

Konrad Łaskiewicz

Wpis prawa w księdze wieczystej na podstawie orzeczenia stwierdzającego obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli

Na podstawie orzeczenia sądowego zobowiązującego dłużnika do złożenia oświadczenia woli wpis w księdze wieczystej może nastąpić na wniosek, jeżeli ze względu na treść oświadczenia dokonanie wpisu jest możliwe. Ponadto, w przypadku gdy wnioskodawca złoży wniosek o wpis prawa w księdze wieczystej na podstawie orzeczenia sądu zobowiązującego stronę do złożenia określonej treści oświadczenia woli, wydanego na podstawie art. 64 k.c., to żądany wpis może nastąpić jedynie wówczas, gdy dłużnik jest wpisany w księdze wieczystej. W związku z tym powstaje pytanie, jak ma postąpić sąd wieczystoksięgowy, w przypadku gdy wnioskodawca złoży wniosek o wpis prawa własności na podstawie prawomocnego wyroku stwierdzającego obowiązek dłużnika do złożenia oświadczenia woli przenoszącego własność nieruchomości na wnioskodawcę, jeżeli w księdze wieczystej jest ujawniona jako właściciel inna osoba niż dłużnik. Niewątpliwie wpis może zostać dokonany, jeżeli wnioskodawca przedłoży dowody wykazujące następstwo prawne dłużnika po osobie ujawnionej jako właściciel w księdze wieczystej.

Zastosowanie w takim przypadku znajdzie art. 1048 k.p.c. który zezwala, jeżeli ujawnienie na podstawie orzeczenia sądowego prawa wierzyciela przez wpis w księdze wieczystej albo przez złożenie dokumentu do zbioru wymaga poprzedniego ujawnienia prawa dłużnika, aby komornik na żądanie wierzyciela odebrał dłużnikowi dokumenty potrzebne do dokonania wpisu na rzecz dłużnika lub do złożenia do zbioru i złożył je w sądzie właściwym do prowadzenia księgi wieczystej lub zbioru dokumentów. We wniosku o odebranie dokumentów wierzyciel powinien dokładnie oznaczyć dokumenty potrzebne do wpisu na rzecz dłużnika. Należy wspomnieć, że wierzyciel może jeszcze przed złożeniem wniosku o wpis w księdze wieczystej zgłosić do komornika żądanie odebrania dokumentów, przedkładając prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia mającego stanowić podstawę wpisu¹.

W przypadku gdy wnioskodawca złoży wniosek o wpis w księdze wieczystej, dołączając do wniosku prawomocny wyrok stwierdzający obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, należy pamiętać też o tym, że w myśl uchwały Sądu Najwyższego „prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględni powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tą umowę.”²

Tak więc skutek orzeczenia wydanego na podstawie art. 64 k.c. polega na powstaniu fikcji prawnej, że z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oświadczenie woli tej treści zostało przez stronę złożone. Nie można w związku z tym przypisywać takiemu orzeczeniu skutku szerszego, obejmującego również inne elementy dwustronnej czynności prawnej, w szczególności zaś złożenia oświadczenia woli przez drugą stronę i w ten sposób doprowadzenia do powstania czynności prawnej. Taka wykładnia art. 64 k.c. jest niezgodna z brzmieniem przepisu i jako prowadząca do stosowania fikcji prawnej w zakresie nie przewidzianym przez ustawę – niedopuszczalna.

W związku z tym należy zauważyć, że jeżeli orzeczenie stwierdza obowiązek jednej ze stron do złożenia oświadczenia woli stanowiącego składnik umowy, to do zawarcia umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę. Może to nastąpić po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia, a jeśli charakter umowy na to zezwala, również przed wydaniem orzeczenia³. W tym ostatnim wypadku z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia umowa dojdzie do skutku, ponieważ złożone już są oświadczenia woli obu stron. Pamiętać też należy o tym, że oświadczenie woli drugiej strony umowy musi być złożone z zachowaniem formy wymaganej do jej zawarcia⁴. Za takim rozwiązaniem przemawia także dwustronność i niepodzielność przedmiotu rozstrzygnięcia, związanych ze ścisłym powiązaniem oświadczeń woli pozwanego i powoda w wypadkach, w których powód dochodzi zawarcia umowy. Z istoty rzeczy z takiego żądania i uwzględniającego je wyroku musi wynikać nie tylko oświadczenie woli pozwanego wymuszone w procesie, lecz także odpowiednie oświadczenie powoda. Umowa dochodzi do skutku w ten sposób, że zostają złożone z chwilą prawomocności wyroku – w drodze fikcji prawnej – zgodne oświadczenia woli stron.

Tak więc powód, który otrzymał prawomocny wyrok stwierdzający obowiązek pozwanego do złożenia oświadczenia woli, powinien złożyć własne oświadczenie woli przed notariuszem, który sporządzi akt notarialny stwierdzający zawarcie umowy. Ponieważ oświadczenie woli drugiej strony umowy jest zawarte w wyroku, to wyrok ten powinien być w akcie notarialnym opisany, a oświadczenie woli przytoczone. Wnioskodawca, składając wniosek o wpis w księdze wieczystej, powinien do wniosku dołączyć akt notarialny stwierdzający zawarcie umowy. W związku z tym powstaje pytanie, czy wnioskodawca oprócz umowy powinien dołączyć do wniosku również prawomocny wyrok stwierdzający obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli przez drugą stronę umowy. Odpowiedź na to pytanie powinna być twierdząca. Sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek zbadania dołączonych do wniosku dokumentów, stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej. Wprawdzie akt notarialny opisuje wyrok stanowiący podstawę do przyjęcia, że oświadczenie woli przez pozwanego zostało złożone i przytacza treść tego oświadczenia, ale sąd wieczystoksięgowy powinien zbadać, oczywiście w ramach przysługujących mu uprawnień, również wydane przez sąd orzeczenie. Z tych względów istnieje konieczność dołączenia do wniosku również wyroku stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli przez drugą stronę umowy.

Oczywiście, nie dotyczy to sytuacji, gdy powód żąda jedynie stwierdzenia obowiązku złożenia oświadczenia woli przez pozwanego. Wtedy jednak sąd, stwierdzając obowiązek złożenia oświadczenia woli tylko jednej strony umowy, powinien, przy zastosowaniu w drodze analogii przepisu art. 1047 § 2 k.p.c., określić powodowi termin do złożenia korelatywnego oświadczenia woli, by nie pozostawiać pozwanego w stanie niepewności, czy umowa dojdzie do skutku. Stosowanie analogii jest uzasadnione luką prawną wobec nieuregulowania roszczenia o zawarcie umowy⁵.

Tak więc, jeżeli wnioskodawca złoży wniosek o wpis prawa w księdze wieczystej na podstawie orzeczenia stwierdzającego obowiązek jednej ze stron umowy do złożenia oświadczenia woli oznaczonej treści, stanowiącego składnik umowy, to do wniosku powinien dołączyć oprócz wyroku także akt notarialny, w którym zawarta jest umowa. Jeżeli natomiast prawomocne orzeczenie sądowe stwierdza obowiązek strony do złożenia oświadczenia woli stanowiącego samoistną czynność prawną, wówczas uważa się, że czynność prawna została przez stronę dokonana i w związku z tym nie ma przeszkód do wpisu na podstawie tylko takiego orzeczenia.

Z inną sytuacją mamy do czynienia w tych przypadkach, w których prawo materialne przewiduje możliwość dochodzenia zawarcia umowy, jak np. w przypadku roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.). W umowie przedwstępnej są już ustalone istotne postanowienia umowy przyrzeczonej⁶. Tak więc treść oświadczeń woli składanych przez strony w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej jest już z góry określona. To samo dotyczy treści orzeczenia rozstrzygającego powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej. Sąd może powództwo to albo oddalić, albo w całości uwzględnić, nie może natomiast bez zgody obu stron nadać zawartej umowie treści innej od ustalonej w umowie przedwstępnej⁷.

W takim przypadku orzeczenie uwzględniające powództwo o zawarcie umowy zastępuje nie jedno, lecz dwa oświadczenia woli obu stron, zawierając w sobie stwierdzenie obowiązku obu stron do złożenia oznaczonych oświadczeń woli, których treść została w sposób wiążący ustalona w umowie przedwstępnej. Stwierdzenie obowiązku obu stron następuje na wniosek powoda. Obowiązek pozwanego musi wynikać z treści umowy przedwstępnej i jego istnienie stanowi konieczną przesłankę dopuszczalności powództwa o zawarcie umowy (art. 390 § 1 i 2 w zw. z art. 389 k.c.).

Obowiązek powoda do złożenia oświadczenia woli może także wynikać z treści umowy przedwstępnej, ale mogą zdarzyć się sytuacje, w których powód nie będzie zobowiązany na mocy umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Należy stwierdzić, że wówczas jego wola zawarcia umowy wynika z treści samego powództwa. Domagając się bowiem wydania orzeczenia, które ma zastąpić oświadczenie woli obu stron, powód wyraża tym samym wolę złożenia takiego oświadczenia, które konieczne jest do wywołania dochodzonego skutku prawnego w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej⁸.

Warto zwrócić uwagę, że kodeksowy tryb przetargowy nie eliminuje kodeksowych przepisów o formie czynności prawnej. Jeżeli tak, to umowa przedwstępna o silniejszym skutku: zobowiązująca do zawarcia przyrzeczonej umowy o przeniesienie własności (użytkowania wieczystego), nie może powstać w wyniku wybrania oferty przetargowej, bez zachowania formy notarialnej (art. 158, 237 k.c.), dlatego wydaje się, że można przyjąć pogląd, który głosi, że w wyniku wybrania oferty w fakultatywnym (kodeksowym) przetargu pisemnym mamy do czynienia ze swoistym, nienazwanym stosunkiem obligacyjnym (art. 56 k.c.), z którego wynika (dla obu stron) zobowiązanie do zawarcia umowy o skutkach zobowiązująco-rzeczowych i roszczenie o zawarcie takiej umowy⁹.

Samo wniesienie powództwa o zawarcie umowy nie może jednak zastąpić oświadczenia woli powoda, skoro o zawarciu umowy orzeka sąd. Wyrażona przez wniesienie pozwu wola zawarcia umowy pozwala sądowi na przyjęcie, na podstawie art. 64 k.c., że na powodzie również ciąży obowiązek złożenia oświadczenia woli koniecznego dla dojścia do skutku umowy, której zawarcia się domaga. Istnienie po obu stronach obowiązku złożenia oświadczenia woli oznaczonej treści daje podstawę do stwierdzenia zawarcia umowy przyrzeczonej.

W glosie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r. B. Dobrzański¹⁰ wyraził pogląd, że podanie w sentencji wyroku treści oświadczenia woli powoda jest konieczne również dlatego, że tylko dzięki temu odpada obowiązek złożenia oświadczenia woli przez powoda w wymaganej przez prawo formie. W związku z tym proponuje następującą treść sentencji wyroku: „zobowiązuje pozwanego do zawarcia z powodem umowy następującej treści:

Pozwany oświadcza, że przenosi na powoda własność nieruchomości [...], a powód oświadcza, że wyraża na to zgodę.”¹¹

Glosator proponuje więc, aby całą treść umowy dokładnie podać w sentencji wyroku, a wówczas umowa taka będzie ważna i przeniesie własność na powoda z chwilą uprawomocnienia się takiego wyroku¹².

Warto zwrócić uwagę na jeszcze jedną okoliczność. Umowa przedwstępna zawarta w formie aktu notarialnego rodzi roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości. Umowa sprzedaży według prawa polskiego jest przede wszystkim umową zobowiązującą do przeniesienia prawa własności. Strony mogą jednak postanowić inaczej, np. że do przeniesienia własności potrzebne będzie zawarcie umowy rzeczowej. Jeżeli w umowie przedwstępnej nic nie postanowiono w kwestii skutków rzeczowych umowy przyrzeczonej, to umowa przedwstępna zobowiązuje tylko i wyłącznie do zawarcia umowy sprzedaży o skutku obligacyjnym. W związku z tym należy dojść do wniosku, że umowa przedwstępna do sprzedaży nieruchomości nie rodzi bezpośrednio roszczenia o przeniesienie własności, ale roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. Umowa sprzedaży może, ale nie musi, być zarazem umową przenoszącą własność¹³.

Sąd wieczystoksięgowy musi w związku z tym zwracać baczną uwagę na treść sentencji wyroku zastępującego oświadczenie woli stron, którego skutkiem jest zawarcie umowy przyrzeczonej. Jeżeli umowa przyrzeczona jest umową wyłącznie o skutkach obligacyjnych, to prawo własności nieruchomości nie przechodzi na powoda z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, w związku z czym na podstawie takiego wyroku powód nie może być ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel.

Sytuacja prawna podobna do wynikającej z umowy przedwstępnej ma miejsce w tych wszystkich przypadkach, gdy powód dochodzi roszczenia o przeniesienie prawa w granicach ściśle określonych i roszczenie to zostaje uwzględnione zgodnie z żądaniem powoda, jak np. roszczenie zapisobiercy o przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej przedmiot zapisu (art. 968 k.c.), roszczenie o przeniesienie tego prawa stanowiącego przedmiot bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.), roszczenie darczyńcy o przeniesienie własności darowanej nieruchomości w przypadku odwołania darowizny (art. 898 § 2 k.c.)¹⁴. W sytuacji, o której mowa w art. 405 oraz 968 k.c., zobowiązanie pozwanego obejmuje oświadczenie, którego przedmiotem jest złożenie oświadczenia woli, skierowanego na przeniesienie danego prawa na powoda, ale które dopiero łącznie z odpowiednim oświadczeniem woli powoda stanowić będzie umowę przenoszącą to prawo. Gdy więc roszczenie takie jest przedmiotem powództwa i sąd uzna je w całości za uzasadnione, zgodnie z żądaniem powoda, powstanie sytuacja analogiczna do przewidzianej w art. 390 § 2 k.c., wobec czego sąd władny jest, opierając się na przesłankach wyżej omówionych i stosując w drodze analogii wymieniony przepis, przyjąć istnienie obowiązku zarówno pozwanego, jak i powoda do złożenia odpowiedniej treści oświadczeń woli i stwierdzić zawarcie umowy, wskutek czego z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia umowa przeniesienia prawa dojdzie do skutku¹⁵.

Bardziej złożona sytuacja występuje na gruncie art. 231 k.c., z którego wynika roszczenie o przeniesienie własności gruntu, na którym samoistny posiadacz wznosił budynek lub inne urządzenie o wartości przewyższającej wartość gruntu. Roszczenie to może przysługiwać posiadaczowi, który ma prawo domagać się przeniesienia przez właściciela własności działki za wynagrodzeniem, jak też właścicielowi, który może domagać się nabycia działki przez posiadacza¹⁶. W obu wypadkach powód będzie się domagał złożenia przez pozwanego odpowiedniego oświadczenia woli co do przeniesienia lub nabycia działki gruntu. Jednakże zakres prawa, które ma być przedmiotem przeniesienia lub nabycia, nie jest tu ściśle oznaczony, a raczej z reguły sporny i wymaga rozstrzygnięcia przez sąd. Jeżeli więc sąd uwzględnił powództwo w zakresie innym, niż żądał powód, uznając, że pozwany w takim właśnie zakresie ma obowiązek złożenia oświadczenia woli, to brak byłoby podstaw do przyjęcia, że powód przez wniesienie powództwa również wyraził taką wolę, skoro żądanie jego było odmienne. W takim wypadku sąd ograniczy się do stwierdzenia w orzeczeniu obowiązku pozwanego do złożenia oświadczenia woli określonej treści, a umowa o przeniesienie własności działki dojdzie do skutku dopiero z chwilą złożenia odpowiedniego oświadczenia woli przez powoda, z zachowaniem przypisanej formy¹⁷.

W takim przypadku sąd wieczystoksięgowy powinien zwrócić wnioskodawcy, starającemu się o wpis prawa własności na podstawie takiego wyroku, wniosek o wpis, wskazując na konieczność złożenia oświadczenia woli w odpowiedniej formie i o odpowiedniej treści. Jedynie w razie uwzględnienia powództwa całkowicie zgodnego z żądaniem powoda orzeczenie może stwierdzić obowiązek złożenia oświadczenia woli w stosunku do obu stron, to znaczy ze skutkiem równoznacznym z zawarciem umowy, i w takim przypadku wpis prawa własności powoda może nastąpić tylko na podstawie prawomocnego wyroku stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli przez pozwanego.

Trzeba także zwrócić uwagę na sentencje orzeczeń, których treścią jest zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego, jako właściciela działki, określonej kwoty z równoczesnym przeniesieniem przez niego własności działki na rzecz powoda. Zasądzona kwota ma stanowić odpowiednie wynagrodzenie, przewidywane przez art. 231 § 1 k.c. Następnie tenże powód składa wniosek o wpis prawa własności działki na jego rzecz na podstawie dołączonego wyroku. Powstaje pytanie, czy sam wyrok przy tak sformułowanej sentencji może stanowić podstawę wpisu.

Uzależnienie przeniesienia własności nieruchomości na rzecz samoistnego posiadacza od zapłaty przezeń właścicielowi zabudowanej działki określonej kwoty, stanowiącej wynagrodzenie, należy traktować jako warunek, że powód przed przeniesieniem własności zapłaci zasądzoną kwotę. Zastrzeżenie takie jest sprzeczne z art. 157 § 1 k.c., według którego własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu staje się powodem jej bezskuteczności w zakresie przeniesienia własności; w wypadku umowy rzeczowej praktycznie równa się to jej nieważności. To stwierdzenie powinno się odnosić również do przytoczonego wyroku. W takim więc razie w postępowaniu o wpis prawa własności sąd powinien dołączyć do wniosku wyrok traktować jako przeniesienie własności pod warunkiem, że powód zapłaci zasądzoną kwotę. W takiej sytuacji obowiązek zapłaty należnego z tego tytułu wynagrodzenia powstaje dopiero z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia¹⁸. Istnieje zatem przeszkoda do wpisu i wnioskodawca dla jej usunięcia powinien dołączyć do wniosku dowód zapłaty zasądzonej kwoty. Podstawą wpisu jest nie tylko wyrok, ale także dowód zapłaty¹⁹.

Przyznane dłużnikowi uprawnienie do wynagrodzenia w sprawie o zobowiązanie go do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia udziału własności nieruchomości nie jest tożsame z żądaniem zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu²⁰.

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że orzeczenie sądowe zobowiązujące do złożenia oświadczenia, o którym stanowi art. 1047 k.p.c., nie może być podstawą egzekucji skierowanej na wymuszenie złożenia świadczenia ani na wyegzekwowanie świadczenia wzajemnego²¹. Reprezentowany jest nawet pogląd, że jeśli wierzyciel będzie spóźnił się z realizacją uprawnienia określonego w orzeczeniu zastępującym oświadczenie woli, to dłużnik może skorzystać z powództwa o zasądzenie świadczenia pieniężnego. Z powództwem tym dłużnik ma prawo wystąpić przeciwko wierzycielowi określonymu w orzeczeniu z art. 1047 k.p.c. Wyrok uwzględniający to powództwo umożliwi prowadzenie egzekucji świadczenia wzajemnego, jeżeli nie zostanie ono spełnione dobrowolnie²².

Problemy w postępowaniu wieczystoksięgowym powstają przy błędnie sformułowanych sentencjach orzeczeń dotyczących odwołania darowizny. Jak sąd wieczystoksięgowy ma postąpić w przypadku, gdy darczyńca złoży wniosek o wpis prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej, dołączając do wniosku wyrok stwierdzający, że umowa darowizny jest nieważna w stosunku do darczyńcy z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanego względem darczyńcy? Wyrok ten w swoim sformułowaniu nie pozostawia wątpliwości, że skoro z jego mocy umowa darowizny jest nieważna, a ostatni wpis w księdze wieczystej ujawnia obdarowanego jako właściciela, przeto aktualnym właścicielem jest darczyńca, który złożył wniosek o wpisanie jego jako właściciela.

Sentencja takiego wyroku jest sprzeczna z prawem, ponieważ zgodnie z art. 898 § 1 k.c. odwołanie darowizny z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanego nie pociąga za sobą nieważności umowy darowizny, co oznacza, że nie wywołuje skutku rzeczowego w postaci zwrotnego przeniesienia prawa własności na darczyńcę. Upadek darowizny wykonanej wymaga dopiero wykonania. Skutek rozporządzający w tym przypadku nastąpi dopiero przez złożenie odpowiedniego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego ze strony obdarowanego albo w drodze tzw. wykonania zastępczego w drodze powództwa byłego darczyńcy, wniesionego na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.²³ Skutek prawnorzeczowy powstaje dopiero z chwilą wydania orzeczenia w tym przedmiocie, które w stosunku do tak określonego roszczenia ma charakter prawnokształtujący.

W takim przypadku powstaje pytanie, czy sąd wieczystoksięgowy, badając podstawę wpisu, może samodzielnie uznać, mimo wyraźnego sformułowania sentencji wyroku, że nastąpiło jedynie odwołanie darowizny. Sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu o wpis nie jest jednak powołany do dokonywania wykładni orzeczenia wydanego przez inny sąd, nawet w sytuacji gdy z jego uzasadnienia będzie wynikało, że treść jest zgodna z żądaniem powoda, gdyż uzasadnienie nie jest objęte prawomocnością w rozumieniu art. 365 k.p.c., i nie ma mocy wiążącej. Zgodnie bowiem z art. 352 k.p.c., sąd, który wydał wyrok, rozstrzyga postanowieniem wątpliwości co do jego treści²⁴.

Oznacza to, że sąd wieczystoksięgowy, uznając, że zachodzi przeszkoda do wpisu, winien zwrócić wnioskodawcy wniosek o wpis prawa własności. W celu usunięcia tej przeszkody wnioskodawca powinien dołączyć do wniosku wykładnię wyroku mającego stanowić podstawę wpisu. Dopiero wyrok z postanowieniem o wykładni oraz aktem notarialnym zawierającym oświadczenie obdarowanego o przeniesieniu prawa własności na darczyńcę lub prawomocny wyrok sądu to

oświadczenie zastępujący, dołączone do wniosku, będą stanowiły podstawę wpisu do księgi wieczystej²⁵.

Na marginesie można zauważyć, że pozwany zatem w takim przypadku jako obdarowany może w drodze czynności prawnych rozporządzać nieruchomością, ponieważ posiada tytuł prawny do niej. Kwestia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma w tym wypadku zastosowania, albowiem stan ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Stąd też roszczenie o stwierdzenie nieważności umowy rozporządzającej nie jest zasadne²⁶.

Przypisy

1 Z.Świeboda, Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Część druga, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, Warszawa 2001, s. 425; E.Wengerek, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, Komentarz do części drugiej k.p.c., Warszawa 1972, s. 647.

2 Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r. III CZP 23/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199; zob. też orzeczenie SN z dnia 19 września 2002 r. II CKN 930/00, LEX nr 55569 oraz z dnia 19 czerwca 2002 r. II CKN 997/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 85.

3 A.Oleszko, Złożenie zastępczego oświadczenia woli w praktyce sądowej i notarialnej (art. 64 k.c.), Rejent 1992, nr 1, s. 57.

4 Cyt. już uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r.

5 Tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 19 czerwca 2002 r. II CKN 997/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 85; aprobuje ten pogląd m.in. Z.Radwański, [w:] System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna, t. II, pod red. Z. Radwańskiego, Warszawa 2002, s. 319.

6 Zob. E.Drozd, Umowa przedwstępna, a umowa przyrzeczona, NP 1971, nr 11, s. 1561 i nast.

7 Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 19 lutego 1998 r. I ACa 42/98, OSA 2000, nr 2, poz. 5; A.Oleszko, Złożenie zastępczego oświadczenia woli..., s. 57.

8 Patrz przypis 4.

9 Tak S.Rudnicki, [w:] Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2000 r. II CKN 1075/98, Rejent 2001, nr 2, s. 106.

10 OSPiKA 1969, nr 5, poz. 97.

11 Przykład sentencji wyroku stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli przez pozwanego o przeniesieniu na powoda prawa własności nieruchomości przy umowie darowizny.

12 Zob. także orzeczenie SN z dnia 19 września 2002 r. II CKN 930/00 LEX nr 555691, którego pierwsza teza brzmi: „Orzeczenie sądu zastępujące umowę przeniesienia własności nieruchomości nie wymaga składania dodatkowych oświadczeń woli w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.); dlatego sentencja takiego orzeczenia

powinna precyzyjnie określać treść umowy, którą ono zastępuje. Zastępcza funkcja orzeczenia, o którym mowa, spełnia się przy tym ex lege z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia”.

13 A.Oleszko, Pytania i odpowiedzi, Rejent 1996, nr 10, s. 154-155.

14 Patrz przypis 4.

15 A.Oleszko, Złożenie zastępczego oświadczenia woli..., s. 57; Z.Radwański, System prawa prywatnego..., s. 318 podnosi, że roszczenie o zawarcie umowy przysługuje podmiotowi zawsze wtedy, gdy stanowi to konieczny sposób nabycia należnego mu prawa, a uzasadnienia takiego poglądu nie trzeba szukać w analogii do umowy przedwstępnej, lecz w racjonalnej wykładni prawa, która powinna prowadzić do zapewnienia jego skuteczności,

16 W efekcie spełnienia przewidzianych prawem przesłanek w niektórych przypadkach posiadacz może również nabyć roszczenie o wykup wobec użytkownika wieczystego; zob. R.Kosior, Zakres pojęcia nieruchomości budynkowej w świetle art. 231 k.c., Rejent 2003, nr 9, s. 80-81.

17 Patrz przypis 4.

18 Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 1974 r. II CR 309/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 96 oraz w orzeczeniu z dnia 19 czerwca 2002 r. II CKN 997/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 85.

19 A.Oleszko, Księgi wieczyste – zagadnienia prawne, Kraków 1966, s. 121.

20 Zob. orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 26 lipca 2001 r. I ACz 307/01, OSA 2002, nr 3, poz. 23.

21 E.Wengerek, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne..., s. 663.

22 K.Korzan, Orzeczenie zastępujące oświadczenia woli w sądowym postępowaniu cywilnym, Warszawa 1977, s. 165.

23 Zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1979 r. III CZP 15/79, OSNCP 1980, nr 4, poz. 63; orzeczenie SN z dnia 20 września 2000 r. I CKN 829/98, LEX nr 50893; W.Czachórski, Zobowiązania. Zarys wykładu, Warszawa 1994, s. 393; S.Dmowski, Umowa darowizny, [w:] Prawo obrotu nieruchomościami, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 618-619.

24 H.Ciepła, Kognicja sądu wieczystoksięgowego, PS 1999, nr 9, s. 26.

25 A.Oleszko, Księgi wieczyste..., s. 122.

26 Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. K. Pietrzykowskiego, t. II, Warszawa 1998, s. 557.