

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie z powództwa A. P. i E. P. przeciwko K. I., nakazał pozwanej opuścić lokal mieszkalny nr (...) położony w miejscowości K. przy ulicy (...) wraz ze wszystkim rzeczami do niej należącymi oraz lokal gospodarczy nr (...), oba te lokale znajdujące się w budynku położonym na nieruchomościach, dla którego Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (pkt 1) i zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne i rozważania prawne, których najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco:

prawomocnym wyrokiem z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie III C 939/12 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zobowiązał A. P. i E. P. do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia woli, mocą którego ustanowią oni odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w miejscowości K. przy ul. (...), z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej obejmujący działki gruntu oznaczone numerami 224/16, 224/17, 224/18 oraz te części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz przeniosą na rzecz K. I. własność lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym i związanym z tym udziałem w nieruchomości wspólnej; nieodpłatnie przydzielą K. I. miejsce parkingowe numer 7 oraz ustanowią na rzecz każdorazowego właściciela lokalu nieodpłatną służebność gruntową na czas nieoznaczony polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działki gruntu oznaczone numerami 224/6 i 224/19, stanowiące drogę wewnętrzną - za zapłatą przez K. I. reszty ceny. Powodowie nie złożyli przedmiotowego oświadczenia w formie aktu notarialnego, zaś pozwana nie uiszczyła reszty ceny nabycia. Obecnie współwłaścicielami nieruchomości są A. P. i E. P.. Pozwana nie mieszka w przedmiotowym lokalu, znajdują się tam jedynie jej rzeczy.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie Sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Jak stanowi art. 1047 § 1 k.p.c., jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie Sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. Orzeczenie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 22 maja 2014 r., sygn. akt III C 939/12 nie wywołuje jednakże skutku określonego w art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. ze względu na zastrzeżoną formę aktu notarialnego. Dopiero dochowanie wymaganej formy będzie skutkowało uzyskaniem przez pozwaną tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Sąd nakazał zatem eksmisję pozwanej, gdyż nie przysługuje jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Z tego powodu roszczenie windykacyjne oparte na normie art. 222 § 1 k.c. okazało się uzasadnione.

Pozwana nie podołała także obowiązkowi precyzyjnego wykazania, rozliczenia jakich nakładów i w jakich kwotach się domaga i tym samym zarzut oparty na prawie zatrzymania okazał się nieskuteczny.

Od wskazanego wyroku apelację złożyła pozwana, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 64 k.c. na skutek uznania, że prawomocny wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 22 maja 2014 r., sygn. akt III C 939/12 nie wywołał skutku określonego w przywołanym artykule, a co za tym idzie pozwana K. I. nie uzyskała tytułu prawnego do zajmowanego przez nią lokalu.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, że w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, mającej moc zasady prawnej, wskazano, że orzeczenie Sądu uwzględniające powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej stwierdza zawarcie umowy stanowczej i ją zastępuje (OSNC 1968, nr 12, poz. 199). Stanowisko to zgodnie przyjęła judykatura (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r., III CSK 171/09). Wyjaśniono, że orzeczenie Sądu ma w takiej sytuacji charakter konstytutywny, zatem powoduje wygaśnięcie zobowiązania pozwanego i roszczenia powoda. W wypadku, gdy orzeczenie wywołuje

skutek równoznaczny z zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości - powód nabywa prawo własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r, IV CSK 687/13). Konsekwentnie oznacza to, że wyrok stanowi również dowód nabycia prawa własności przez oznaczoną w nim osobę nabywcy, mogącą stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. Jednoznacznie potwierdza to, że z chwilą uprawomocnienia się wyroku zobowiązującego powodów do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości, właścicielem nieruchomości stała się pozwana K. I.. Stąd też wywodzenie przez pozwaną uprawnień do zajmowania lokalu. Wpis do księgi wieczystej ma w tym wypadku jedynie charakter deklaratoryjny.

W oparciu o tak skonstruowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

Powodowie złożyli odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, od pozwanej solidarnie na rzecz powodów według norm przepisanych.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 9 sierpnia 2016 r. pełnomocnik pozwanej poparł apelację, zaś pełnomocnik powodów wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja jako bezzasadna nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny. Ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy nie budzą zastrzeżeń w kontekście zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego, nie były także kwestionowane w apelacji.

Apelacja została zbudowana na argumentacji dotyczącej skutecznego uprawnienia pozwanej do lokalu nr (...) położonego w miejscowości K. przy ul. (...) - co uniemożliwiłoby uwzględnienie roszczenia powodów opartego na podstawie art. 222 k.c. Uprawnienie to wynikać ma z orzeczenia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, który zobowiązał A. P. i E. P. do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia woli, mocą którego ustanowią oni odrębną własność lokalu mieszkalnego i przeniosą jego własność na K. I.. Wedle skarżącej, w świetle normy art. 64 k.c., uprawomocnienie tego orzeczenia wywołało skutek równoważny z zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości, a zatem powódka nabyła prawo własności przedmiotowego lokalu.

Stanowisko zaprezentowane w apelacji nie jest jednak słuszne. Wyrokiem z dnia 22 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi rzeczywiście zobowiązał A. i E. P. do złożenia oświadczeń woli o przeniesieniu własności spornego lokalu na K. I., ale za zapłatą przez nią solidarnie na rzecz oświadczających pozostałej części ceny wynikającej z aktu notarialnego zawartego w dniu 4 marca 2010 r. (Rep. A Nr 647/2010).

Art. 64 k.c. nie daje odpowiedzi na pytanie o procesowe skutki prawomocnego orzeczenia tej treści. Konieczne jest zastosowanie także art. 1047 § 2 k.p.c.

Należy podkreślić, że art. 64 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy do kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Zgodnie z nim Sąd stwierdza, że dana osoba ma obowiązek złożenia oświadczenia woli określonej treści. Art. 64 k.c. wskazuje zatem jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być określone, istniejące stosunki prawne, których zbadanie i ocena jest obowiązkiem Sądu uwzględniającego powództwo na podstawie tego przepisu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc z ustawy albo z ważnej czynności prawnej (co miało miejsce w tej sprawie).

Orzeczenie Sądu, którego podstawą jest norma art. 64 k.c., zastępuje oświadczenie woli. Skutek ten następuje co do zasady z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia. Wyraża się w tym jego zastępcza funkcja. Przyjmuje się, że uprawomocnienie się omawianego orzeczenia tworzy fikcję prawną, zgodnie z którą złożono oświadczenie woli o treści określonej w orzeczeniu. Ustawodawca zrezygnował nadto z wymogu uzyskania klauzuli wykonalności w takich przypadkach. Ułatwić ma to realizację tytułu egzekucyjnego zobowiązującego dłużnika do złożenia oświadczenia woli. Nie są zatem wymagane żadne czynności wykonawcze. Wywody apelacji o konieczności uwzględnienia przez Sąd takiego wyroku i jego skutków są zatem słuszne, jednakże nie dotyczą one realiów tej sprawy. In concreto Sąd zobowiązał A. i E. P. do złożenia określonego oświadczenia woli, ale równocześnie i pozwaną do uiszczenia reszty ceny. Jest to zatem zobowiązanie wzajemne, czyli takie, gdzie świadczenie jednej ze stron jest odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 k.c.). W takim przypadku skutki procesowe wyznacza art. 1047 § 2 k.p.c. Wskazuje on, że zastępcze orzeczenie Sądu nie wywoła skutku przewidzianego przez ustawodawcę w art. 64 k.c. z chwilą prawomocności, gdyż poza nią konieczne jest uzyskanie przez powoda klauzuli wykonalności. Sąd nada ją zaś dopiero po stwierdzeniu, że świadczenie wzajemne zostało spełnione. Warto zaznaczyć, że źródło powstania zobowiązania wzajemnego jest dla art. 1047 § 2 k.p.c. bez znaczenia. Wystarczy, że z orzeczenia wynika, iż nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o oznaczonej treści zostało powiązane z wcześniejszym albo równocześnie spełnionym świadczeniem powoda (art. 488 k.c.).

Kwestia zastrzeżonej dla oświadczenia formy ma zatem w tym kontekście drugorzędne znaczenie. Wypada jednak zaznaczyć, że w literaturze wskazuje się, iż orzeczenia sądowe zastępujące oświadczenia woli stron umowy, zastępują zarazem wymóg formy szczególnej, co ma znaczenie zwłaszcza w odniesieniu do umów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości (Z. Radwański, [w:] Z. Radwański (red.), Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2002, s. 319). Oznacza to, że orzeczenia Sądu zastępujące umowy odnoszące się do przeniesienia własności nieruchomości nie wymagają składania uzupełniających oświadczeń woli w formie aktu notarialnego. W przypadku zamieszczenia w umowie przedwstępnej treści umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), jak też w sytuacji, gdy Sąd uwzględni w całości powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy (uchwała Sądu Najwyższego (7) z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, Nr 12, poz. 199), wydane przez Sąd orzeczenie stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. Orzeczenie uwzględniające powództwo o zawarcie umowy zastępuje nie jedno, lecz dwa oświadczenia woli stron, co zostało ugruntowane w judykaturze (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1984 r., III CZP 69/83, OSN 1984, Nr 8, poz. 132). Jedynie w sytuacji, kiedy oświadczenie woli ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do jej zawarcia konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy (por. M. Krakowiak, [w:] J. Jankowski, Komentarz KPC, t. II, 2013, s. 1102; tak też A. Zbiegień-Turzańska, [w:] K. Osajda, Komentarz KC, t. II, 2013, s. 240).

W rozpoznawanej sprawie w pierwszej kolejności należało jednak zweryfikować, czy powstał skutek orzeczenia sądowego przewidziany w art. 64 k.c. zgodnie z przepisem art. 1047 § 2 k.p.c. Jak wskazano wyżej, uzależnione jest to od nadania klauzuli wykonalności orzeczeniu, w którym zobowiązano do złożenia określonego oświadczenia woli.

Powyższe potwierdza Sąd Najwyższy w przywoływanej, także przez apelującą, uchwale z dnia 7 stycznia 1967 r. (III CZP 32/66). Podniesiono w niej, że „przepis § 1 art. 1047 k.p.c. uzupełniony jest przez § 2 tego artykułu, który w razie istnienia przesłanek w nim przewidzianych odracza powstanie skutków orzeczenia stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli do chwili prawomocnego nadania mu klauzuli wykonalności. Ten ostatni przepis pozostaje w związku z treścią art. 786 k.p.c. i dotyczy tylko takich orzeczeń, które złożenie oświadczenia woli przez dłużnika, a zatem i powstanie skutku przewidzianego w § 1 uzależniają od wykonania przez wierzyciela świadczenia wzajemnego. Stosownie więc do regulacji wyżej przywołanej oraz przepisu art. 786 k.p.c., jeżeli sentencja orzeczenia stwierdzającego obowiązek dłużnika do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uzależni ten obowiązek od uprzedniego lub równoczesnego spełnienia przez wierzyciela oznaczonego świadczenia wzajemnego, to skutek takiego orzeczenia w postaci fikcji złożenia oświadczenia woli nastąpi dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności, którą Sąd nada po złożeniu przez wierzyciela dowodu spełnienia tego świadczenia”.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, że obowiązek wynikający z przywoływanego orzeczenia Sądu Rejonowego złożenia określonego oświadczenia woli (dot. przeniesienia własności nieruchomości) uzależniono od spełnienia przez drugą stronę świadczenia wzajemnego, tj. zapłaty reszty ceny. Wobec tego, iż nie wskazano terminu zapłaty, to stosownie do art. 488 § 1 k.c., świadczenia stron powinny być spełnione jednocześnie. Jak niewadliwie ustalił Sąd Rejonowy, zdarzenie to jednak nie nastąpiło. Pozwana nie uiściła reszty ceny, zatem nie nadano wyrokowi Sądu Rejonowego klauzuli wykonalności. W konsekwencji nie doszło do wykonania oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności spornego lokalu. Powyższe skutkuje uznaniem, iż wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 22 maja 2014 r. nie wywarł pomiędzy stronami skutku rzeczowego i nie nastąpiło przejście na kupującą prawa własności nabywanej nieruchomości. Innymi słowy, pozwana nie stała się właścicielką lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. Przy prawie własności utrzymują się nadal powodowie. Implikuje to wniosek, że pozwanej nie przysługuje skuteczne względem powodów uprawnienie do przedmiotowej nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie nie podniesiono zatem okoliczności, które mogłyby skutkować oddaleniem powództwa windykacyjnego wywodzonego z regulacji zawartej w art. 222 § 1 k.c. Należy je wobec tego uznać za usprawiedliwione. Roszczenie windykacyjne służy bowiem właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada. Władztwo to (corpus) stanowi związek posiadacza z rzeczą. Ten związek musi być faktyczny, czyli zapewniać posiadaczowi możliwość wpływu na rzecz przy użyciu bezpośrednich środków fizycznych. Wydaje się, że wystarczy sama możliwość sprawowania faktycznej władzy nad rzeczą. Trudno bowiem wymagać, by posiadacz w każdej chwili zachowywał fizyczny kontakt z rzeczą (tak A. Kunicki, Głosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1966 r., II CR 412/68, OSPiKA 1967, Nr 10, poz. 234). Pozwana, mimo że nie mieszka w spornym lokalu ma nadal realną możliwość korzystania z rzeczy. Podniesiony przez K. I. zarzut zatrzymania wskazuje ponadto, że nie wyzbyła się ona woli władania rzeczą.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika powodów ustalono stosownie do § 10 pkt 1 w związku z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 t.j. ze zm.).

Sąd Okręgowy na mocy art. 350 § 1 i 3 k.p.c. sprostował z urzędu oczywistą omyłkę zawartą w wyroku Sądu Rejonowego a odnoszącą się do podania błędnej nazwy miejscowości, w której położona jest sporna nieruchomość.