmiennym stanowisku w podanym przykładowo przez autora wypadku (np. w razie sprzedaży willi, gdy zbywca, który w niej mieszka, nie chce wbrew umowie wyprowadzić się z niej, a zachodzą znane trudności w dostarczeniu mieszkania zastępczego) pozbawienie nabywcy prawa odstąpienia od umowy nabycia willi stawia go w beznadziejnej sytuacji.

Dostrzegam tutaj pewną niejasność w ujęciu powyższego wywodu, który jak gdyby zakłada istnienie umów sprzedaży nieruchomości o charakterze obligacyjno-rzeczowym, ale mimo to nie dokonanych do czasu wydania posiadania i zapłaty całej ceny sprzedaży. Jeżeli bowiem umowa nie jest dokonana, to nie ma ona skutków obligacyjno-rzeczowych, nie przenosi własności. Odmienny pogląd oznacza wprowadzenie obok przesłanek z art. 155 § 1 i art. 158 k.c. — jako nowych przesłanek przeniesienia własności nieruchomości — przeniesienie jej posiadania oraz wypełnienie wszelkich świadczeń wzajemnych, a w szczególności zapłatę całej ceny sprzedaży w terminach umówionych w akcie. Tymczasem art. 155 § 2 k.c. przewiduje — jako jedną z przesłanek przeniesienia własności — przeniesienie posiadania jedynie wtedy, gdy chodzi o rzeczy oznaczone tylko co do gatunku lub o rzeczy przyszłe. W konsekwencji więc przyjęcia poglądu W. Chojnowskiego formalna umowa notarialna przeniesienia własności nieruchomości, odpowiadająca przesłankom art. 155 § 1, 158 k.c. oraz przepisom wieczysto-księgowym, nie mogłaby stanowić podstawy do dokonania wpisu na rzecz nabywcy, jeżeli umowa nie zawiera przekazania posiadania oraz pokwitowania zapłaty całej ceny kupna i wykonania ewentualnie innych umów wzajemnych. Dopiero zatem dodatkowe dowody zawierałyby uzupełniające przesłanki dojścia do skutku umowy przeniesienia własności nieruchomości, przy czym dla ustalenia chwili tego przeniesienia należałoby stwierdzić datę wypełnienia tych dodatkowych przesłanek. Wprowadziłoby to poważny zamęt w obrocie nieruchomościami, gdyż ścisłe określenia daty przeniesienia własności ma poważne skutki prawne, np. w zakresie prawa majątkowego małżeńskiego lub stosowania przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.<sup>1</sup>

Co się zaś tyczy podanego na poparcie wykładni art. 491 § 1 k.c. przez W. Chojnowskiego przykładu rzekomego niewykonania umowy przeniesienia własności sprzedanej willi z powodu nieopróźnienia jej przez sprzedawcę mieszkania, w którym to wypadku odstąpienie od umowy stanowi jakoby najważniejszą ochronę prawa nabywcy, to argumentu tego nie uważam za istotny. Pomijając już bowiem fakt, że nieopróźnienie mieszkania nie jest jednoznaczne z niewydaniem nieruchomości ani nieprzeniesieniem jej posiadania na nabywcę, gdy sprzedawca zajmowałby lokal tylko jako posiadacz zależny, nie sądzę, aby dla stron zawierających taką umowę lub dla notariusza dokumentującego tę umowę sprawa trudności mieszkaniowych była zaskoczeniem i aby nabywca w odpowiedni sposób nie zabezpieczył się przed niespodziankami z tego powodu. Byłoby na to wiele sposobów, jak choćby np. przez zawarcie umowy warunkowej lub umowy obligacyjnej z zastrzeżeniem prawa odstąpienia itp.

4. W dalszym ciągu swej wypowiedzi W. Chojnowski dowodzi, że kodeks cywilny zna również wypadki, gdy dopuszczalne jest odstąpienie od umowy przenie-

---

<sup>1</sup> Jest rzeczą charakterystyczną, że przy konstrukcji proponowanej przez W. Chojnowskiego nie można by dokonywać wpisów w księdze wieczystej również na podstawie aktów notarialnych sporządzonych według wzorów zamieszczonych w pracy tegoż autora i A. Jarzęckiego pt. „Wzory aktów i innych dokumentów notarialnych” (wyd. II, 1975 r.), w którym nie ma potwierdzenia odbioru posiadania i całej ceny sprzedaży.



sienia własności nieruchomości o charakterze obligacyjno-rzeczowym, zawartej formalnie i już wykonanej, tzn. — w rozumieniu tegoż autora — po dokonaniu przeniesienia posiadania na rzecz nabywcy i po zapłacie całej ceny sprzedaży, gdy chodzi o umowy sprzedaży. To właśnie ma wynikać z art. 560 k.c., który w ramach przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej wyraźnie przyznaje kupującemu prawo odstąpienia od umowy. Że przepis ten obejmuje również umowy o przeniesienie własności nieruchomości, wynikać to ma również z art. 568 k.c., gdzie przykładowo mowa jest o wadach sprzedanego budynku. Obejmuje to również wady działki, na której stoi budynek, i nie ma zdaniem tegoż autora wątpliwości co do tego, że przez rzeczy sprzedane dotknięte wadami rozumieć należy również nieruchomości. Jakkolwiek temu wywodowi nie można odmówić racji, nie stanowi on jednak jedynej możliwej wykładni wymienionego art. 560 k.c., co wskazuje na pewną niejasność stanu prawnego. Dla znalezienia zatem właściwego, prawidłowego rozwiązania trzeba mieć na uwadze przede wszystkim stosunek księgi III k.c. pt. „Zobowiązania” do księgi II k.c. pt. „Własność i inne prawa rzeczowe”.

U podłoża proponowanej przez W. Chojnowskiego powyższej wykładni leży jakby przyznawanie przepisom kodeksu o zobowiązaniach nadrzędnego charakteru w stosunku do prawa rzeczowego. Jest rzeczą oczywistą i zrozumiałą, że taki charakter w stosunku do wszelkich działów kodeksu, nie wyłączając prawa rzeczowego, mają tylko „Przepisy ogólne” księgi I kodeksu. Natomiast mimo różnorodnego powiązania przepisów o zobowiązaniach z przepisami prawa rzeczowego (m.in. w art. 155 § 1 k.c.) należy przyjąć, że przepisy prawa rzeczowego stanowią w stosunku do przepisów zobowiązaniowych rodzaj *legis specialis*, że mają one swój własny byt prawny, w ramach którego przepisy o zobowiązaniach mogą być stosowane tylko odpowiednio. W szczególności dotyczy to przeniesienia własności nieruchomości, co zwłaszcza na obecnym etapie przebudowy naszego ustroju przy zachowaniu indywidualnej własności ziemi, stanowiącej przecież podstawowy środek i warunek produkcji, wymaga przestrzegania szczególnego porządku prawnego w ramach obrotu ziemią. Wątpliwe sytuacje w tej dziedzinie muszą być rozwiązywane właśnie w tym duchu. Byłoby sprzeczne z porządkiem prawnym, gdyby znaczenie aktów przeniesienia własności nieruchomości, sporządzanych w państwowych biurach notarialnych, było podważane w drodze rozszerzającej interpretacji przepisów o zobowiązaniach.

Nie ulega wątpliwości, że wszystkie budynki — niezależnie od tego, czy są częściami składowymi nieruchomości, czy też same stanowią nieruchomość — jak również wszelkie inne nieruchomości mogą mieć wady fizyczne i prawne, których dotyczy rękojmia z art. 556 i nast. k.c. S. Buczkowski w uwagach do art. 568 k.c. w Komentarzu do kodeksu cywilnego (praca zbiorowa, 1972 r., s. 1303), na które powołuje się W. Chojnowski, każe występujące w tym przepisie pojęcie budynku interpretować szeroko, zgodnie z potrzebami praktyki. Obejmuje ono bowiem również wady gruntu, na którym wzniesiono budynek, oraz wszelkie budowle trwale z gruntem związane, jak mosty, tamy itp. Ale nawet najszersze interpretowanie tych przepisów nie może podważać znaczenia prawnego przepisów prawa rzeczowego o przeniesieniu własności nieruchomości, co nakazuje również „odpowiednie” stosowanie art. 560 k.c. o rękojmi za wady fizyczne i prawne. Odpowiednie zaś stosowanie tego przepisu prowadzi do wniosku, że jeśli chodzi o obrót nieruchomościami, to przepis ten ma dwojakie zastosowanie. W szczególności więc dotyczy on przede wszystkim umów o charakterze wyłącznie obligacyjnym, co jednak w praktyce ma chyba minimalne odbicie. Ważniejsze jest natomiast zwró-

cenie uwagi na fakt, że według art. 560 § 1 k.c. realizacja uprawnień z tytułu rękojmi za wady ma charakter alternatywny. Kupujący może od umowy odstąpić albo też może żądać obniżenia ceny. W wypadku więc zawarcia formalnej umowy obligacyjno-rzeczowej przeniesienie własności nieruchomości, sporządzonej zgodnie z przepisami prawa rzeczowego i przepisów związkowych w państwowym biurze notarialnym — wobec braku specjalnego przepisu ograniczającego w tym względzie zakres i skutek prawny art. 155 i 158 k.c. — dla realizowania uprawnień z tytułu rękojmi za wady pozostaje tylko jedna możliwość, mianowicie żądanie obniżenia ceny.

W uzupełnieniu powyższego jeszcze trzy uwagi charakteru marginesowego.

Oto w świeżo wydanym tomie III cz. 2 „Systemu prawa cywilnego” (zatytułowanym: „Prawo zobowiązań, część szczegółowa”, 1976 r., s. 116 i nast.) J. Skąpski, autor szczegółowego i opartego na pełnym wykorzystaniu doktryny omówienia tematu o „rękojmi za wady”, obejmującego trzydzieści kilka stron, zaledwie kilka wierszy poświęcił wadom nieruchomości, nie wyciągając z brzmienia art. 560 k.c. takich wniosków, jak to uczynił W. Chojnowski. Bogata treść tych wywodów J. Skąpskiego poświęcona jest sprzedaży handlowej oraz dostawom, zwłaszcza w obrocie społecznym. Jest to zrozumiałe, jeśli się weźmie pod uwagę, że np. przepisy księgi II k.c. o umowie o dzieło (art. 637 k.c.) czy o umowie o roboty budowlane (art. 656 k.c.) zawierają odpowiedniki przepisów o rękojmi za wady przy sprzedaży.

Następna uwaga o charakterze marginesowym dotyczy powołania się W. Chojnowskiego na uwagi do art. 556 k.c. w cyt. już wyżej Komentarzu do kodeksu cywilnego (s. 1286), gdzie autor, mówiąc o różnych rodzajach wad prawnych, wymienia wśród umów m. in. również dożywocie. Otóż za wady prawne w rozumieniu art. 556 § 2 k.c. można uważać tylko wady ukryte, a tymczasem stosownie do art. 910 § 1 k.c. przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia, co według art. LX § 1 przep. wpraw. pr. rz. i ksw. z 1946 r. (w związku z art. III pkt 4 przep. wpraw. k.c.) może nastąpić również przez ujawnienie dożywocia w zbiorze ZD. Ten stan prawny obowiązywał w zasadzie również pod rządem art. 601 k.z. Sytuacje zatem polegające na istnieniu ukrytych dożywoci, dotyczące zresztą głównie okresu sprzed 1946 r., są już dzisiaj chyba wyjątkową rzadkością, a ujawnione dożywocia w księgach wieczystych lub w zbiorach ZD nie mogą być — oczywiście — uważane za wady ukryte.

Ostatnia uwaga to raczej refleksja, dość instruktywna przy tym. Jak wiadomo, przepisy o rękojmi za wady dotyczą umów sprzedaży, a także zamiany (art. 604 k.c.). Dotychczas uważano na ogół nabycie pod tytułem odpłatnym za lepszy tytuł niż darowizna, toteż obchodzono w miarę możliwości przepisy o darowiznie przez zawieranie fikcyjnych umów sprzedaży. Otóż przy przyjęciu proponowanej przez W. Chojnowskiego konstrukcji, że rękojmia za wady może być również realizowana przez odstąpienie od umowy w razie zawierania formalnych umów przeniesienia własności nieruchomości, można się liczyć z odwrotnymi próbami zawierania fikcyjnych darowizn ukrywających w rzeczywistości sprzedaż nieruchomości.

5. W wymienionej w ust. 2 mojej pracy pt. „Przeniesienie własności nieruchomości” (wyd. III, s. 161) wypowiedziałem pogląd, że umowne zastrzeżenie odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 395 § 1 k.c., jest jednoznaczne z warunkowym przeniesieniem własności, wobec czego umowa o przeniesienie własności nieruchomości zawarta z takim zastrzeżeniem ma jedynie skutki obligacyjne. W. Chojnowski jest przeciwnego zdania i uważa, że taka umowa ma pełne skutki

obligacyjno-rzeczowe, przenosi więc własność na nabywcę, z tym jednak zastrzeżeniem, że strony mogą w określonym terminie od niej odstąpić; wtedy to, stosownie do art. 395 § 2 k.c., uważa się ją za nie zawartą (skutki *ex tunc*). Autor jest zdania, że odstąpienie od takiej umowy nie wymaga orzeczenia sądowego; powinno ono być tylko dokonane w formie notarialnej ze względu na przepis art. 158 k.c., chodzi bowiem o umowy przeniesienia własności nieruchomości o charakterze obligacyjno-rzeczowym. W związku z takim sformułowaniem nie imputuję jednak autorowi, jakoby uważał, że odstąpienie od umowy o skutkach wyłącznie obligacyjnych nie wymagało takiej formy.

W. Chojnowski nie uzasadnia swego stanowiska, dlaczego umowne zastrzeżenie w umowie obligacyjno-rzeczowej prawa odstąpienia od niej nie pozbawia tej umowy skutków rzeczowych. Prawdopodobnie czyni on tu znak równania z ustawowym prawem odstąpienia od umowy wzajemnej z powodu wad przedmiotu sprzedaży, o czym była już mowa wyżej w pkt 4. Bogate jednak uzasadnienie takiego stanowiska zawiera wymieniona w pkt 2 praca E. Drozda pt. „Przeniesienie własności nieruchomości” (s. 116—128). E. Drozd nie zgadza się z moim stanowiskiem w tym względzie, jak również z analogicznym poglądem A. Kunickiego (l.c. w pkt 1, s. 26, 27), że zastrzeżenie umownego prawa odstąpienia od umowy przeniesienia własności nieruchomości traktować należy na równi z warunkiem rozwiązującym. Nie wystarcza bowiem ogólnikowe powoływanie się na niewątpliwe podobieństwo czy różnice między tymi obiema instytucjami (tzn. między zastrzeżeniem prawa odstąpienia od umowy a warunkiem rozwiązującym), gdyż istotną cechą jest tu inny rodzaj skutków w obu wypadkach. E. Drozd przyznaje (s. 122), że w doktrynie polskiej panuje niepodzielnie pogląd, iż wykonanie umownego prawa odstąpienia działa wyłącznie obligacyjnie, i świadomie przeciwstawia się temu. Nie jest to jednak umotywowane w sposób dostatecznie jasny. Autor dowodzi mianowicie (s. 121), że należy pamiętać o tym, iż „zakaz zastrzegania warunku w umowie przenoszącej własność nieruchomości spowodowany jest rzeczowym działaniem warunku zawartego w umowie. Tam gdzie ziszczenie się warunku wywołuje tylko skutki obligacyjne, a więc w umowach zobowiązujących do przeniesienia własności, zakaz ten nie obowiązuje”. Tu zatem, zdaniem tego autora, tkwi istotna różnica, jeśli chodzi o skutki umownego zastrzeżenia prawa odstąpienia od umowy w porównaniu z warunkiem. Gdyby bowiem wykonanie umownego prawa odstąpienia od umowy zawsze działało wyłącznie obligacyjnie — a więc niezależnie od tego, czy prawo to zostało zastrzeżone w umowie zobowiązująco-rozporządzającej, czy też tylko w umowie zobowiązującej, w wykonaniu której zostaje zawarta umowa rzeczowa — to nie byłoby żadnych podstaw do analogicznego stosowania zasad rządzących warunkiem. Z dalszych zaś wywodów tego autora wynika, że tak właśnie przedstawia się sprawa, gdy chodzi o umowne zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy, które może być zamieszczone również w umowie zobowiązaniowo-rozporządzającej, odmiennie niż warunek, bez wpływu na skutki rzeczowe umowy.

Mam zastrzeżenia co do poprawności takiej argumentacji, którą uważam za *petitio principii*. Przynajmniej nie odczytuję art. 157 § 1 k.c. jako zakazu zastrzegania warunku. Mogą one bowiem być zastrzegane — tyle tylko, że przy zastrzeżeniu ich w umowach o przeniesienie własności nieruchomości powoduje to brak skutków rzeczowych. Nie ma umów przenoszących własność nieruchomości zawartych z zastrzeżeniem warunku lub terminu. To nie rodzaj umowy przesądza tu o dopuszczalności takiego zastrzeżenia, lecz odwrotnie, zastrzeżenia warunku lub terminu — podobnie jak i inne istotne elementy treści umowy — prze-

sądzają o jej rodzaju i skutkach prawnych. Nie ma znaczenia użyte w umowie określenie umowy jako obligacyjnej czy obligacyjno-rzeczowej (nazwa, szyld), czego się w praktyce zazwyczaj nie robi; decydująca jest tu sama treść umowy. Nie można więc apriorystycznie twierdzić, że skoro umowa ma skutki rzeczowe, to umowne zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy nie ma znaczenia, jeśli chodzi o skutki rzeczowe umowy.

To jest jednak, zdaniem moim, jak gdyby stawianie sprawy „do góry nogami”. Wiąże się to z moją wypowiedzią, że umowne zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy jest jednoznaczne z warunkowym przeniesieniem własności nieruchomości, wobec czego umowa zawarta z takim zastrzeżeniem nie może przenosić własności. Jest zastanawiające, że z odmiennym poglądem występuje właśnie E. Drozd, który w omawianej swojej pracy (s. 86) w sposób przekonywający wskazał na mogące powstawać w praktyce, tj. w konkretnych wypadkach, wątpliwości, czy uzależnienie skutków danej czynności prawnej od zdarzenia przyszłego, przedmiotowo niepewnego, ma charakter warunku zawieszającego, czy też rozwiązującego, podając zarazem jako przykład umowę, w której osoba A zobowiązuje się do przeniesienia na osobę B własności nieruchomości pod warunkiem, że ta osoba B wybuduje na niej w oznaczonym czasie budynek, w którym będzie mogła zamieszkać osoba A. Z tak sformułowanej umowy — pisze E. Drozd — nie wynika, czy zawiera ona warunek zawieszający, tzn. czy skutki tej umowy powstaną dopiero z chwilą wybudowania budynku, czy też warunek rozwiązujący, tzn. że skutki umowy upadną z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wybudowania budynku. Dodam od siebie — idąc po linii tego rozumowania — inny jeszcze przykład, mianowicie jeśli chodzi o umowę zamiany nieruchomości pod jakimś warunkiem, który dla jednej ze stron ma charakter zawieszający, a dla drugiej rozwiązujący umowę. Otóż w świetle tych wywodów, wskazujących na względność terminów, wydawałoby się, jednoznacznych, E. Drozd zdaje się nie dostrzegać, że podobna sytuacja występuje również wtedy, gdy chodzi o zestawienie umownego zastrzeżenia prawa do odstąpienia od umowy z zastrzeżeniem warunku. Uważam bowiem, że w większości wypadków to samo zastrzeżenie można zreagować albo w jeden, albo w drugi sposób. Jeżeli więc w przykładzie przytoczonym przez W. Chojnowskiego (dotyczącym, przypomnamy, umownego prawa odstąpienia od umowy na wypadek gdy zbywca w określonym terminie nie opróżni mieszkania w sprzedanej willi) zamiast umownego prawa odstąpienia od umowy zamieszczono w niej postanowienie tej treści, że sprzedaż następuje pod warunkiem zawieszającym, iż sprzedawca w określonym terminie opróżni sprzedaną willę, lub może pod warunkiem rozwiązującym (jest to kwestia tylko redakcji samej umowy), że umowa upada, jeżeli zbywca w tym terminie nie opróżni willi — to sytuacja jest tu zawsze podobna, wobec czego taka czy inna redakcja umowy nie może mieć istotnego znaczenia.

Wydaje się, że tego rodzaju rozróżnianie w praktyce skutków prawnych umownego prawa odstąpienia od umowy przeniesienia własności nieruchomości i warunku w takich umowach ma pewne cechy formalno-dogmatyczne, których przecież staramy się unikać. Prowadzić by to mogło do nieoczekiwanych komplikacji, gdyż przy łatwości zastępowania jednego rodzaju zastrzeżenia drugim mogłoby to doprowadzić do generalnego zastępowania warunku odpowiednio sformułowanym prawem odstąpienia od umowy i przekreślić w ten sposób praktycznie znaczenie art. 157 § 1 k.c.

6. Zgodnie ze zdaniem drugim art. 395 § 1 k.c. prawo odstąpienia od umowy wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Według zaś § 2 tego art. 395 k.c., w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za nie

zawartą. W. Chojnowski, idąc po linii stosowania przepisów o umownym oraz ustawowym prawie odstąpienia od umów również do umów przeniesienia własności nieruchomości o skutkach obligacyjno-rzeczowych, uważa, że w tych wypadkach prawo to ze skutkami *ex tunc* wykonywa się przez złożenie jednostronnego oświadczenia, które jednak powinno być, stosownie do art. 158 k.c., złożone w formie notarialnej. Wydawanie w tej kwestii orzeczenia sądowego jest zbędne. Jedynie w wypadku sporu między stronami co do słuszności odstąpienia i jego skutków (m.in. odszkodowania lub wydania rzeczy) potrzebne jest, zdaniem W. Chojnowskiego, orzeczenie sądowe, które — jak z tego wynika — miałyby tylko charakter deklaracyjny. Natomiast jeżeli sporu nie ma, strony powinny zawrzeć umowę rozwiązującą poprzednią umowę sprzedaży. Chociaż więc autor tego nie pisze, to jednak z wywodów jego zdaje się wynikać, że wprowadzie jednostronne oświadczenie w formie notarialnej o odstąpieniu od umowy przeniesienia własności nieruchomości — zarówno gdy chodzi o prawo umowne jak i o prawo ustawowe — pozbawia formalnie zawartą umowę przeniesienia własności nieruchomości również skutków rzeczowych *ex tunc* (i — dodajmy — *erga omnes*), ale samo to oświadczenie, wobec konieczności istnienia dowodu złożenia go drugiej stronie, nie stanowi podstawy do wpisania prawa własności z powrotem na zbywcę; do tego potrzebna jest nowa umowa albo też zastępujące ją orzeczenie sądowe. Na poparcie powyższego W. Chojnowski powołuje się na orzeczenie SN z dnia 9.II.1946 r. C I 3/46 (OSN 1945/1946, poz. 29). Zachodzi tu jednak pewne nieporozumienie, ponieważ orzeczenie to, wydane jeszcze pod rządem art. 250 § 1 k.z., dotyczy umowy przedwstępnej przeniesienia własności, zawartej nieformalnie, nie odnosi się więc do omawianej sytuacji, gdy chodzi o umowę, która została zawarta formalnie ze skutkami rzeczowymi.

Należy tutaj z naciskiem podkreślić, że ani powyższe orzeczenie, ani też żadne inne nie uzasadnia prawidłowości poglądu, jakoby samo jednostronne oświadczenie o odstąpieniu od umowy, uzupełnione dowodem doręczenia go drugiej stronie (co, jak wiemy, nie zawsze jest oczywiste), powodowało pozbawienie prawomocne formalnie zawartej umowy notarialnej skutków rzeczowych. Ale gdyby się nawet przyjęło, że można to prawo odstąpienia od umowy przeniesienia własności nieruchomości, już dokonanej, realizować w drodze wzajemnego porozumienia, to jednak nie można się zgodzić, aby w ten sposób można było przekreślać skutki przeniesienia własności nieruchomości z mocą *ex tunc*, tzn. z mocą wsteczną, przywracając stan prawny, jaki istniał przed umową, od której strony odstępują. Należy pamiętać, że sprawa istnienia przesłanek uzasadniających odstąpienie od umowy, jak również wagi tych przesłanek nie zawsze jest oczywista. To sąd musiałby rozstrzygać, czy w danym wypadku rzeczywiście jakaś wada fizyczna lub wada prawna przedmiotu sprzedaży jest tego rodzaju, iż uzasadnia to przekreślenie skuteczności umowy w zakresie prawa własności *ex tunc*, co skądinąd może mieć ogromne znaczenie również dla osób trzecich w zakresie praw majątkowych małżeńskich, spadkowych, odpowiedzialności za zobowiązania itp.

Szczególnie instruktywna jest również w zakresie omawianej problematyki zasada prawna ustalona w uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 7.I. 1967 r. III CZP 32/66 (OSNCP z 1968 r., poz. 199), że samo oświadczenie odwołujące darowiznę nie powoduje przeniesienia własności nieruchomości z powrotem na darczyńcę, gdyż potrzebne tu jest również prawomocne orzeczenie sądu, zastępujące oświadczenie woli drugiej strony, oraz dodatkowe oświadczenie byłego darczyńcy, dokonane w formie przepisanej, a stanowiące składniki umowy przenoszącej własność przedmiotu darowizny z powrotem na darczyńcę. W uzasadnieniu tej uchwały

Sąd Najwyższy wskazał na to, że żadne przepisy nie znają przeniesienia własności z mocy jednostronnego oświadczenia osoby nie będącej właścicielem. Nie jest zatem takim przepisem również art. 900 k.c. stanowiący, że odwołanie darowizny następuje przez oświadczenie złożone obdarowanemu na piśmie. W świetle tej uchwały przez takie odwołanie darowizny — jeżeli nastąpiło we właściwej formie i opiera się rzeczywiście na faktach stanowiących przejaw rażącej niewdzięczności (a o tym rozstrzyga tylko sąd) — darczyńca uzyskuje tylko roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, oparte na art. 156 k.c. Gdyby więc nawet zając stanowisko, z którym się osobiście nie zgadzam, że można odstąpić od formalnie zawartej w państwowym biurze notarialnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, umowy przeniesienia własności, to mając na względzie podobną sytuację jak w wypadku odwołania darowizny oraz treść powołanej wyżej zasady prawnej, w żadnym razie nie można zgodzić się z poglądem, iż odstąpienie od takiej umowy może nastąpić ze skutkami jej unicestwienia przez jednostronne oświadczenie. Sytuacja jest tu bowiem pod wielu względami podobna jak przy odwołaniu darowizny. Art. 395 § 1 zdanie drugie k.c. stanowiący, że prawo odstąpienia od umowy wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie, nie różni się od wyżej wymienionego art. 900 k.c. co do sposobu odwołania darowizny. Również bowiem i w tym wypadku skutek oświadczenia zależny jest od istnienia przesłanek uprawniających do odstąpienia od umowy. O istnieniu tych przesłanek rozstrzygać może tylko sąd. Nie może tego zastąpić zgodna umowa stron z tej przede wszystkim przyczyny, że — w odróżnieniu od odwołania darowizny — odstąpienie od umowy działa ze skutkami *ex tunc*, co może poważnie wpływać na sytuację prawną osób trzecich, o czym już była wyżej mowa.

JANUSZ ŁAWRYNOWICZ

## Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych od zakładu ubezpieczeń przed sądem w świetle § 20 ust. 4 rozporządzenia w sprawie obowiązkowych ubezpieczeń komunikacyjnych

*W artykule omawia się kwestię dopuszczalności dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od zakładu ubezpieczeń w drodze sądowej, jeżeli wbrew § 20 ust. 4 rozporządzenia RM z dnia 28.XI.1974 r. (Dz. U. Nr 46, poz. 274) poszkodowany wskutek ruchu pojazdu mechanicznego nie zgłosił tych roszczeń ubezpieczycielowi — na tle orzecznictwa SN z 1976 r.*

Rozdział III rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 listopada 1974 r. w sprawie obowiązkowych ubezpieczeń komunikacyjnych (Dz. U. Nr 46, poz. 274 z późn. zmianami) zawiera unormowania w zakresie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej posiadacza lub kierowcy pojazdu mechanicznego za szkody wyrządzone ruchem tego pojazdu. Poza przepisami ustalającymi zasady odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń z tytułu tego ubezpieczenia (§ 16 i § 17 rozp.) w rozdziale