

MARIAN KĘPIŃSKI

ORZECZENIA STWIERDZAJĄCE OBOWIĄZEK ZŁOŻENIA  
OŚWIADCZENIA WOLI W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI  
(ART. 64 K.C., 1047 K.P.C.)

1. Orzeczenia zastępujące oświadczenia woli doczekały się w naszej literaturze szerokiego monograficznego omówienia<sup>1</sup>. Zwalnia to autora niniejszego opracowania do cytowania i omawiania literatury dotyczącej tego zagadnienia i umożliwia koncentrację rozważań na głównych problemach praktycznych, powstających w związku z wydawaniem tego rodzaju orzeczeń. Ograniczenie się do problemów związanych z obrotem nieruchomościami jest spowodowane następującymi względami<sup>2</sup>:

a) W obrocie nieruchomościami orzeczenia powyższe miały i mają stale doniosłe znaczenie a występują stosunkowo często.

b) Omawiając orzeczenia stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli, tylko w związku z przeniesieniem własności nieruchomości, napotykaemy na dość zwarty krąg problemów wynikający z charakteru umów przenoszących własność i z wymogów formalnych, które ustawa dla nich przewiduje.

c) Właśnie w obrocie nieruchomościami szereg spornych kwestii materialnoprawnych nie zostało wyjaśnionych<sup>3</sup>.

2. Rozważania merytoryczne rozpocznę od próby zestawienia cech charakterystycznych orzeczeń stwierdzających obowiązek złożenia oświadczenia woli<sup>4</sup>.

a) Orzeczenia te nie są oświadczeniami woli, lecz tylko je zastępują<sup>5</sup>. Nie można w związku z tym traktować tego orzeczenia jako „fikcji prawnej”, że oświadczenie dłużnika zostało złożone<sup>6</sup>. Nie ma bowiem

<sup>1</sup> K. Korzan, *Orzeczenia zastępujące oświadczenia woli w sądowym postępowaniu cywilnym*, Warszawa 1977.

<sup>2</sup> Poza naturalnym dążeniem do zwięzłości opracowania będącego jedynie artykułem.

<sup>3</sup> Monografia K. Korzana koncentruje się, zgodnie ze swym tytułem, na zagadnieniach proceduralnych.

<sup>4</sup> K. Korzan, *Orzeczenia zastępujące oświadczenia woli*, s. 54 i nast.

<sup>5</sup> Z. Radwański, *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 86 - 87.

<sup>6</sup> Tak wiodące komentarze do k.c. Por. *Kodeks cywilny, Komentarz* (red. F. Błahuta i inni), Warszawa 1972, s. 183; *Kodeks cywilny z komentarzem* (red. J. Winiarz), Warszawa 1980, s. 76, uwaga 1,

w tym przypadku żadnej fikcji złożenia oświadczenia woli, lecz orzeczenie sądowe zastępuje tylko takie oświadczenie<sup>7</sup>.

b) Orzeczenia takie nie zasądzą dłużnika na spełnienie świadczenia, ani nie zobowiązują go do dokonania określonej czynności (art. 1050 k.p.c.).

c) Skutek orzeczeń polegający na zastąpieniu oświadczenia woli występuje dopiero z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia (art. 1047 § 1 k.p.c.). W pewnych przypadkach jednak skutek ten nastąpi dopiero w chwili uprawomocnienia się klauzuli wykonalności (art. 1047 § 2 k.p.c.) nadanej takiemu orzeczeniu.

d) Treść zastępowanych oświadczeń woli determinuje zdarzenie, z którego wynika obowiązek ich złożenia. Treść ta jest czasem w pełni ustalona (zwłaszcza gdy obowiązek złożenia oświadczenia wynika z umowy), a czasem dopiero sąd w procesie określi ją bliżej po wnikliwym rozważeniu stanai faktycznego sprawy. Brak dostatecznych podstaw dla ustalenia treści oświadczenia woli byłby podstawą do twierdzenia, że obowiązek złożenia oświadczenia nie istnieje<sup>8</sup>.

e) Przepisy art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. odnoszą się przede wszystkim do sytuacji, gdy istnieje już w pełni s k o n k r e t y z o w a n y obowiązek złożenia oświadczenia woli. Jest zatem wątpliwe czy można je stosować także w przypadkach, w których samo orzeczenie sądu, bez uprzedniego zobowiązania strony, może zastępować oświadczenie woli<sup>9</sup>.

3. Powyższe ustalenia dotyczące podstawowych cech orzeczeń stwierdzających obowiązek złożenia oświadczenia woli były niezbędne dla rozgraniczenia zagadnień, których dotyczyć będzie dalszy tok rozważań, od zagadnień pokrewnych. Dla tych orzeczeń sądowych, których dotyczą dalsze wywody, podstawę prawną stanowią w pierwszym rzędzie art. 64 k.c. i 1047 §. 1 k.p.c. Przepisy te, których treść jest zbliżona<sup>10</sup>, nie wy-

<sup>7</sup> Przykładowo nie można do takich umów stosować przepisów o wadach oświadczenia woli. Wady orzeczeń mogą być stwierdzone wyłącznie w drodze środków zaskarżenia. Tak też Z. Radwański, *Teoria umów*.

<sup>8</sup> Podkreśla to z naciskiem Z. Radwański, *Teoria umów*, s. 183.

<sup>9</sup> Przykładowo wskażę na orzeczenia zastępujące zgodę osoby trzeciej wtedy, gdy zgoda ta jest potrzebna do skuteczności czynności prawnej. Wyrażenie zgody z reguły jest uprawnieniem osoby trzeciej, nie zaś przedmiotem obowiązku. Orzeczenie sądu może wyjątkowo zastąpić taką zgodę (n.p. 39 k.r.o.), ale podstawy do wydania takiego orzeczenia nie stanowi stwierdzenie skonkretyzowanego obowiązku złożenia oświadczenia woli (a więc art. 1047 k.p.c.), lecz inne względy (w art. 39 k.r.o. — dobro rodziny). Por. też niżej punkt 15.

<sup>10</sup> Główne różnice między tymi przepisami są następujące: a) art. 1047 § 1 k.p.c. przewiduje zastąpienie oświadczenia woli dłużnika, a art. 64 k.c. osoby zobowiązanej do złożenia oświadczenia woli; b) z art. 64 k.c. wynika, że sąd powinien tylko stwierdzić obowiązek złożenia oświadczenia woli, z art. 1047 k.p.c. natomiast, że sąd ma zobowiązać dłużnika do złożenia oświadczenia woli; c) art. 64 k.c. uzależnia nastąpienie skutków orzeczenia od jego prawomocności, zaś art. 1047 § 2 k.p.c.

jaśniają jednak, jakie jest źródło obowiązku złożenia oświadczenia woli. Znajdują one zastosowanie dopiero, gdy obowiązek taki istnieje. Zobowiązanie powstaje zatem na innej podstawie i wspomniane przepisy regulują jedynie sposób przymusowej realizacji takiego obowiązku.

Warto się zastanowić, w jakich typowych sytuacjach powstaje obowiązek złożenia oświadczenia woli w obrocie nieruchomościami

A. W pierwszym rzędzie należy oczywiście wziąć pod uwagę umowę przedwstępną zobowiązującą jedną lub obie strony do zawarcia oznaczonej umowy w przyszłości, Obowiązek taki powstaje zawsze skutkiem zawarcia umowy przedwstępnej, ale nie w każdym przypadku można go wyegzekwować w trybie art. 64 k.c. i 1047 ik.p.c. Ekzekucja taka jest możliwa tylko wtedy, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymogom ważności<sup>11</sup> umowy ostatecznej. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania formy notarialnej.

B. Najczęściej w praktyce zachodzi przypadek, gdy strony zawierając umowę obligacyjną<sup>12</sup>, nie chciały lub nie mogły przenieść własności nieruchomości. Jest tak ,w szczególności wówczas, gdy umowa obligacyjna zawiera warunek lub termin (art. 157 § 1 k.c.). W porównaniu z sytuacją opisaną wyżej w punkcie „A” treść oświadczeń woli, które mają być złożone w wykonaniu umowy obligacyjnej, jest znacznie mniej złożona. Obejmuje ona bowiem tylko te elementy, które są niezbędne do przeniesienia własności (czynność rozporządzająca).

C. Dość często w praktyce zachodzą także przypadki, gdy zobowiązanie do przeniesienia własności wynika z innego zdarzenia niż umowa. Może to być przykładowo bezpodstawne wzbogacenie, zapis, zabudowa cudzego gruntu przez posiadacza samoistnego (w dobrej albo też w złej wierze). Podobnie jak w sytuacjach przedstawionych wyżej w punkcie „B” obowiązek dotyczy tylko takich oświadczeń, które są składnikami czynności przenoszącej własność<sup>13</sup>. Treść tych oświadczeń może być

przewiduje wyjątek od tej zasady polegający na tym, że skutki orzeczenia nastąpią nie z chwałą jego prawomocności, lecz dopiero z uprawomocnieniem się nadanej mu klauzuli wykonalności. Różnice te omawiać będę dalej w toku artykułu.

<sup>11</sup> Chodził tu jednak: nie o Wszystkie wymogi ważności umowy ostatecznej, lecz tylko o te, które dotyczyć mogą zarówno jednej, jak i drugiej czynności. Jest tak dlatego, że umowa przedwstępna nie jest umową ostateczną. Tak np. bezprzedmiotowe byłoby umieszczenie w umowie przedwstępnej klauzuli dotyczącej ustawowego prawa pierwokupu, bez której Ostateczna umowa sprzedaży byłaby nieważna (art. 599 § 2 k.c.).

<sup>12</sup> Która w zasadzie wywołuje skutek zobowiązując-rozporządzający. Por. M. Kępiński, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnych*, Poznań 1970, s. 6 - 14, 32 - 35; E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa—Kraków 1974, s. 25 i nast., tu zwłaszcza s. 38.

<sup>13</sup> Rozumianej jako czynność tylko rozporządzająca. Niezrozumiałe są zatem uwagi K. Korzana, *Orzeczenia zastępujące oświadczenia woli*, s. 171, że orzeczenie sądowe w sprawie z art. 231 k.c. powoduje podwójne skutki, obligacyjne i rzeczowe. Teza taka jest sprzeczna z uwagą uczynioną wyżej (por. 2a), że orzecz-

jednak mniej dokładnie sprecyzowana niż wtedy, gdy wynika ona z umowy obligacyjnej albo z umowy przedwstępnej. Zadaniem sądu musi być zatem w tych prawach bliższe ustalenie treści oświadczeń, zgodnie ze stanem faktycznym, z którego obowiązek ich złożenia wynika.

D. Zbliżone do sytuacji przedstawionych powyżej w punkcie „C” są przypadki, w których dochodzi do upadku umowy darowizny skutkiem jej odwołania. Zgodnie z ustaloną zasadą prawną<sup>14</sup> odwołanie takie nie wywiera skutków rzeczowych i w efekcie (o ile obdarowany może jeszcze zwrócić podarowaną mu nieruchomości) zwrot przedmiotu darowizny następuje tak, jakby chodziło o zobowiązanie wynikające z bezpodstawnego wzbogacenia (art. 898 § 2 k.c.).

4. Po bliższym przeglądzie typowych sytuacji, w których występują interesujące nas roszczenia o złożenie oświadczenia woli w obrocie nieruchomościami, wypada pokrótce przedstawić trudności, z jakimi boryka się praktyka notarialna w tych przypadkach<sup>15</sup>. Dalsze rozważania będą w konsekwencji poświęcone próbie rozwikłania niektórych z tych podstawowych trudności.

A. W niektórych sądach panuje praktyka — oparta głównie na treści art. 1047 § 1 k.p.c. — polegająca na tym, że orzeczenie zobowiązuje jedynie stronę (pозwanego) do złożenia oświadczenia woli przed notariuszem. W takim przypadku nie zawsze jest jasne, czy wyrok zastępuje oświadczenie woli, czy tylko zobowiązuje stronę do określonego zachowania<sup>16</sup>.

By zapobiec trudnościom związanym z ewentualną egzekucją takiego wyroku, niektóre sądy zobowiązując pozwanego do złożenia oświadczenia woli jednocześnie stwierdzają, że w razie niewykonania tego obo-

nie zastępuje oświadczenie woli, co znaczy także, że orzeczenie nie może wywoływać skutków dalej idących niż te, które wywoływałoby oświadczenie. Być może, że poglądy Korzana są wynikiem przyjęcia błędnej tezy S. Breyera, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1971, s. 138-139; że umowy przenoszące własność w rozumieniu art. 156 k.c. są samodzielnymi umowami o podwójnych skutkach. Pogląd taki jest powszechnie odrzucany. Por. J. S. Piątowski, w: *System prawa cywilnego*, t. II (red. J. Ignatowicz), Wrocław—Warszawa—Kra-ków-Gdańsk 1977, s. 242 - 243.

<sup>14</sup> Uchwała 7 sędziów SN z 7 I 1967 (III CZP 32/66) OSNCP 1968, z. 12, poz. 199 oraz OSPiKA 1969, z. 5, p. 97. Pogląd ten jest na ogół aprobowany przez doktrynę, por. L. Stecki, *Umowa darowizny*, Warszawa—Poznań 1974, tu zwłaszcza s. 192 - 194.

<sup>15</sup> Przegląd ten opiera się na dyskusjach z notariuszami — uczestnikami Podyplomowego Studium dla Notariuszy przy Wydziale Prawa UAM. Uczestnikom tych dyskusji należy się w tym miejscu podziękowanie za wnikliwe naświetlenie istniejącej praktyki.

<sup>16</sup> Referuję tu raczej wątpliwości praktyki niż je rozstrzygam. Można by oczywiście twierdzić, że z art. 1047 § 1 in fine k.p.c. wynika również wniosek, że wyrok zobowiązujący do złożenia oświadczenia oświadczenie to zastępuje.

wiązku przez stronę w ustalonym przez sąd terminie, wyrok zastąpi to oświadczenie.

B. Jak wykazują badania praktyki notarialnej, niektóre orzeczenia sądowe stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli nie określają bliżej jego treści. Wada ta, praktycznie rzecz biorąc, uniemożliwia notariuszowi wykonanie orzeczenia, czy to poprzez sporządzenie aktu notarialnego uzupełniającego wyrok, czy też poprzez wpis do księgi wieczystej.

C. Nieomal wcale nie jest wykorzystywany art. 1047 § 2 k.p.c. Jak się wydaje, sądy z reguły nie uznają oświadczenia powoda za „świadczanie wzajemne wierzyciela”, od którego złożenia miałoby zależeć nadanie orzeczeniu klauzuli wykonalności, a tym samym i jego skuteczność.

D. Największy jednak praktyczny problem zawiera się w odpowiedzi na pytanie, czy orzeczenie sądowe wydane na podstawie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. zastępuje tam, gdzie jest to możliwe, umowę, czy, przeciwnie, zastępuje wyłącznie oświadczenie woli pozwanego. Zagadnienie to jest o tyle ważne, że gdyby przyjąć drugi z wymienionych poglądów, to wówczas powód po uzyskaniu pomyślnego dla siebie wyroku musiałby się udać do notariusza w celu złożenia własnego oświadczenia woli. W tej kwestii brak jest jednolitego stanowiska sądów. Niektóre wydają orzeczenia zastępujące umowę, inne wydają orzeczenia zastępujące tylko oświadczenie pozwanego. Mimo braku badań statystycznych w tym zakresie odnoszę wrażenie, że częściej spotkać można orzeczenia zastępujące tylko oświadczenie woli pozwanego.

W praktyce notarialnej powstaje wówczas dylemat, czy na podstawie takiego orzeczenia notariusz ma sporządzić umowę (której jednym elementem byłoby powtórzone orzeczenie sądowe, drugim zaś oświadczenie powoda), czy też ma on sporządzić akt zawierający tylko oświadczenie powoda. W biurach notarialnych zdaje się przeważać to drugie stanowisko.

5. Z powyższej obserwacji praktyki zarówno notarialnej, jak i orzecznictwa sądowego w omawianych sprawach wynika niewątpliwie wniosek, że znana uchwała 7 sędziów SN z 7 stycznia 1967 r.<sup>17</sup> nie odegrała tej roli, unifikującej praktykę, którą powinna była odegrać. Jest tak przede wszystkim dlatego, że koncepcja zarepresentowana w tym orzeczeniu nie była jasna. Na pierwsze bowiem miejsce wysunął Sąd Najwyższy tezę, że „orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje tylko to oświadczenie”. W konsekwencji, jeżeli takie oświadczenie miałoby stanowić składnik umowy to do jej zawarcia „konieczne jest złożenie odpowiedniego oświad-

<sup>17</sup> Cytowana już wyżej w notce 14.

czenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy". Ta właśnie zasada prawna zdaje się wywierać decydujący wpływ na praktykę sądową i notarialną. Zapomina się bowiem z reguły o tym, że wspomiana uchwała wprowadziła od zasady tej bardzo poważne wyjątki.

Wyjątki te polegają na dopuszczeniu również przypadków, w których orzeczenie sądowe zastępowałoby namowę. Według cytowanej uchwały SN możliwe jest to w dwóch sytuacjach, a mianowicie wówczas gdy chodziło:

a) zawarcie umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz

b) uwzględnienie powództwa o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda.

Dalsze rozważania poświęcę więc najpierw analizie wymienionych powyżej wyjątków. Analiza ta ma wykazać, czy rzeczywiście chodzi o sytuacje wyjątkowe. Gdyby bowiem okazało się, że zasięg zastosowania tych „wyjątków” powinien być szeroki, to niesłuszne byłoby traktowanie przypadku zastąpienia wyrokiem umowy jako wyłomu od reguły. Wręcz przeciwnie, wyrok zastępujący jedno oświadczenie woli okazałby się odstępstwem od zasady ogólnej.

6. Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, przysługujące obu stronom, jest naturalną konsekwencją umowy przedwstępnej. W niektórych przypadkach jednak roszczenie takie przysługuje tylko jednej stronie takiej umowy (art. 389 k.c.) i wówczas wyrok sądowy może stwierdzić obowiązek złożenia oświadczenia woli jedynie przez drugą stronę. W takim przypadku jest zatem oczywiste, że chociaż obowiązek złożenia oświadczenia woli wynika z umowy przedwstępnej, wyrok sądowy zastępuje tylko oświadczenie woli strony zobowiązanej — nie zaś koniecznie całą umowę, jak to zdaje się zakładać Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale.

Prawdą jest jednak, że tylko w art. 390 § 2 k.c. w obrocie powszechnym<sup>18</sup> kodeks wymienia *expressis verbis* roszczenie o zawarcie umowy. Powstaje zatem pytanie, czy roszczenie takie nie powstaje w innych przypadkach omówionych już wyżej (pkt 3 B-D). Analiza tych stanów faktycznych wykazuje, że w większości przypadków zobowiązanie zawarcia umowy jest dwustronne. W takich sytuacjach powstaje oczywiście roszczenie o zawarcie umowy, chociażby nawet żaden przepis go nie przewidywał. Wynika ono bowiem z samej treści stosunku prawnego łączącego strony. Jest tak w szczególności wówczas, gdy z umowy obligacyjnej płynie obowiązek zawarcia umowy przenoszącej własność. Po-

<sup>18</sup> W obrocie uspołecznianym dochodzenie zawarcia umowy jest regułą (art. 397-404 k.c.).

wyższe spostrzeżenia prowadzą jasno do wniosku, że przepis art. 390 § 2 k.c. nie jest jedynie wyjątkiem od reguły, lecz przeciwne reguły tej potwierdzeniem.

7. Można oczywiście mieć wątpliwości, czy powyższy wniosek jest poprawny, zwłaszcza wobec treści art. 64 k.c. i 1047 § 1 k.p.c. Przepisy te zdają się na pierwszy rzut oka sprzeciwiać możliwości stwierdzenia przez sąd obowiązku zawarcia umowy, czyli obowiązku złożenia oświadczeń woli zarówno przez powoda, jak i przez (pозwanego. W obu cytowanych artykułach jest mowa wyłącznie o wyrokach stwierdzających obowiązek złożenia oświadczenia woli przez jedną ze stron stosunku prawnego, a mianowicie przez pozwanego (art. 1047 § 1 k.p.c. określa go jako „dłużnika”).

Tego rodzaju spostrzeżenie nie przesądza jednak, moim zdaniem, sprawy. Oba wymienione przepisy należą bowiem do przepisów regulujących jedynie w sposób ogólny kwestię skutków wyroków stwierdzających obowiązek złożenia oświadczenia woli. W normach tego rodzaju nie można nawet stanowić o obowiązku zawarcia umowy, gdyż obowiązek taki nie występuje przecież w każdej sprawie. Może być przykładowo obowiązek złożenia oświadczenia woli ciążyący na jednej stronie albo też jedna strona zdążyła już swoje oświadczenie złożyć wcześniej. Art. 64 k.c. — jako przepis części ogólnej k.c. — nie może przecież przesądzać tego, czy w konkretnej sytuacji obowiązek złożenia oświadczenia woli ciąży na jednej, dwu lub więcej stronach stosunku prawnego. Rozumowanie a contrario, które leży u podłoża wniosków wyprowadzających z art. 64 k.c.<sup>19</sup>, jest w tym przypadku zawodne. W rozumowaniu takim, które prowadzi do konkluzji, że wyrok sądowy może zastąpić tylko oświadczenie woli pozwanego, a nie może zastąpić umowy, tkwią poniższe założenia, które przesądzają również o wadliwości wyprowadzanego wniosku.

8. Po pierwsze, jest oczywiste w świetle powyżej poczynionych wywodów, że obowiązek złożenia oświadczenia woli może równocześnie obciążać więcej niż jedną osobę. Takiej sytuacji art. 64 k.c. wyraźnie nie przewiduje. Jest jednak, jak sądzę, poprawnym wniosek, że przepis, zezwalający na to, by wyrok sądowy zastępował oświadczenie woli osoby zobowiązanej do jego złożenia, nie sprzeciwia się możliwości stwierdzenia takiego obowiązku po stronie większej liczby osób<sup>20</sup>. Przepis ten określa

<sup>19</sup> Prowadzi się je z reguły na podstawie następującego wyводу: Art. 64 k.c. i 1047 k.p.c, wspominają o wyroku zastępującym oświadczenie woli danej osoby. Osobą tą jest dłużnik, a więc pozwany w procesie. Wynika stąd, że wyrok nie może zastąpić umowy, skoro zastępuje on tylko oświadczenie dłużnika.

<sup>20</sup> Dotyczyć to może zarówno przypadku, gdy kilka osób zajmuje pozycję strony stosunku obligacyjnego, jak i przypadku, gdy obie strony stosunku obligacyjnego (lub nawet więcej stron) obciążone są obowiązkiem złożenia komplementarnych oświadczeń woli składających się na umowę.

zatem. skutek wyroku, (gdy sąd stwierdzi obowiązek złożenia oświadczenia woli, nie może zaś przesądzać kwestii, czyje oświadczenia zostaną zastąpione wyrokiem, gdyż o tym decyduje treść stosunku prawnego łączącego strony.

Po drugie, przedstawione powyżej rozumowanie, z którym polemizuję, czyni znak równości między dłużnikiem i pozwanym. I to założenie nie jest całkowicie poprawne. W typowych bowiem sytuacjach obowiązek złożenia oświadczenia woli obciąża obie strony, czyli że obie strony są wzajemnie zarazem wierzycielami i dłużnikami<sup>21</sup>.

Po trzecie, gdy obie strony są zobowiązane do złożenia oświadczeń woli składających się na umowę, jest oczywiste, że treść tych oświadczeń musi być zbieżna. Żądanie stwierdzenia obowiązku złożenia oświadczenia woli prowadzi w istocie rzeczy do wiążącego ustalenia treści całej umowy. Ze ściśle pragmatycznego zatem punktu widzenia nie widać powodów, dla których wyrok nie powinien zastępować takiej umowy tam, gdzie to tylko możliwe.

Po czwarte, przeciwko możliwości zastąpienia przez wyrok umowy wysuwa się argument o charakterze procesowym. Podnosi się mianowicie, że nie jest dopuszczalne, aby wyrok zastąpił oświadczenie powoda wbrew jego woli. Powód bowiem żąda stwierdzenia obowiązku złożenia oświadczenia przez pozwanego. Byłoby naruszeniem zasad procesu cywilnego, gdyby bez powództwa wzajemnego wydawać wyrok zastępujący umowę<sup>22</sup>.

Argument taki nie jest jednak w moim przekonaniu zasadny. Często bowiem z samego żądania pozwu można wysnuć wniosek, że powód żąda stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy. Wówczas zastrzeżenia podniesione powyżej musiałyby upaść. W wielu sprawach jednak kwestia ta (może być wątpliwą. Dlatego sąd w toku rozprawy (art. 210 k.p.c.) lub nawet przed nią (art. 208 k.p.c.) powinien wyraźnie ustalić, czy powodowi chodzi o zastąpienie przez wyrok umowy, czy też tylko oświadczenia pozwanego. Sądzę, że wyjaśnienie powodowi skutków wyroku w jednym i drugim przypadku jednoznacznie rozstrzygnie sprawę na rzecz orzeczenia zastępującego umowę. Oczywiście wyjaśnienie przez sąd tych kwestii ma sens tylko wtedy, gdy ze stanu faktycznego sprawy wynika, że obowiązek złożenia oświadczenia woli ciąży w istocie rzeczy na obu stronach<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Nie znaczy to oczywiście, by stosunek prawny mógł być zwany stosunkiem wzajemnym o ekwiwalentnych świadczeniach.

<sup>22</sup> B. Dobrzański, *Glosa do uchwały 7 s. SN z 7 stycznia 1967 r.*, OSPiKA 1969, p. C 97, s. 200 i nast.

<sup>23</sup> Sprawa nie jest prosta. Weźmy dla przykładu roszczenie z art. 231 § 1 k.c. Samoistny posiadacz w dobrej wierze, gdy spełnione są warunki w przepisie tym przewidziane, może żądać od właściciela przeniesienia nań własności. Dopiero gdy posiadacz wystąpi z tym roszczeniem, aktualizuje on nie tylko obowiązek złożenia oświadczenia woli przez właściciela (pозwanego), lecz i przez siebie samego. Gdy

9. W cytowanej uchwale 7 sędziów z 7 stycznia 1967 r. Sąd Najwyższy dopuszcza jednak wyrok sądowy zastępujący umowę nie tylko w przypadku, gdy chodzi o roszczenia z umowy przedwstępnej (art. 390 § 2 k.e.), lecz także wówczas, gdy sąd stwierdza obowiązek zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda. Taki wyjątek nie płynie z żadnego przepisu ustawy, a przyczyny jego wprowadzenia do uchwały SN nie są jasne. U jego podłoża zdaje się leżeć założenie, że skutki takie same jak łączące się z zawarciem umowy następują co prawda z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, ale to nie wyrok w istocie rzeczy zastępuje umowę. Wyrok zastępuje przy tej koncepcji tylko oświadczenie woli pozwanego. Oświadczenie powoda znajduje się natomiast w pozwie<sup>24</sup>. Stąd właśnie wymóg całkowitej zgodności między treścią pozwu a treścią wyroku. Bez dwóch zgodnych oświadczeń woli nie mogłaby przecież dojść do skutku umowa.

10. Nie ulega wątpliwości, że rezultat, do którego doszedł Sąd Najwyższy, nie może zadowalać. Przede wszystkim podstawowy skutek wyroku — a więc zastąpienie przez, ten wyrok umowy stron — ma zależeć od zupełnie przypadkowej okoliczności, jaką jest całkowita zgodność wyroku z żądaniem pozwu. Często zdarza się na przykład taktyczne formułowanie pozwu „na wyrost”, w celu uzyskania mniejszego a pożądanego wyniku procesu. Nie służy rozwiązaniu tej trudności twierdzenie B. Dobrzańskiego<sup>25</sup>, że identyczność żądania pozwu z wyrokiem oznacza tylko to, że powód zmierzał w postępowaniu sądowym do osiągnięcia tego samego celu co ostateczny wynik procesu. Tafcie określenie nie jest bowiem jasne. Nie wiadomo w szczególności, co miałyby w istocie znaczyć owa zgodność celów powoda z treścią wyroku. Jeżeli interpretować to tylko w ten sposób, że wystarczy, by celem aktywności powoda było stwierdzenie przez sąd obowiązku złożenia oświadczenia woli po stronie pozwanego, niezależnie od treści oświadczenia jaką sąd ostatecznie ustalił, to w istocie rzeczy w każdej sprawie wyrok powinien zastępować umowę. Interpretacja nadana uchwale SN przez Dobrzańskiego zmierza wprost do powyższego stwierdzenia. Potwierdza to zatem wcześniej wysuniętą hipotezę, że regułą ogólną powinien być wyrok zastępujący umowę, a wyjątkiem wyrok zastępujący tylko oświadczenie woli pozwanego.

posiadacz występuje z roszczeniem o wykup działki, traci już w zasadzie inne możliwości rozliczenia się z właścicielem przewidziane np. w art. 226 § 1 lub 227 § 1 k.c., Podobnie zresztą wygląda sytuacja, gdy właściciel występuje przeciwko samoistnemu posiadaczowi (w dobrej lub w złej wierze) z roszczeniem o nabycie własności zajętej przez zabudowę działki (231 § 2 k.c.).

<sup>24</sup> Tak samo K. Korzan, *Orzeczenia zastępujące oświadczenia woli*, s. 159 - 160, s.162

<sup>25</sup> W cyt. powyżej notce 22 glosie i K. Korzan, *Orzeczenia zastępujące oświadczenia woli*, s. 73.

11. Z podobnych przyczyn nie można również przyjąć, że oświadczeniami woli są zachowania się powoda w toku procesu sądowego<sup>26</sup>. O ile z oświadczeniami stron w toku procesu można łączyć także skutki takie jak z oświadczeniami woli, to nie ma żadnej podstawy, aby za oświadczenie woli uważać niewniesienie środka odwoławczego od orzeczenia Mb dopuszczenie do uprawomocnienia się orzeczenia. Trudno również uznać za słuszne twierdzenie, że w toku procesu powód zawsze modyfikuje swoje oświadczenie woli wyrażone w pozwie. Jest to w moim przekonaniu kwestia faktyczna i nie w każdej sprawie będziemy mieli podstawy do przyjęcia, że powód zmodyfikował swoje oświadczenie z pozwu w taki sposób, że odpowiada ono treści wyroku.

Przedstawione powyżej argumenty zmierzające do wykazania, że oświadczenie powoda odpowiadające treści wyroku zostało już złożone w pozwie lub w toku procesu, mają w istocie rzeczy na celu nadanie wyrokowi kończącemu sprawę o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli skuteczności obustronnej, a więc równoznacznej z zawarciem, umowy. Skoro bowiem powód złożył już swe oświadczenie woli w toku procesu (w pozwie lub później), a wyrok zastępuje oświadczenie pozwanego, to z chwilą uprawomocnienia się wyroku następuje skutek taki, jaki nastąpiłby wówczas, gdyby umowa została zawarta. W ten sposób można zatem określną drogą uzyskać ten sam skutek, co wówczas, gdy wyrok wyraźnie stwierdza obowiązek zawarcia umowy. Mimo pozorów logiczności pogląd taki w obrocie nieruchomościami nie może być zaakceptowany. W tym obrocie bowiem trzeba się wyraźnie zdecydować na to, czy dopuszcza się roszczenie o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy, czy też tylko roszczenie o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli przez pozwanego.

12. Przyczynę wypowiedzianego wyżej poglądu stanowią wymogi formalne umowy o przeniesienie własności. Jak powszechnie wiadomo, powinna być ona zawarta w formie notarialnej (art. 158 k.c). Oznacza to oczywiście, że zarówno oświadczenie woli jednej strony, jak i oświadczenie strony przeciwnej musi być złożone w taki sposób, by uczynić zadość temu wymogowi. Już B. Dobrzański w głosie do wielokrotnie cytowanej uchwały SN z 7 stycznia 1967 r.<sup>27</sup> stwierdził, że nie spełnia wymogu formy notarialnej oświadczenie złożone w pozwie czy w innym piśmie procesowym. Pogląd ten w pełni podzielam. W obrocie nieruchomościami zatem oświadczenie woli powoda stanowiące składnik umowy przenoszącej własność lub zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości może być zastąpione tylko wyrokiem sądowym.

<sup>26</sup> Tak np. K. Korzan, *Orzeczenia zastępujące oświadczenia woli*, zwłaszcza f. 161.

<sup>27</sup> Por. notka 22 powyżej.

13. Należy przy tym dodatkowo zadać sobie pytanie, czy orzeczenie sądowe stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli może zastąpić nie tylko to oświadczenie, lecz i formę notarialną. Przypomnieć trzeba, że de lege lata brak jest odpowiednika art. 82 § 2 prawa o notariacie z 1933 r.<sup>28</sup>, który stanowił, że „W postępowaniu sądowymi ugoda stron, orzeczenie sądowe czy układ zastępują formę aktu notarialnego”.

Wydaje się, że mimo braku przepisał analogicznego do art. 82 dawnego prawa o notariacie zasada powyższa w dalszym ciągu obowiązuje co najmniej w odniesieniu do orzeczeń sądowych, chociaż z innym uzasadnieniem. Przede wszystkim chodzi o względy praktyczne. Trudno sobie w szczególności wyobrazić, aby strona, która nie chce wykonać ciężącego na niej obowiązku złożenia oświadczenia woli, mogła być zmuszona do złożenia tego oświadczenia u notariusza. Możliwość przymuszania jej w trybie art. 1050 k.p.c. nie wchodzi w grę, gdyż zgodnie przyjmuje się, że art. 1047 k.p.c. i 1050 k.p.c. wzajemnie się wykluczają.

Zauważyć można, że dopuszczalna (przynajmniej teoretycznie) jest jeszcze jedna droga postępowania. Polegałaby ona na przesyłaniu orzeczenia sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli do notariusza, który powtarzałby to orzeczenie w akcie notarialnym. Tego rodzaju praktyka byłaby jednak w moim przekonaniu sprzeczna z treścią art. 64 k.c. i 1047 k.p.c., z których wynika wniosek, że skutki w nich przewidziane następują z chwilą prawomocności orzeczenia albo nadanej temu orzeczeniu klauzuli wykonalności. Wszelkie dalsze czynności wykonawcze byłyby zatem zbędne, w tym także reprodukcja zastępowanego oświadczenia woli w akcie notarialnym<sup>29</sup>.

Skoro zatem orzeczenie sądowe (z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.) ma zastąpić formalne oświadczenie woli, to orzeczenie to musi równocześnie czynić zadość każdej formie przewidzianej przez prawo. Wydaje się zresztą, że inaczej być nie może nawet w braku wyraźnego przepisu w tym względzie. Przepisy o formie czynności prawnej (w tym art. 158 k.c.) stosuje się jedynie do oświadczeń woli, a nie do innych zdarzeń niż czynność prawna. Takim innym zdarzeniem — co prawda zastępującym oświadczenie woli — jest właśnie orzeczenie sądowe z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.

14. Uczyniłem już wyżej wzmiankę o tym, że niektóre z trudności występujących w praktyce sądowej i notarialnej w omawianych sprawach są wynikiem rozbieżności sformułowań występującej między art. 64 k.c. i 1047 § 1 k.p.c. Art. 64 k.c. przewiduje bowiem wydanie orzeczenia „stwierdzającego obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego

<sup>28</sup> Rozporz. Prez. Rzeczypospolitej z 27 X 1933 r. (Dz. U.R.P. nr 84, poz. 609).

<sup>29</sup> Stąd też za niepotrzebne uważam nadawanie aktowi notarialnemu postaci umowy wówczas, gdy zastąpić ma on tylko oświadczenie powoda (por. wyżej uwagi w p. 4D).

oświadczenia woli", natomiast art. 1047 § 1 k.p.c. nakazuje wydatnie orzeczenia „zobowiązującego do złożenia oświadczenia (woli)".

Panujący pogląd głosi, że różnica sformułowania między tymi przepisami nie jest istotna i że art. 1047 § 1 i § 2 k.p.c. są jedynie przepisami o charakterze procesowym, służąc niejako wykonaniu art. 64 k.c.<sup>30</sup> Otóż pogląd: taki przy bliższej analizie tych przepisów nie w pełni odpowiada rzeczywistości. Art. 1047 k.p.c. wprowadza bowiem do art. 64 k.c. zasadniczą modyfikację, polegającą na uzależnieniu w pewnych przypadkach skutków orzeczenia od prawomocnego nadania mu klauzuli wykonalności. Takiego przypadku art. 64 wcale nie przewiduje.

15. Druga różnica ma charakter bardziej ogólny i nie sposób jej rozstrzygnąć w tym miejscu w sposób wiążący. Mogę ją zatem jedynie zasygnalizować, zaznaczając przy tym, że jej rozstrzygnięcie wymagałoby gruntownego i pogłębionego studium teoretycznego z pogranicza prawa cywilnego i procedury cywilnej, którego jak na razie brak jest w naszej literaturze. Chodzi mianowicie o odpowiedź na pytanie, czy art. 1047 k.p.c. może być zastosowany tylko w tych samych przypadkach co art. 64 k.c., a więc wtedy, gdy orzeczenie stwierdza jedynie istniejący obowiązek złożenia oświadczenia woli, czy także wtedy, gdy orzeczenie to samo jest źródłem obowiązku złożenia oświadczenia woli<sup>31</sup>. W razie przyjęcia, że hipotezy art. 64 k.c. i 1047 § 1 k.p.c. się pokrywają, trzeba konsekwentnie przyjąć, że nie są orzeczeniami zastępującymi oświadczenie woli np, orzeczenia z art. 39 k.r.o.<sup>32</sup> W razie przyjęcia natomiast, że art. 1047 § 1 k.p.c. ma szerszy zakres zastosowania, można byłoby orzeczenie z art. 39 k.r.o. zakwalifikować jako wydane na podstawie art. 1047 k.p.c. Wówczas właśnie sensowne byłoby formułowanie orzeczenia jako zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli o określonej treści.

Osobiście jestem jednak zwolennikiem pierwszej z wymienionych wyżej hipotez, to jest, że zakres stosowania art. 64 k.c. i 1047 § 1 k.p.c. się pokrywa. Z samego sformułowania art. 64 k.c. wynika, że wchodzi on w zastosowanie dopiero wówczas, gdy istnieje zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. W tym sensie zatem orzeczenie takie tylko stwierdza istniejący stosunek prawny i co najwyżej precyzuje jego treść w sposób dla stron wiążący. Orzeczenie takie nigdy nie jest samo w sobie

<sup>30</sup> Tak można odczytać wywody K. Korzana, *Orzeczenia zastępujące oświadczenia woli*. s. 88.

<sup>31</sup> Tak uważa w szczególności K. Korzan, który w swojej monografii obie kategorie orzeczeń traktuje w zasadzie tak samo.

<sup>32</sup> Trudno bowiem w tym przypadku orzec, że drugi małżonek ma obowiązek zgodzić się na wymienioną w tym przepisie czynność. To sąd zastępuje jego zgodę, kierując się względem na dobro rodziny. Można zresztą twierdzić, że zezwolenie sądu nie zastępuje oświadczenia małżonka, lecz jest samoistnym zezwoleniem sądu, w miejsce zgody małżonka. Zachęca nawet do tego terminologia analizowanego przepisu.

źródłem obowiązku złożenia oświadczenia woli. W art. 1047 k.p.c. ten deklaracyjny w powyższym sensie charakter orzeczenia jest zaznaczony niezbyt jasno. Za nim przemawia niewątpliwie początek hipotezy tego przepisu — „jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli”. Wątpliwości budzi natomiast dalsza część tego przepisu, który przewiduje, że „prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika”. Ta dalsza część przepisu rodzi właśnie wątpliwości, czy nie chodzi w nim przypadkiem także o orzeczenia kreujące obowiązek złożenia oświadczenia woli, który wcześniej nie istniał.

16. W stanach faktycznych, w których występuje obowiązek złożenia woli w obrocie nieruchomościami, chodzi w istocie rzeczy wyłącznie o przypadki, gdy obowiązek ten wynika ze stanu faktycznego powstałego przed wydaniem orzeczenia. Orzeczenia te mają zatem tylko rejestrować obowiązek złożenia oświadczenia woli, a ich sentencja powinna to wyraźnie odbijać. Stąd wyroki w tych sprawach powinny zawsze „stwierdzać obowiązek złożenia oświadczenia woli” o ustalonej dalej treści albo „stwierdzać obowiązek zawarcia umowy” o określonej w sentencji treści.

Sentencja sformułowana w powyżej sugerowany sposób ma zdecydowaną przewagę nad sentencją, której nadaje się sformułowanie oparte na art. 1047 § 1 k.p.c., czyli że „zobowiązuje do złożenia” określonego oświadczenia czy „zobowiązuje do zawarcia” określonej umowy. Wskazałem już wyżej<sup>33</sup> na praktyczne trudności, jakie te sformułowania rodzą w biurach notarialnych i te względy przeciwko takim sentencjom powinny przeważać. Dołączają się jednak do nich także względy teoretyczne, które wyłuszczyłem wyżej.

W sentencji wyroku stwierdzającego obowiązek zawarcia umowy albo obowiązek złożenia oświadczenia woli nie jest natomiast konieczne zamieszczanie postanowienia o tym, że orzeczenie takie zastępuje oświadczenie woli albo umowę. Ten skutek bowiem następuje i tak z mocy prawa.

17. Sentencja orzeczenia powinna natomiast -uzależniać skutek w postaci zastąpienia oświadczenia woli od uprawomocnienia się nadanej orzeczeniu klauzuli wykonalności zawsze wtedy, gdy skutek ten zależy od spełnienia świadczenia przez którąś ze stron. Postanowienie w tej kwestii będzie znacznie rzadziej występować w orzeczeniach zastępujących umowę. I w tym jednak przypadku może sąd uzależnić skutek orzeczenia od zapłacenia ceny, wydania nieruchomości itp. Gdy orzeczenie zastępuje tylko oświadczenie woli jednej strony umowy, skuteczność takie-

<sup>33</sup> Por. wyżej pkt 4.

go orzeczenia (powinna nieomal zawsze być uzależniona co najmniej od złożenia oświadczenia przez stronę przeciwną. Sąd powinien ponadto wyznaczyć termin, w którym takie „świadczenie wzajemne” drugiej strony ma nastąpić z tym, że uchybienie terminowi uzasadniałoby ostateczną odmowę nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności i tym samym jego bezskuteczność<sup>34</sup>. Oznaczenie w sentencji orzeczenia terminu dla spełnienia świadczenia przez drugą stronę jest usprawiedliwione tym, że strona, której oświadczenie jest zastąpione wyrokiem, nie może i nie powinna pozostawać zbyt długo w niepewności co do losów czynności prawnej. Nie do przyjęcia jest pogląd, że orzeczenie w takiej sprawie wiąże osobę, której oświadczenie woli zostało zastąpione, bez żadnych granic czasowych<sup>35</sup>.

Klauzula wykonalności może być nadana tylko wtedy, gdy druga strona formalnie udowodni, że złożyła swe oświadczenie woli (aktem notarialnym) albo że spełniła inne należne świadczenie. Podzielić należy pogląd E. Wengerka, że po ewentualnym przeprowadzeniu takiego dowodu sąd powinien wyjątkowo klauzulę wykonalności doręczyć dłużnikowi, aby mogła się ona uprawomocnić<sup>36</sup>. W tych sprawach bowiem dalsza egzekucja nie może być prowadzona, w związku z czym art. 795 § 2 k.p.c. nie znajduje zastosowania.

18. Orzeczenie sądowe, zastępując oświadczenie woli albo całą umowę, nie może jednak wywierać skutków dalej idących niż te, które wywierałoby oświadczenie, gdyby zostało złożone lub umowa, gdyby została zawarta. W obrocie nieruchomościami często może chodzić o dodatkowe elementy uzupełniające oświadczenie woli i potrzebne do jego pełnej skuteczności. Te elementy nie mogą być zastąpione orzeczeniem sądowym wydawanym w sprawie o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli albo zawarcia umowy. Większość z takich elementów sąd powinien stwierdzić w toku postępowania przed wydaniem wyroku. Tak jest przykładowo z dowodem posiadania przez nabywcę gruntu rolnego kwalifikacji rolniczych czy z uzyskaniem decyzji o zgodności zamierzonego podziału gospodarstwa rolnego z przepisami. Przed wydaniem orzeczenia powinna być także uzyskana zgoda osoby trzeciej wówczas, gdy jest

<sup>34</sup> Nie ma jednak żadnego przepisu przewidującego wyraźnie taką sankcję uchybienia terminowi. Brak jest też przepisu przewidującego obowiązek umieszczenia w orzeczeniu terminu, o którym mowa.

<sup>35</sup> Podobnie Z. Radwański, *Zarys części ogólnej prawa cywilnego*, Warszawa 1979, s. 239. O przedawnieniu się tych roszczeń por. uchwała 7 s. SN z dnia 17 listopada 1981 r. (III CZP 12/81), *Gazeta Prawnicza* 1982, nr 4, s. 6; uchwała SN z dnia 15 czerwca 1978 r. (III CZP 34/78), *OSP i KA* 1978, poz. C 220 z głosem S. Dalki, *N.P.* 1979, nr 7 - 8, s. 180 - 186, oraz uchwała SN z dnia 25 maja 1979 r. (III CRN 83/79), *OSNGP* 1980, p. 10.

<sup>36</sup> E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne — Komentarz*, Warszawa 1972, s. 138.

wymagana. Z tego ostatniego wymogu można jednak zrezygnować wówczas, gdy ustawa dopuszcza także późniejsze potwierdzenie czynności.

Są jednak takie elementy towarzyszące zastępowanej orzeczeniem czynności prawnej, które nawet nie mogą być zrealizowane przed uzyskaniem przez orzeczenie pełnej skuteczności. Mam tu na myśli zwłaszcza wpis do księgi wieczystej. Jest wysoce pożądane, aby wyrok zastępujący umowę zastępował także oświadczenie (wniosek) w sprawie wpisu do (księgi wieczystej. Ma to znaczenie zwłaszcza wówczas, gdy wpis ma charakter konstytutywny dla przeniesienia własności. W takich przypadkach bowiem samo orzeczenie nie powoduje jeszcze przeniesienia własności, tak jak nie przenosiłaby własności sama umowa, gdyby została zawarta. O ile jednak w razie zawarcia umowy notarialnej zawsze znajduje się w niej wniosek o wpis, gdyż notariusz wniosek taki sam z urzędu sformułuje, to w razie wydania orzeczenia zastępującego umowę przenoszącą własność notariusz z urzędu działać nie będzie. Nie może nawet wszczynać postępowania przynaglającego nabywcę do ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej, gdyż nabywca nie jest bez wpisu właścicielem. Z reguły nabywcy będzie chodziło o jak najwcześniejsze nabycie prawa własności i tym samym o spieszne dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Jednakże nie można wykluczyć trudności wynikłych z zasady konstytutywnego wpisu w tych przypadkach, gdy orzeczenie sądowe zastępujące umowę przenoszącą własność nie zastępuje wniosku o wpis.

Pomocniczy jedynie charakter w stosunku do spraw z art. 1047 k.p.c. ma w kwestiach związanych z wpisem do księgi wieczystej art. 1048 k.p.c, zezwalający wierzycielowi na odebranie za pośrednictwem komornika dokumentów niezbędnych do ujawnienia praw dłużnika w księdze wieczystej, o ile takie ujawnienie byłoby warunkiem wpisu wierzyciela w tej księdze.

19. Podsumowując powyższe rozważania dochodzę do wniosku, że:

a) W większości spraw, w których chodzi o zastąpienie wyrokiem sądowym oświadczenia woli, są podstawy do występowania z roszczeniem, o stwierdzeniu obowiązku zawarcia umowy. Wyrok stwierdzający taki obowiązek zastępuje całą umowę. Skutek ten następuje w zasadzie z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, może jednak także nastąpić dopiero z chwilą prawomocnego nadania takiemu orzeczeniu klauzuli wykonalności.

b) Jeżeli wyrok stwierdza tylko obowiązek złożenia oświadczenia woli przez pozwanego, do skutków takich jakie łączą się z zawarciem umowy zwykle dochodzi wówczas, gdy powód złoży swoje oświadczenie w formie aktu notarialnego. Oświadczenie to musi odpowiadać w swej treści sentencji wyroku zastępującego oświadczenie drugiej strony. W większości spraw skuteczność wyroku powinna być uzależniona od nadania mu klauzuli wykonalności po przedłożeniu przez powoda dowodu zło-

żenią oświadczenia woli w przepisanej formie. W takim przypadku skutki równoznaczne z zawarciem umowy następują dopiero z chwilą uprawomocnienia się klauzuli wykonalności.

c) Wyroki w tych sprawach powinny stwierdzać obowiązek złożenia oświadczenia woli lub zawarcia umowy. Treść oświadczeń, które mają być zastąpione orzeczeniem, musi być bardzo dokładnie określona. Można powiedzieć, że w tych sprawach, gdy chodzi o obrót nieruchomościami, sąd musi wyręczyć notariusza.

#### JUDICIAL DECISION AS MEANS OF LEGAL ENFORCEMENT OF DECLARATION OF WILL IN TRANSFER OF LAND PROPERTY TRANSACTIONS

##### Summary

The Polish Civil Code (sec. 64) and the Polish Code of Civil Law Procedure provide the special rules in a case when one person refuses to make a declaration of will. These rules, however, apply mostly to the cases when there have already been an obligation between the parties to make such declaration. The following typical situations can be distinguished in transfer of land property transactions:

1) a preliminary contract of sale (a donation or another type of contract is not excluded), obliging both parties to conclude specific contract in the future,

2) a final contract of sale of land (or another type of contract) which does not transfer ownership of it to the buyer. It is however necessary for the both parties to make their final declarations to transfer ownership (sec. 157 § 2 c.c.),

3) the obligation arising from another source than a contractual one, i.e. an unjust enrichment, legacy, erection of a building on land by an owner-like possessor etc.,

4) revoking of a donation by the donor.

In order to transfer ownership of land in those situations, a legal act has to be drawn by the public notary in a solemn form (a deed). If any party refuses to participate in the legal transaction- the law permits to have its declaration of Will replaced by a decision of a court.

The party who wants the transfer of land property to be effected may lay an action against the other party. It is a duty of a court in the legal proceedings to establish the existence of the forementioned Obligation to make a declaration of will. The final judgement replaces the declaration of will of the defendant (sec. 84 c.c., sec. 1047 c.c.l.p.). The author argues that in the transfer of land property, this judgement should generally take place of the declarations of will of both parties (i.e. plaintiff's and defendant's).

That solution has the advantage of being the most suitable in the practice. With the final judgement both parties get the surrogate of a deed drawn by a public notary. The transfer of land property is usually effected as a result of that judgement. In some cases, however, the additional registration of the judgement in the land registry is required.