

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania
polegającego na opracowaniu opinii prawnej
w dniu 4 września 2014 r.**

Jan Kowalski twierdzi, że przysługuje mu własność nieruchomości w związku z treścią prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 czerwca 2014 r. sygnatura akt I C 1025/14. Osoba zdająca winna więc nawiązać do uchwały Sądu Najwyższego – zasady prawnej z dnia 7 stycznia 1967 r. w sprawie III CZP 32/66 (OSNC 1968/12/199), zgodnie z którą wyrok zobowiązujący pozwanego do złożenia oznaczonego oświadczenia woli stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę, jeżeli zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli wynikało z umowy przedwstępnej oraz w sytuacji, gdy sąd uwzględni powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem pozwu.

Stanowisko prezentowane w powyższej uchwale Sąd Najwyższy potwierdził w szeregu późniejszych orzeczeń (np. wyrok z dnia 19 września 2002 r. II CKN 930/00, wyrok z dnia 9 kwietnia 2008 r. V CSK 516/07, postanowienie z dnia 3 grudnia 2009 r. II CSK 318/09).

Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględnił powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przyrzeczonej w umowie przedwstępnej, uzależniając jednak złożenie oświadczenia woli przez dłużnika (tj. pozwaną Marię Michno) o przeniesieniu własności od równoczesnego wykonania przez wierzyciela (tj. powoda Jana Kowalskiego) świadczenia wzajemnego, tj. zapłaty ceny. Zatem fikcja prawna złożenia oświadczenia woli przez pozwaną Marię Michno (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.), a tym samym zastąpienie orzeczeniem sądu umowy pomiędzy stronami nastąpi dopiero z chwilą prawomocnego nadania wyrokowi klauzuli wykonalności, którą sąd nada po złożeniu przez wierzyciela dowodu spełnienia świadczenia (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 2 k.p.c. i z art. 786 § 1 k.p.c.). Pomimo zatem, iż Jan Kowalski uiścił cenę sprzedaży, wyrok zaopatrzony tylko we wzmiankę o jego prawomocności jeszcze nie wywołał skutku w postaci zastąpienia oświadczeń woli stron umowy.

Osoba zdająca winna również rozważyć problem zbycia nieruchomości przez pozwaną Marię Michno na rzecz Jagody Jakubiec w toku sprawy o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w sytuacji, gdy roszczenie Jana Kowalskiego o przeniesienie własności zostało wcześniej ujawnione w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, roszczenie o przeniesienie własności przez ujawnienie w księdze wieczystej uzyskuje rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, przekształcając się z roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (zobowiązanej z umowy przedwstępnej) w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości wywodzącemu swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia. Ujawnienie takiego roszczenia nie ogranicza właściciela nieruchomości w rozporządzaniu nią. Nie stanowi zatem przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa nieruchomość z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005 r. I CK 28/05).

W przypadku jednak, gdy do zbycia prawa własności nieruchomości dochodzi w toku procesu o złożenie oświadczenia woli, powód korzysta z ochrony przewidzianej w art. 192 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 788 § 1 k.p.c. Skutkiem zastosowania tych przepisów w sprawie o zobowiązanie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży jest rozpatrzenie sporu z pominięciem faktu zbycia nieruchomości oraz z udziałem zbywcy w przypadku, gdy nabywca nie wstąpił do procesu w miejsce zbywcy. Wydany w takiej sytuacji wyrok ma moc wiążącą w stosunkach nie tylko pomiędzy stronami procesu, ale obejmuje także nabywcę nieruchomości (tzw. rozszerzona prawomocność wyroku). Pogląd o stosowaniu art. 192 pkt 3 k.p.c. w sprawach o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli prezentowany jest w szeregu orzeczeń Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 24 lipca 2013 r. III CZP 37/13, uchwała z dnia 17 czerwca 2010 r. III CZP 38/10, OSNC 2011/1/3, postanowienie z dnia 27 maja 2010 r. III CZP 24/10, wyrok z dnia 20 stycznia 2010 r. III CSK 171/09, uchwała z dnia 27 lipca 1989 r. III CZP 69/89, wyrok z dnia 4 lipca 1988 r. IV CR 183/88).

Przejście z Marii Michno na Jagodę Jakubiec obowiązku przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Jana Kowalskiego wymaga więc potwierdzenia orzeczeniem sądowym wydanym na podstawie art. 788 § 1 k.p.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2010 r. III CZP 24/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r. III CSK 171/09).

W orzecznictwie prezentowany jest również inny pogląd, zgodnie z którym w sprawach o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli art. 788 § 1 k.p.c. nie ma zastosowania. W takiej sytuacji wierzyciel powinien uzyskać stosowny wyrok np. wyrok ustalający, że zobowiązanym wobec niego w zakresie obowiązku rzeczowego, wynikającego z umowy przyrzeczonej ujętej w wyroku, jest nabywca nieruchomości (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 r. III CZP 38/10, OSNC 2011/1/3).

Reasumując, stwierdzić należy, że w opisanym w zadaniu stanie faktycznym, wyrok stwierdzający obowiązek złożenia oświadczenia woli zaopatrzony jedynie we wzmiankę o prawomocności, nie może stanowić podstawy sporządzenia przez notariusza umowy sprzedaży przenoszącej własność nieruchomości.