



Sygn. akt V CSK 620/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa A. M.

przeciwko K. J., S. P. i Syndykowi masy upadłości "O." Sp. z o.o. w upadłości
likwidacyjnej we W.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze
wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 17 grudnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Okręgowego we W.

z dnia 3 grudnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu we W. do ponownego rozpoznania pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa A. M. przeciwko K. J., S. P. i O. sp. z o.o. we W. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, Sąd Rejonowy we W. wyrokiem z dnia 26 września 2012 r. uzgodnił treść księgi wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy we W. dla nieruchomości położonej we W. przy ul. T. nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II tej księgi w miejsce O. sp. z o.o. wpisał prawo własności na rzecz powoda A. M. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 9 marca 2007 r. T. M. oraz pozwani K. J. i S. P. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, o której mowa na wstępie. Pozwani zobowiązali się kupić tę nieruchomość na współwłasność, w udziałach po $\frac{1}{2}$, za cenę 9.281.400 zł, z czego kwota 300.000 zł została wręczona tytułem zadatku. Kwotę 2,5 mln zł nabywcy mieli zapłacić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, kwotę 3.240.700 zł - w ciągu roku od dnia podpisania umowy przyrzeczonej i kwotę kolejną - 3.240.700 zł w ciągu dwóch lat od dnia podpisania umowy przyrzeczonej. Umowę przyrzeczoną strony miały zawrzeć w ciągu siedmiu dni od uprawomocnienia się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie później niż do 31 grudnia 2007 r.; za ich zgodą termin ten mógł być przesunięty. W § 7 umowy pozwani zobowiązali się ustanowić w umowie przyrzeczonej, na nieruchomości hipotekę zabezpieczającą pozostałą do uiszczenia część ceny. W dniu 17 kwietnia 2007 r. T. M. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, pozwani poinformowali go, że oświadczenie to jest bezskuteczne. Kolejny raz T. M. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy w dniu 30 lipca 2007 r. z uwagi na uprawomocnienie planu zagospodarowania przestrzennego i niezachowanie przez pozwanych terminu do zawarcia umowy definitywnej. W dniu 5 października 2007 r. K. J. i S. P., powołując się na przysługujące im z umowy przedwstępnej roszczenie, wnieśli przeciwko T. M. pozew o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Wyrokiem z dnia 26 marca 2008 r. w sprawie oznaczonej sygn. I C .../07, Sąd Okręgowy zobowiązał T. M. do złożenia oświadczenia, że sprzedaje K. J. i S. P. udziały po $\frac{1}{2}$ części w opisanej

nieruchomości, za cenę 9.284.400 zł, płatną w terminach wyżej wskazanych; w pozostałej części powództwo zostało oddalone. Apelacja T. M. od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 28 stycznia 2009 r. W dniu 30 stycznia 2009 r. wyrokowi temu została nadana klauzula wykonalności w zakresie kosztów procesu w obu instancjach. Strony korespondowały ze sobą celem ustalenia warunków sfinalizowania umowy. W dniu 17 lipca 2009 r. T. M. oświadczył, że w związku z niewykonaniem przez pozwanych zobowiązań zaciągniętych w umowie przedwstępnej, pomimo wezwania do jej wykonania, na podstawie art. 394 § 1 k.c. odstąpił od umowy; pozwani oświadczenie to uznali za bezskuteczne. T. M. podtrzymał swoje oświadczenie, czego pozwani również nie zaaprobowali. W dniu 7 września 2009 r. pełnomocnik T. M. przesłał pozwanym jego kolejne oświadczenie o odstąpieniu od umowy na podstawie art. 491 § 1 k.c. W piśmie z dnia 21 września 2009 r. T. M. wezwał pozwanych do zapłaty 2,5 mln zł. Następnie, 1 października 2009 r. oświadczył, że od umowy odstąpił na podstawie art. 491 § 1 k.c.

T. M. zmarł 17 lipca 2010 r., a spadek po nim nabył powód. Pozwani w dniu 2 marca 2011 r. złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie, że kupując przedmiotową nieruchomość na współwłasność w częściach równych i w akcie notarialnym w zakresie niezapłaconej części ceny poddali się egzekucji. Do depozytu notarialnego złożyli kwotę 2,5 mln zł, to jest wymagalną na datę tego oświadczenia część ceny, celem jej przekazania powodowi. Pozwanych wpisano w księdze wieczystej jako współwłaścicieli nieruchomości w dniu 21 marca 2011 r. i w tym dniu zawarli oni ze spółką O. sp. z o.o. we W. umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a powód polecił przelać z depozytu na podane przez siebie konto kwotę 2,5 mln zł. W dniu 20 kwietnia 2011 r. pozwani sprzedali spółce O. sp. z o.o. we W. nieruchomość, o której mowa. Powód wystąpił o nadanie aktowi notarialnemu z dnia 2 marca 2011 r. klauzuli wykonalności w zakresie płatności przez pozwanych ceny. Wszczęta została również egzekucja z wniosku pozwanej K. J. przeciwko Spółce o zapłatę ceny sprzedaży. Ta spółka figuruje w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy wskazał, że skoro strony w umowie ustaliły, że umowa definitywna zostanie

zawarta w okresie pomiędzy dniem zawarcia umowy przedwstępnej a datą 31 grudnia 2007 r. to znaczy w ciągu dziewięciu miesięcy i 22 dni, to ten sam czas liczy się i dla pozwanych, poczynając od daty uprawomocnienia się wyroku wydanego w sprawie I C .../07 czyli od 28 stycznia 2009 r.; czas ten upłynął z dniem 19 listopada 2009 r. Z tą datą roszczenie względem nich stało się wymagalne i rozpoczął bieg roczny termin zawity na złożenie przez nich oświadczenia o nabyciu nieruchomości. Termin ten upłynął w grudniu 2010 r., tymczasem oświadczenie o nabyciu nieruchomości złożyli oni w dniu 2 marca 2011 r., a więc po upływie terminu zawitego. Ponadto, składając to oświadczenie, pozwani nie dysponowali tytułem wykonawczym, to jest zaopatrzoną w klauzulę wykonalności wyrokiem z dnia 26 marca 2008 r. wydanym w sprawie IC .../07, co było niezbędne wobec ich obowiązku spełnienia świadczenia wzajemnego w postaci obowiązku zapłaty T. M. pierwszej raty ceny (art. 1047 § 2 k.p.c. w związku z art. 786 k.p.c.). Wobec braku klauzuli wykonalności, skutki oświadczenia woli T. M., które zostały odroczone do czasu nadania temu wyrokowi klauzuli wykonalności, nie powstały. Tak, więc złożenie przez pozwanych oświadczenia w dniu 2 marca 2011 r. na podstawie wyroku nie zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nie spowodowało przejścia na nich własności nieruchomości. Brak skutku rzeczowego tej czynności powodował, że powództwo było uzasadnione.

Na skutek apelacji pozwanych, Sąd Okręgowy we W. wyrokiem z dnia 3 grudnia 2013 r. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. W ocenie tego Sądu wyrok wydany w sprawie IC .../07 zastępował nie tylko oświadczenie woli T. M., ale jego uprawomocnienie skutkowało zawarciem umowy między stronami. Wyrok taki powinien być podstawą wpisania powodów do księgi wieczystej jako współwłaścicieli nieruchomości. Ponadto, nie miał zastosowania art. 1047 § 2 k.p.c. w związku z art. 786 k.p.c. ponieważ oświadczenie T. M. nie było uzależnione od zapłaty kwoty 2,5 mln zł, pozwani mieli ją zapłacić w dacie zawarcia umowy definitywnej. Nie jest zaś świadczeniem wzajemnym samo złożenie oświadczenia przez wierzyciela.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że nawet stanowisko odmienne to jest przyjęcie, że wyrok w sprawie IC .../07 zastępuje tylko oświadczenie dłużnika, nie prowadziłoby do innego rozstrzygnięcia. Złożenie oświadczeń przez pozwanych

(powodów w sprawie IC .../07) było ich uprawnieniem i nie rodziło po stronie T. M. roszczenia z umowy przedwstępnej. Po wyroku w powołanej sprawie przysługiwało im uprawnienie prawokształtujące do złożenia oświadczenia, a nie obowiązek złożenia takiego oświadczenia w terminie rocznym. Powód nie występując na drogę sądową celem zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia utracił możliwość przymusowej realizacji ich zobowiązania, gdyż jego roszczenie wygasło.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego opartej na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. powód, zaskarżając wyrok w całości zarzucił: w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego naruszenie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 64 i art. 390 § 2 k.c. oraz art. 389 § 2 w związku z art. 390 § 3 w związku z art. 353¹ k.c.

W ramach podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucił naruszenie art. 1047 § 1 i 2 w związku z art. 786 k.p.c. oraz naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. w odniesieniu do postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 31 stycznia 2011 r. oddalającego wnioski pozwanych o wpisanie ostrzeżenia i zawierającego w uzasadnieniu wypowiedź, że wyrok w sprawie IC .../07 nie przenosi prawa własności na rzecz pozwanych, a jedynie zastępuje oświadczenie T. M.

We wnioskach kasacyjnych pozwany domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenia wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy, a więc oddalenia apelacji pozwanych od wyroku Sądu pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istotnie wpływająca na stan sprawy, wymagająca uwzględnienia przez Sąd Okręgowy jest okoliczność, że pozwany to jest spółka O. sp. z o.o. we W. pozostaje w upadłości likwidacyjnej ogłoszonej postanowieniem Sądu z dnia 15 stycznia 2014 r. i syndyk masy upadłości tej Spółki sprzedał w dniu 30 marca 2015 r. sporną nieruchomość K. P.

Odnosząc się do zarzutów skargi kasacyjnej zauważyć należy, że art. 64 k.c. określa skutki materialnoprawne stwierdzenia orzeczeniem sądowym obowiązku złożenia oświadczenia woli, a jego odpowiednikiem procesowym jest art. 1047 k.p.c. Na gruncie tych przepisów w orzecznictwie, a także w doktrynie, sformułowano poglądy, że powód, który powołuje się na obowiązek pozwanego złożenia

określonego oświadczenia woli może w procesie żądać nie tylko orzeczenia o tym obowiązku, ale także stwierdzenia, że łączy go z pozwanym umowa określonej treści. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy, początkowo w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66 (OSNC z 1968 r., nr 12, poz.199), następnie w innych orzeczeniach (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2002 r. II CKN 997/00, OSNC 2003/6/85 i z dnia 20 kwietnia 2006 r. III CSK 37/06, OSNC 2007/2/29, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009 r. I CSK 24/09, nie publ.). W uchwale z dnia 7 stycznia 1967 r. Sąd Najwyższy przyjął, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Jeżeli jednak oświadczenie takie ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu umowy przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz sytuacji, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem pozwu; w takich przypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.

Nie można nie dostrzec, że powyższe stanowisko nie jest powszechnie aprobowane. W okolicznościach sprawy nie ma jednak potrzeby rozważania argumentów zwolenników i przeciwników wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy w powołanej uchwale. Było bowiem niewątpliwe, że w sprawie IC .../07 K. J. i S. P. domagali się zobowiązania T. M. złożenia oświadczenia woli o treści obszernie opisanej w pozwie, uzupełnionej następnie w piśmie procesowym z dnia 15 listopada 2007 r., obejmującej również stwierdzenie, że T. M. sprzedaje a oni tę nieruchomość kupują; takie sformułowanie ujęte w petitum pozwu wskazywało na dążenie powodów do uzyskania wyroku zastępującego umowę. Tymczasem wyrok wydany w powołanej sprawie zobowiązał T. M. do złożenia oświadczenia woli, że sprzedaje opisaną nieruchomość ze wskazaniem sposobu zapłaty ceny, w pozostałej zaś części powództwo zostało oddalone. Skonfrontowanie treści żądania z rozstrzygnięciem nie pozwala przyjąć, że wyrok, mimo że powództwo zmierzało do realizacji roszczenia z umowy przedwstępnej, zastąpił oświadczenia obu stron.

Brak było więc podstaw do przyjęcia fikcji prawnej, że z chwilą uprawomocnienia się tego wyroku doszło między stronami procesu do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

W sytuacji gdy wyrok zastępuje tylko oświadczenie woli dłużnika, a więc w sytuacji z jaką mamy do czynienia w sprawie, powstaje wątpliwość tak co do sposobu jak i terminu w jakim dotychczasowy wierzyciel obowiązku dochodzonego w procesie, powinien złożyć własne oświadczenie woli. Jeżeli bowiem sąd uwzględnił powództwo w zakresie innym niż żądał powód, brak jest podstaw do przyjęcia, że przez wniesienie pozwu wyraził on wolę zbieżną z zastąpioną orzeczeniem wolą pozwanego. Umowa dojdzie do skutku dopiero z chwilą złożenia odpowiedniego oświadczenia woli przez powoda, z zachowaniem wymaganej dla danej czynności prawnej formy. Oznacza to, że powód, który legitymuje się prawomocnym wyrokiem stwierdzającym obowiązek pozwanego złożenia oświadczenia woli, powinien złożyć własne oświadczenie woli, które wspólnie z oświadczeniem pozwanego doprowadzi do połączenia tych osób umową. Ustawa nie wskazuje jednak terminu, w ciągu którego takie oświadczenie powód powinien złożyć. Powstaje zatem pytanie czy ma to oznaczać, że po prawomocnym zakończeniu procesu pozwany może dowolnie długo pozostawać w niepewności co do treści stosunku prawnego łączącego go z dotychczasowym powodem. Zagadnienie to nie zostało jednoznacznie rozstrzygnięte ani w nauce ani w orzecznictwie. Wydaje się, że zgodne jest jedynie stanowisko, iż w tym zakresie występuje luka w prawie, którą należałoby wypełnić w drodze analogii.

W postanowieniu z 20 kwietnia 2006 r. III CSK 37/06 (OSNC 2007/2/29), Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 125 § 1 k.c. nie ma zastosowania do orzeczeń, o których mowa w art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., gdyż z chwilą prawomocności orzeczenia zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli, z uwagi na działanie fikcji złożenia oświadczenia tak przez pozwanego jak i przez powoda, gaśnie zarówno obowiązek pozwanego, jak i odpowiadające mu roszczenie powoda. Pogląd ten został sformułowany w nawiązaniu do stanowiska wyrażonego w uchwale z 7 stycznia 1967 r., zakładającego, że orzeczenie sądu może zastępować umowę. Na wygaśnięcie roszczenia A. M. powołał się również Sąd Okręgowy. Pogląd ten nie jest jasny, został wypowiedziany przez Sąd Okręgowy

przy założeniu innym niż uczynił to Sąd Najwyższy w uchwale, mianowicie przy założeniu, że wyrok wydany w sprawie IC .../07 rozstrzyga tylko o obowiązku pozwanego T. M. Ponieważ pogląd o wygaśnięciu roszczenia jest konsekwencją stwierdzenia, że następuje to wówczas gdy roszczenie zostaje skonsumowane (zaspokojone), o wygaśnięciu roszczeń powoda do pozwanego i pozwanego do powoda można mówić w sytuacji gdy wyrok zastępuje umowę. Natomiast w sytuacji gdy wyrok zastępuje tylko oświadczenie woli pozwanego, gaśnie tylko roszczenie dochodzone czyli roszczenie powoda do pozwanego. W okolicznościach sprawy było to roszczenie powodów ze sprawy IC .../07 czyli K. J. i S. P. do T. M.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 19 czerwca 2002 r. II CKN 997/00 Sąd Najwyższy wskazał, że w sytuacji gdy wyrok zastępuje tylko oświadczenie woli pozwanego, sąd stwierdzając obowiązek złożenia tylko jednego oświadczenia woli, powinien, stosując w drodze analogii przepis art. 1047 § 2 k.p.c., określić powodowi termin do złożenia korelatywnego oświadczenia woli. Prowadziłoby to do sytuacji, w której wyrokowi zawierającemu oświadczenie pozwanego zostałaby nadana klauzula wykonalności (ze skutkiem wynikającym z tego przepisu) dopiero po wykazaniu, że powód złożył odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie i w oznaczonym terminie własne oświadczenie woli (art. 786 § 1 k.p.c.).

Wyrok wydany w procesie oznaczonym sygn. IC .../07 nie określa powodom terminu do złożenia przez nich ich oświadczenia woli. Podzielić należy przy tym stanowisko Sądu Okręgowego, że wskazana w tym wyroku cena z przyrzeczonej umowy sprzedaży nie może być uznana za świadczenie wzajemne powodów wymagające nadania temu wyrokowi klauzuli wykonalności ze skutkami z art. 1047 § 2 k.p.c. Brak terminu, o którym wyżej mowa skłania do poszukiwania innego rozwiązania. W ramach tych poszukiwań można założyć, że w sytuacji gdy wyrok zastępuje tylko oświadczenie woli jednej strony, stan związania stron umową przedwstępną utrzymuje się, a od wykonania umowy uchyla się tym razem druga strona. Środkiem obrony, przy wykorzystaniu którego pozwany mógłby dochodzić rozstrzygnięcia wątpliwości, jakie rodzą się w rozważanej sytuacji, po wydaniu przeciwko niemu prawomocnego wyroku stwierdzającego, że ma obowiązek złożyć określone oświadczenie woli, byłoby więc wystąpienie z powództwem o zobowiązanie dotychczasowego powoda do złożenia takiego oświadczenia woli,

które powinno korespondować z jego oświadczeniem woli już złożonym - zastosowanie w takim wypadku w drodze analogii art. 390 § 2 k.c. nie powinno budzić wątpliwości. Założenie, że sytuacja uzasadnia analogiczne stosowanie przepisów dotyczących realizacji roszczeń z umowy przedwstępnej pozwala następnie stwierdzić, iż z powództwem o złożenie oświadczenia woli dotychczasowy pozwany mógłby wystąpić w terminie wynikającym z art. 390 § 3 k.c., przy przyjęciu, że roczny termin należałoby liczyć od daty określonej w wezwaniu do złożenia takiego oświadczenia woli skierowanym przez dotychczasowego pozwanego do dotychczasowego powoda (art. 389 § 1 zdanie 1 k.c.).

Wypadki, w których nie dojdzie do wytoczenia przez dotychczasowego pozwanego powództwa o złożenie oświadczenia woli, wydają się być jednak częstsze. Zaniechanie wystąpienia z powództwem nie może oznaczać, że stan nieskładania przez dotychczasowego powoda oświadczenia woli niezbędnego do zawarcia umowy można akceptować bez ograniczeń w czasie, a więc, że postawa taka, tylko dlatego, że nie ciąży na nim obowiązek a jedynie ma on uprawnienie do złożenia oświadczenia woli, nie wywołuje skutków prawnych. W ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozstrzygającym sprawę, nie ma przeszkód dla przyjęcia w drodze analogii, że powód, w sytuacji gdy sąd w wyroku nie oznaczy terminu, oświadczenie niezbędne dla wywołania skutku zawarcia umowy powinien złożyć przed upływem roku od dnia, który został oznaczony w wezwaniu do złożenia takiego oświadczenia woli skierowanym do niego przez dotychczasowego pozwanego, a jeżeli wezwania nie było - przed upływem roku od dnia, w którym wyrok stwierdzający obowiązek pozwanego do złożenia oświadczenia woli stał się prawomocny (art. 390 § 3 k.c.). Oświadczenie złożone po tym terminie nie wywołuje skutków prawnych (art. 389 § 2 in fine k.c.).

Mając na uwadze powyższe Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

eb