

Sygnatura akt I C 45/15

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

17 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy we (...) I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dominika Romanowska

Protokolant: Anna Gniwek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 listopada 2015 r. we W.

sprawy z powództwa C. K.

przeciwko J. U.

- o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

oddala powództwo.

### UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 maja 2014 r. (k. 5), sprecyzowanym pismami z dnia 18 marca 2015 r. (k. 55) oraz 10 września 2015 r. (k. 81), powód C. K. domagał się nakazania pozwanemu J. U. jako prezesowi (...) sp. z o.o. we W. „odkupienia” lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. od osoby trzeciej (J. K.) i następnie złożenia przez pozwanego oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego na powoda.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że 2 sierpnia 2000 r. zawarł ze spółką (...) jako sprzedającym umowę sprzedaży mieszkania. Powód zapłacił zgodnie z umową kwotę 92.000 zł, a dalszą kwotę 5.000 zł miał wpłacić w dniu przekazania mieszkania. Jednakże sprzedawca znacznie przekroczył termin oddania mieszkania do użytku oraz nie przekazał powodowi stanowiska parkingowego pod wiatą, w związku z czym powód nie był (w swojej ocenie) zobowiązany do zapłaty kwoty 5.000 zł. Mieszkanie przekazano powodowi w dniu 12 marca 2002 r. z poważnymi usterkami technicznymi.

Powód wskazał, że wprawdzie sprzedający przekazał mu lokal, jednakże nie zawarł z nim ostatecznej umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz powoda w formie aktu notarialnego, pomimo pisemnego zobowiązania. Następnie, po ogłoszeniu przez Sąd Rejonowy (...) postanowieniem z dnia 30 lipca 2003 r. ogłosił upadłość spółki (...) Sp. z o.o. siedzibą we W. lokal mieszkalny został włączony w skład masy upadłości. Powód wyjaśnił, że syndyk powołany przez sędziego-komisarza nie respektując zapisów wiążącej powoda z upadłą spółką umowy wezwał powoda do zapłaty kwoty ok. 11.000 zł uzależniając od zapłaty tej kwoty możliwość uzyskania tytułu prawnego do mieszkania, z jednoczesnym zrzeczeniem się przez powoda prawa do przysługujących powodowi odsetek ustawowych, uprawnień z tytułu rękojmi, stanowiska parkingowego i „części wspólnych” nieruchomości, na której znajduje się sporny lokal. Powód nie uiścił tej kwoty a jego żądanie zwrotu równowartości rynkowej mieszkania powoda pozostało bez odpowiedzi a lokal następnie został sprzedany osobom trzecim.

Powód podał, że toczyły się przeciwko niemu postępowania o eksmisję, zainicjowane przez syndyka, a następnie przez J. D. oraz B. J. (kolejnych właścicieli spornego lokalu). Powództwa te zostały oddalone, a podstawę rozstrzygnięcia stanowił art. 5 k.c. Uznano, że orzeczenie eksmisji byłoby rażącą niesprawiedliwością. W dalszym okresie przeciwko powodowi toczyło się postępowanie o zapłatę za bezumowne korzystanie z lokalu, w którym zasądzono od powoda kwotę 20.000 zł.

Powód wskazał, że w postępowaniu upadłościowym uzyskał jako wierzyciel jedynie kwotę 2.569 zł. Wskazał, że występował do sądów powództwem o wypłatę odszkodowania przez syndyka, jednak jego powództwa nie były przyjmowane do rozpatrzenia głównie z powodu braku możliwości powoda w zakresie opłacenia kosztów sądowych.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 2 sierpnia 2000 r. (...) sp. z o.o. reprezentowana przez prezesa zarządu, J. U., zawarła z powodem C. K. umowę przyrzeczenia kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego w formie zwykłej pisemnej. Sprzedający oświadczył, że jest właścicielem działki przy ul. (...) we W., na którym buduje budynek w zabudowie wielorodzinnej i przyrzekł zbyć na rzecz powoda lokal mieszkalny M-2 o powierzchni 43,3 m<sup>2</sup>. Budowa lokalu miała zostać zakończona sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego do 30 czerwca 2001 r., a następnie sporządzony miał zostać akt notarialny przeniesienia własności lokalu mieszkalnego. Łączna ceną mieszkania (wraz ze stanowiskiem parkingowym pod wiatą) została określona na kwotę 97.000 zł, przy czym kwota 50.000 zł miała zostać zapłacona przy zawarciu niniejszej umowy, a dalsze należności w terminach podanych w harmonogramie stanowiącym załącznik do umowy.

**Dowód:**

- umowa przyrzeczna kupna – sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), k. 8 – 9
- załącznik nr 1 do umowy nr (...), k. 10

Powód w 2000 r. zapłacił na rzecz (...) sp. z o.o. łącznie kwotę 92.000 zł tytułem zaliczki na wykup mieszkania przy ul. (...) we W..

**Dowód:**

- polecenia przelewu i dowody wpłat, k. 11

Piętnastego lutego 2002 r. (...) s. z o.o. wydała powodowi lokal położony przy ul. (...), będący przedmiotem umowy z dnia 2 sierpnia 2000 r.

**Dowód:**

- protokół zdawczo-odbiorczy z 15 lutego 2002 r., k. 12

Na podstawie postanowienia z dnia 30 lipca 2003 r. (sygn. akt VIII U 161/03) Sąd Rejonowy dla (...)Wydział VIII Gospodarczy ds. Upadłościowo-Układowych ogłosił upadłość (...) sp. z o.o.

**Dowód:**

- postanowienie Sądu Rejonowego dla (...)z 30 lipca 2013 r., k. 15

Rada Wierzycieli (...) sp. z o.o. na mocy uchwały z dnia 15 czerwca 2004 r. udzieliła zezwolenia Syndykowi na zawarcie z powodem, jako wierzycielem upadłej spółki, umowy, na mocy której powód przejąłby na poczet swojej wierzytelności prawo własności należącej do masy upadłościowej nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Przy tym powód miał spełnić dobrowolne świadczenie w wysokości 3.662,39 zł oraz uiścić całość ceny wynikającą z umowy przedwstępnej z dnia 2 sierpnia 2000 r. w wysokości 5.000 zł, a także zapłacić zaległości czynszowe w stosunku do masy upadłości w kwocie 2.227,63 zł wraz z odsetkami.

**Dowód:**

- pismo (...) sp. z o.o. w upadłości wraz z treścią uchwały nr 9/2014 Rady Wierzycieli upadłej spółki, k. 16

Powód nie zaakceptował kwoty zaproponowanej przez Syndyka oraz Radę Wierzycieli (...) sp. z o.o. Nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność spornego lokalu na rzecz powoda.

### ***Okoliczności bezsporne***

Sporny lokal przy ul. (...) został sprzedany przez syndyka upadłej spółki na rzecz J. D. na podstawie umowy z dnia 18 sierpnia 2000 r. Lokal był przedmiotem dalszego obrotu, a obecnie jest własnością J. K..

### ***Dowód:***

- akt notarialny – umowa sprzedaży z 18 sierpnia 2006 r. , k. 24 - 25
- akt notarialny – umowa sprzedaży z 22 grudnia 2009 r. , k. 29 – 30
- informacja o treści (...) na dzień 21 maja 2015 r., k. 64

Postanowienie upadłościowe (...) sp. z o.o. zostało ukończone, a spółkę prawomocnie wykreślono z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 11 grudnia 2010 r.

### ***Dowód:***

- postanowienie Sądu Rejonowego dla (...) z 3 marca 2010 r., k. 44
- informacja z KRS dot. (...) sp. z o.o., k. 45

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

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód C. K. domagał się nakazania pozwanemu J. U. złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na rzecz powoda lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). Podstawę tego żądania stanowi art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Źródła obowiązku złożenia oświadczenia woli powód upatrywał w treści umowy z dnia 2 sierpnia 2000 r., mającej charakter przedwstępnej umowy sprzedaży, a także w zawiadomieniu przesłanym powodowi o terminie zawarcia umowy (k. 14). W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 390 k.c. (w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy przedwstępnej), jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (§ 1). Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (§ 2). Roszczenia powyższe przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddali żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenie o naprawienie szkody przedawnia się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne (§ 3).

W okolicznościach niniejszej sprawy powód skierował swoje żądanie przeciwko J. U., który nie był stroną umowy przedwstępnej z dnia 2 sierpnia 2000 r., a zatem nie był on zobowiązany do przeniesienia własności spornego lokalu na rzecz powoda. Pozwany był prezesem spółki (...) i jedynie reprezentował ją przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Oznacza to, że zawarcie tej umowy nie rodziło po stronie pozwanego J. U. żadnych praw ani też obowiązków. Na podstawie przepisu art. 64 k.c. legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o wydanie orzeczenia zastępującego złożenie oświadczenia woli przysługuje uprawnionemu a legitymacja bierna – uprawnionemu. Skoro pozwany nie był stroną umowy przedwstępnej stanowiącej podstawę żądania pozwu to już z tego tylko powodu – braku legitymacji procesowej po stronie pozwanego – powództwo podlegało oddaleniu.

Niezależnie od tego wskazać należy, że z zaofiarowanych przez powoda dokumentów w postaci postanowienia Sądu Rejonowego dla (...) z 3 marca 2010 r. oraz informacji z KRS dotyczącej (...) sp. z o.o. wynika, że wobec spółki toczyło się postępowanie upadłościowe, które zostało zakończone, a spółka została prawomocnie wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. Wynika z tego, że spółka już nie istnieje i nie występuje w obrocie prawnym, a zatem również powództwo przeciwko (...) sp. z o.o., nie mogłoby zostać uwzględnione.

Dodatkowo wskazać należy, że umowa przedwstępna z dnia 2 sierpnia 2000 r. (zatytułowana jako „umowa przyrzeczenia kupna sprzedaży lokalu mieszkalnego”) została zawarta w zwykłej formie pisemnej, a nie w formie aktu notarialnego. Tymczasem zgodnie z art. 158 k.c. zd. 1 umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, a forma ta jest zastrzeżona pod rygorem nieważności. Również z tego powodu, w myśl przywoływanego art. 390 § 2 k.c. żądanie pozwu nie mogłoby zostać uwzględnione (w razie wniesienia go przeciwko osobie zobowiązanej).

Wskazać należy wreszcie, że obecnie właścicielem spornej nieruchomości jest osoba, która nie była stroną umowy przedwstępnej. Lokal był już przedmiotem trzykrotnej sprzedaży, a powód w żadnym zakresie nie udowodnił, żeby umowy te były nieważne czy też nieskuteczne względem powoda. Same twierdzenia powoda o zaniżonej cenie sprzedaży, nie poparte żadnymi dowodami, nie mogą stanowić podstawy do uznania, że umowy te nie były skuteczne, szczególnie że z załączonych do pozwu orzeczeń sądowych w sprawach eksmisyjnych wynika, że powód zamieszkuje w spornym lokalu a kolejne roszczenia o wydanie lokalu kierowane przeciwko niemu (a w przeszłości również przeciwko jego matce) były uznawane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Tymczasem jest okolicznością powszechnie znaną, że wartość lokalu obciążanego prawem najmu czy zajętego przez posiadacza pozbawionego tytułu prawnego jest niższa od lokalu „niezamieszkałego”.

Co istotne jednak, powód nie wykazał, żeby umowa na podstawie której obecny właściciel lokalu nabył nieruchomość była nieskuteczna, co w konsekwencji wyłącza możliwość kierowania powództwa o złożenie oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności lokalu na rzecz powoda (zob. wyrok SN z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. akt IV CSK 197/13, OSNC 2014, nr 10, poz. 107 oraz dalsze orzeczenia przywoływane w uzasadnieniu tego wyroku). Z kolei Sądowi nie przysługuje kompetencja do nakazania pozwanemu nabycia oznaczonego lokalu od osoby trzeciej, gdyż to od decyzji tej osoby trzeciej zależy sposób dysponowania własnością swojego lokalu. Podkreślić należy przy tym, że omawiane obecnie kwestie zbycia lokalu na rzecz osoby trzeciej mają jedynie dodatkowe znaczenie, w świetle omówionych wcześniej okoliczności związanych z brakiem legitymacji procesowej po stronie pozwanego oraz niezachowaniem notarialnej formy umowy przedwstępnej.

W konsekwencji oddalono powództwo, o czym orzeczono w sentencji wyroku z dnia 17 listopada 2015 r. Wyrok ten ma charakter zaoczny, gdyż pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawie (art. 339 § 1 k.p.c.). Ponieważ okoliczności faktyczne przytoczone w pozwie budziły wątpliwości (§ 2), Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wyznaczonym żądaniem pozwu i oddalił powództwo – z powodów wyżej podanych.