

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 23 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Iwona Godlewska

Protokolant:sekretarz sądowy Iwona Kucemba

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lutego 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **E. T. i P. T.**

przeciwko **(...) sp. z o.o. w K.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. Nakazuje pozwanemu złożenie oświadczenia woli, którego treścią jest:

- ustanowienie na rzecz powodów odrębnej własności lokalu nr (...) i przeniesienie na powodów do ich majątku wspólnego własności tego lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części, którą stanowi działka numer (...), zapisana w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp., dla której właściwy sąd założy księgę wieczystą po jej odłączeniu z księgi wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp.

- przeniesienie na rzecz powodów do ich majątku wspólnego udziału w wysokości 2/156 części w prawie własności nieruchomości stanowiącej działki numer (...), zapisanej w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp dla której właściwy sąd założy księgę wieczystą po odłączeniu jej z księgi wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp. -

- a to wszystko w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 22 maja 2014 r., zawartej przed Notariuszem T. T. oraz zmiany umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 3 listopada 2014 r. zawartej przed Notariuszem Z. T..

2. kosztami procesu obciąża w całości pozwanego, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

SSO Iwona Godlewska

UZASADNIENIE

Powodowie E. T. i P. T. domagali się zobowiązania pozwanej – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. – do:

1) złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) i przeniesienie własności tegoż lokalu wraz z ustawowo określonym udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będą działka numer (...), dla której właściwy sąd założy księgę wieczystą po odłączeniu jej z KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej na rzecz powodów, tj. małżonków E. T. i P. T. do ich majątku wspólnego,

2) sprzedaży powodom do ich majątku wspólnego udziału wynoszącego 2/156 części w prawie własności nieruchomości, składającej się z działek nr (...), dla których właściwy sąd założy księgę wieczystą po odłączeniu ich z KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, stanowiących drogę wewnętrzną i tereny rekreacyjne

- a to w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z 22 maja 2014 r., zawartej przed notariuszem T. T. oraz zmiany umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży z 3 listopada 2014 r., zawartej przed notariuszem Z. T. na warunkach w nich określonych.

Ponadto powodowie domagali się zabezpieczenia ich roszczenia oraz zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazali okoliczności, w jakich zawarli z pozwaną spółką umowę deweloperską oraz przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, stwierdzone

w akcie notarialnym, zapisanym w Repertorium A (...). W umowie pozwana zobowiązała się do wybudowania na nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...)

o obszarze 0,0176 ha, objętej księgą wieczystą KW nr (...) budynku mieszkalnego nr (...), wyodrębnienia znajdującego się w tym budynku lokalu mieszkalnego numer (...) przez ustanowienie odrębnej własności tego lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich na rzecz powodów prawa własności lokalu mieszkalnego numer (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej oraz do sprzedaży udziału wynoszącego 2/156 części

w nieruchomości, składającej się z działek numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem Kw nr (...), stanowiących drogę wewnętrzną i tereny rekreacyjne, a powodowie zobowiązali się nabyć przedmiot umowy oraz zapłacić całą cenę w wysokości 239.500,00 zł. Dodatkowo, w § 7 umowy pozwana oświadczyła, że udziały w sprawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostaną przeniesione na stronę nabywającą najpóźniej do 30 października 2014 r., na który to termin powodowie wyrazili zgodę.

Następnie, umową z 3 listopada 2014 r., także zawartą w formie aktu notarialnego, strony, zmieniły postanowienia pierwotnej umowy, przesuując termin zawarcia umowy ostatecznej na 30 marca 2015 r. W związku z upływem tego terminu, powodowie dwukrotnie wzywali pozwaną spółkę do zawarcia umowy przyrzeczonej, ale bezskutecznie. 1 lipca 2015 r. został sporządzony akt notarialny nr Repertorium A. 3726/2015, stwierdzający niestawiennictwo pozwanej w celu zawarcia z powodami umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości. W tych okolicznościach zdecydowali się wystąpić na drogę sądową celem zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli, zgodnego z zawartą umową deweloperską.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że roszczenie powodów o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści określonej w pozwie było pozbawione podstawy prawnej. Wskazała, że strony łączyła umowa deweloperska, uregulowana w przepisach ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.- Dz.U. z 2016 r., poz. 555), zw. dalej „ustawą”. Taka kwalifikacja prawna umowy uniemożliwiała zastosowania do skutków jej niewykonania przepisów art. 390§2 k.c., regulujących skutki niewykonania umowy przedwstępnej. Pozwani mieli możliwość odstąpienia od umowy według zasad określonych w przepisach art. 29 ustawy, a w pozostałym zakresie, do stosunków pomiędzy stronami należało stosować przepisy art. 487 – 497 k.c., regulujących zobowiązania z umów wzajemnych, w tym prawa i obowiązki stron w razie niewykonania umowy wzajemnej. Odnośnie żądania zobowiązania pozwanej do zawarcia umowy sprzedaży udziału wynoszącego 2/156 w prawie własności nieruchomości stanowiących drogę wewnętrzną i tereny rekreacyjne, spółka stanęła na stanowisku, że umowa przedwstępna została zawarta pod warunkiem zawieszającym, który to warunek się nie ziścił. Stanowiło to przeszkodę wykonania zobowiązania w tym zakresie. Na wypadek uznania, że umowa łącząca strony, w zakresie zobowiązania opisanego w § 5 umowy stanowiła umowę przedwstępną, pozwana podniosła niemożność wykonania objętego nią zobowiązania ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia

jego własności wraz z prawem własności udziału w nieruchomości wspólnej, z uwagi na fakt braku określenia w przedmiotowej umowie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, jaki miałyby przypaść powodom (oraz braku wskazania wielkości tego udziału w żądaniu pozwu), braku zaświadczenia o samodzielności lokalu, braku dokumentów określonych w art. 2 ust. 5 ustawy o własności lokali. Pozwana twierdziła także, że lokal mieszkalny numer (...) był pozbawiony przymiotu samodzielności, co stanowiło warunek dopuszczenia go do obrotu cywilnoprawnego. Podnosiła także, że proces inwestycyjny dotyczący budynku mieszkalnego, w tym lokalu powodów, nie został zakończony i brak pozwolenia na użytkowanie całego obiektu budowlanego.

W odpowiedzi na powyższe powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie. Ustosunkowując się do zarzutów odpowiedzi na pozew, poza argumentacją wskazaną w pozwie, podnieśli dodatkowo, że istotą umowy deweloperskiej jest ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wobec tego, że powodowie wywiązali się ze swojego zobowiązania zapłaty ceny, to obowiązkiem pozwanej było przeniesienie na nich prawa własności nieruchomości, której dotyczyła zawarta umowa deweloperska. Dodatkowo wskazali, że lokal mieszkalny, którego dotyczyła umowa został im wydany poprzez dokonanie procedury odbioru i wobec braku sprzeciwu uprawnionego organu. Powodowie podnieśli także, że podstawę prawną roszczenia stanowiły nie tylko przepisy art. 390§2 k.c., ale także 64 k.c.

Postanowieniem z 12 listopada 2015 r. Sąd oddalił wniosek powodów o udzielenie zabezpieczenia.

W toku procesu strony podtrzymały stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny

Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. jest właścicielem nieruchomości położonej w B., w gminie K., powiat (...), województwo (...), składającej się z działek numer(...), zapisanej w księdze wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej pod numerem KW nr (...).

Okoliczność bezsporna, a ponadto odpis skrócony księgi wieczystej (...).

W dniu 22 maja 2014 r. powodowie małżonkowie E. T. i P. T. zawarli z pozwaną przed notariuszem T. T., umowę deweloperską zawartą w trybie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232 poz. 1377) oraz umowę przedwstępną sprzedaży.

W § 1 wskazano, że umowa dotyczyła nieruchomości, stanowiącej własność pozwanej, tj. działki numer (...), oznaczonej w księdze wieczystej jako grunty orne oraz wymieniono wszelkie wpisy dotyczące nieruchomości w księdze wieczystej. Na dzień zawarcia pomiędzy stronami umowy dział III księgi wieczystej był wolny od wszelkich wpisów dotyczących postępowań egzekucyjnych. Zgodnie z § 1 h w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...) zamieszczono wzmiankę o wniosku DZ.KW./ (...) z dnia 2 października 2013 roku, która do dnia zawarcia umowy nie została rozpoznana oraz wpisano hipotekę umowną łączną do kwoty 506.900,58 (pięćset sześć tysięcy dziewięćset i 58/100) złotych, na udziale innego współwłaściciela.

W § 2 a umowy pozwana oświadczyła, że na opisanej w § 1 aktu notarialnego nieruchomości od 2011 r. realizuje przedsięwzięcie deweloperskie, polegające na pobudowaniu na działkach:

– od numeru (...) do numeru (...) oraz od numeru (...) do numeru (...) oznaczonych na załączniku numer 5 do niniejszej umowy (...) miejsc postojowych oraz 31 budynków jednorodzinnych dwulokalowych w 5 rzędach zabudowy szeregowej z odstępami między szeregami od 8,10 m do 28,93 m i terenów rekreacyjnych,

- od numeru (...) do numeru (...) oznaczonych na załączniku numer 5 do umowy zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej typu „EF” (łącznie 16 lokali mieszkalnych) – kategoria

obiektu I według projektu podstawowego oraz aneksu do projektu podstawowego, które zostanie zakończone do 20 grudnia 2014 r.

W § 2 b umowy postanowiono, że na działce numer (...), wchodzącej w skład nieruchomości opisanej w § 1 umowy, oznaczonej na załączniku numer 5 do umowy, o obszarze 0,0176 ha, wybudowany zostanie budynek mieszkalny numer (...), dwulokalowy, w zabudowie szeregowej, trzykondygnacyjny, zbudowany w technologii tradycyjnej, zgodnie z powołanymi w umowie ostatecznymi decyzjami Starosty (...), którego charakterystyka z zakresu robót wykończeniowych określona została w załączniku r 1 do umowy, natomiast harmonogram prac budowlanych wraz z terminem wykonania poszczególnych etapów budowy został bliżej określony w załączniku nr 2 do umowy.

W § 2 c umowy strony postanowiły, że w powyższym budynku, na parterze, piętrze oraz poddaszu znajdować się będzie samodzielny lokal mieszkalny numer (...), składający się na parterze z wiatrołapu i salonu z aneksem kuchennym oraz usytuowanych na piętrze: dwóch sypialni, łazienki i korytarza z klatką schodową, a na poddaszu z sypialni, o łącznej powierzchni użytkowej lokalu wynoszącej 74,29 m². Z przedmiotowym lokalem będzie związany udział w nieruchomości wspólnej, który odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; nieruchomość wspólna stanowić będzie grunt – działka gruntu oznaczona na załączniku numer 3 do umowy kolorem pomarańczowym oraz części opisanego powyżej budynku, takie jak: fundamenty, dach i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. (§ 2 h umowy).

W § 4 umowy postanowiono, że z uwagi na to, iż w odniesieniu do opisanego w § 2 aktu notarialnego przedsięwzięcia deweloperskiego, prowadzonego na opisanych w § 1 aktu nieruchomościach, rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nie stosuje się środków ochrony, o których mowa w art. 4 tej ustawy.

W § 5 określono zobowiązania stron, zgodnie z którymi pozwana zobowiązała się do wybudowania na nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...), o obszarze 0,0176 ha, objętej księgą wieczystą Kw nr (...), budynku mieszkalnego numer (...), wyodrębnienia znajdującego się w tym budynku przedmiotowego lokalu mieszkalnego numer (...), opisanego w § 2 aktu, przez ustanowienie odrębnej własności tego lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich (za wyjątkiem niezbędnych służebności gruntowych, przesyłu oraz użytkowania na rzecz gestorów sieci) na rzecz powodów, małżonków T., prawa własności nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...), oznaczoną na załączniku numer 5 do umowy, o obszarze 0,0176 ha, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta, bliżej opisana w § 1 aktu i w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Powodowie natomiast zobowiązali się do nabycia oraz zapłaty całej ceny w wysokości wskazanej w § 8 aktu notarialnego.

W § 6 umowy, zatytułowanym: „Przedwstępna umowa sprzedaży” strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej w terminie do 30 października 2014 r., na podstawie której pozwana sprzeda powodom udział wynoszący 2/156 części w nieruchomości, składających się z działek nr: (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr (...), oznaczonych na załączniku numer 5 do niniejszej umowy, stanowiących drogę wewnętrzną i tereny rekreacyjne, a powodowie zobowiązali się powyższych udział w wyżej opisanej nieruchomości kupić. Ponadto w § 6 ust. 2 strony postanowiły, że umowę przedwstępną sprzedaży udziału w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną i tereny rekreacyjne zawierają pod warunkiem zawarcia przez strony umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) oraz przeniesienia na stronę nabywającą prawa własności lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej.

W § 7 umowy pozwana oświadczyła, że udziały w prawie własności lokalu mieszkalnego zostaną przeniesione na stronę nabywającą najpóźniej do dnia 30 października 2014 r., a strona nabywającą wyraziła zgodę na ten termin.

W § 8 strony uregulowały kwestie związane z obowiązkiem pozwanych zapłaty ceny za przedmiot umowy, którą określiły na 239.500,00 zł brutto, w tym cenę:

- a) za lokal mieszkalny numer (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, na łączną kwotę 239.000,00 zł brutto,
- b) za udział wynoszący 2/156 część w nieruchomości stanowiącej działki numer(...) na kwotę 500,00 zł brutto.

W § 8 ust. 2 i 3 strony ustalił terminy zapłaty ceny, przy czym zapłata całej kwoty przypadła na 2 lipca 2014 r.

W § 11 umowy strony określiły zasady odbioru przedmiotu umowy. Miał on nastąpić protokolarnie najpóźniej w terminie do 30 lipca 2014 r., po zapłaceniu przez powodów całości umówionej ceny. Z odbioru lokalu miał być sporządzony protokół.

Okoliczność bezsporna, a ponadto dowód z akt notarialny z 22 maja 2014 r. (k. 22-36)

Powodowie zapłacili cenę za lokal i udział wynoszący 2/156 części w nieruchomości, stanowiącej działki numer (...) zgodnie z postanowieniami umowy.

Okoliczność bezsporna

W oparciu o postanowienia § 21 umowy w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, zostało wpisane roszczenie powodów

o wybudowanie budynku na działce nr (...), wyodrębnienie lokalu mieszkalnego r 58 F

o powierzchni 74,29 m² i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu.

Okoliczność bezsporna, a ponadto dowód z odpisu skróconego KW nr (...).

W dniu 23 października 2014 r. nastąpił odbiór częściowy lokalu mieszkalnego numer (...), co zostało stwierdzone protokołem. Od października 2014 r. powodowie prowadzili w swoim lokalu prace wykończeniowe.

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego nr (...) (odbiór częściowy) (k. 157-158), protokół zdawczo-odbiorczy lokalu (...) z 5 grudnia 2014 r. (k. 159-160), zeznania powódki (protokół elektroniczny z 2 czerwca 2016 r., 00:12:35-00:19:16, k. 194), zeznania H. B. (1) (protokół elektroniczny z 2 czerwca 2016 r., 00:07:18-00:12:35, k. 194).

Umową z dnia 3 listopada 2014 r., zawartą w formie aktu notarialnego, strony postanowiły zmienić postanowienia § 6 ust. 1 i § 7 umowy deweloperskiej i umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, objętych aktem notarialnym numer repertorium A. (...) w ten sposób, że pozwana zobowiązała się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej do 30 marca 2015 r. Do tej samej daty pozwana zobowiązała się także przenieść na pozwanych udziały w prawie własności nieruchomości przedmiotowego lokalu.

Okoliczność bezsporna, a ponadto dowód z aktu notarialnego z 3 listopada 2014 r., rep. A. 13114/2014 (k. 60-63).

Od 30 listopada 2014 r. powodowie zamieszkują na nieruchomości, w części, której dotyczyła umowa zawarta z pozwaną i za którą zapłacili całość ceny. W dniu 5 grudnia 2014 r. strony podpisały końcowy protokół zdawczo-odbiorczy lokalu nr (...), w którym powódka zawarła uwagi dotyczące wykonanych robót. Obydwa protokoły zdawczo-odbiorcze

w imieniu pozwanej podpisała H. B. (1).

W dniu 29 czerwca 2015 r. powodowie zawarli umowę o dostarczanie paliwa gazowego do zajmowanego lokalu, 17 lipca 2015 r. zawarli umowę z (...) SA umowę na dostawę energii elektrycznej, a 29 września 2015 r. powodowie podpisali z (...) umowę o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków.

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy lokalu (...) z 5 grudnia 2014 r. (k. 159-160), zeznania powódki (protokół elektroniczny z 2 czerwca 2016 r., 00:12:35-00:19:16, k. 194), zeznania B. L. (protokół elektroniczny z 04.02.2016 r. 00:02:30-00:18:48, k. 171-172), zeznania H. B. (1) (protokół elektroniczny z 2 czerwca 2016 r., 00:07:18-00:12:35, k. 194), umowa z 29.06.2015 r. (k. 221), umowa z 17.07.2015 r. (k. 222), umowa z 29.09.2015 r. (k. 220).

Pismem z 9 kwietnia 2015 r. powodowie wezwali pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, w oparciu o postanowienia łączącej strony umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, objętej aktem notarialnym nr A (...). Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Pismem z 2 czerwca 2015 r. powodowie wezwali pozwaną do zakończenia prac na nieruchomości, w której zamieszkali. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Pismem z 24 czerwca 2015 r. powodowie ponownie wezwali pozwaną do przeniesienia prawa własności nieruchomości, zgodnie z postanowieniami łączącej strony umowy. Jednocześnie wyznaczyli datę i miejsce podpisania aktu notarialnego na dzień 1 lipca 2015 r., g. 12:00, w Kancelarii Notarialnej S. U., M. K., Kancelaria Notarialna w P. przy ul. (...).

W powyższej dacie i miejscu pozwana nie stawiała się. W związku z tym notariusz sporządziła akt notarialny, stwierdzający stawiennictwo powodów oraz niestawiennictwo pozwanej.

dowód: wezwanie z 9 kwietnia 2015 r. wraz z dowodem nadania (k. 64-66), wezwanie z 2 czerwca 2015 r. (k. 161-163), wezwanie z 24 czerwca 2015 r. (k. 67-69), akt notarialny z 1 lipca 2015 r., rep. A nr 3726/2015.

Pozwany zakończył budowę zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej o numerach 55-62, w tym nieruchomości zamieszkałej przez powodów. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...) nie wniósł sprzeciwu w drodze decyzji odnośnie przystąpienia do użytkowania wyżej wymienionego budynku.

Dowód: zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...) wraz z pismem przewodnim (k. 165-166), zeznania H. B. (1) (protokół elektroniczny z 2 czerwca 2016 r., 00:07:18-00:12:35, k. 194).

Dla inwestycji realizowanej w B. na podstawie decyzji Starosty (...) nr (...) z 12 grudnia 2013 r., zmieniającej decyzję o pozwoleniu na budowę wobec lokalu nr (...) realizowanej na działce nr (...) Starosta (...) nie wydał zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego.

dowód: pismo Starosty (...) z 1 grudnia 2015 r. (k. 147).

Lokal zajmowany przez powodów jest samodzielnym lokalem mieszkalnym, może być przedmiotem samodzielnego obrotu cywilno-prawnego.

Udział budynku zajmowanego przez powodów w nieruchomości wspólnej oznaczonej symbolem 326/218, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) wynosi (...).

Dowód: opinia biegłego M. B. z 09.09.2016 r. (k. 206-219), opinia uzupełniająca biegłego M. B. z 24.11.2016 r.

W dziale III księgi wieczystej (...) poza wpisami znajdującymi się

na dzień zawarcia umowy pomiędzy stronami znajduje się wpis o toczącej się przeciwko pozwanej egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Środzie Wielkopolskiej B. Gusta w sprawie Km 1655/14. Wpis został dokonany w oparciu o zawiadomienie Komornika z 2 grudnia 2014 r. Do egzekucji przyłączyli się kolejni wierzyciele.

W dziale IV księgi wieczystej nieruchomości znajdują się wpisy: hipoteki przymusowej na kwotę 628133,69 zł na rzecz B. M., wpisanej na podstawie wniosku z 11 lutego 2015 r.; hipoteki przymusowej na kwotę (...),30 na rzecz R. T., hipoteki przymusowej na kwotę 360.000,00 zł na rzecz H. B. (2).

W dziale IV księgi wieczystej widnieją ponadto cztery wzmianki o złożonych wnioskach dotyczących wpisów.

Dowód: odpis skrócony księgi wieczystej nr (...), oświadczenie pozwanej z 31 marca 2016 r. (k. 223) i z 21 kwietnia 2016 r. (k. 224).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych oraz osobowy materiał dowodowy, tj. zeznania świadków i zeznania stron.

Odnośnie dowodów z dokumentów urzędowych, to Sąd uznał je za wiarygodne w całości, ponieważ zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji. Wypełniały zatem dyspozycję art. 244§1 k.p.c., zgodnie z którym dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Dokumentem urzędowym był także dziennik budowy. Pozwana za jego pomocą starała się dowieść, że prace na nieruchomości, której dotyczył spór nie zostały zakończone, w związku z czym brakowało podstaw do uznania, że ziściły się przesłanki do przeniesienia na powodów prawa własności nieruchomości, zgodnie z postanowieniami umowy. Sąd miał jednak na uwadze, że ostatni wpis z dziennika budowy pochodził z 10 lutego 2015 r.

i dotyczył rezygnacji kierownika budowy A. S. z pełnionej funkcji z uwagi na brak postępu prac spowodowany brakiem środków finansowych. Tymczasem zapisom dziennika budowy przeczyły fakty wynikające z innego dokumentu urzędowego w postaci zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 16 grudnia 2015 r.

o zgłoszeniu zakończenia budowy zespołu 8 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej o nr 55-62. Budynki te obejmowały także budynek powodów. Oryginał zaświadczenia odebrał A. S., tj. ta sama osoba, która w lutym 2015 r. zrezygnowała z funkcji kierownika budowy. O zakończeniu prac na nieruchomości zajmowanej przez powodów zeznała także H. B. (1)- pracownik pozwanej. W tych okolicznościach twierdzenia pozwanej o tym, że inwestycja nie została zakończona, Sąd ocenił jako nieprawdziwe, stworzone dla poparcia stanowiska w sprawie.

Dokumenty prywatne, o których stanowi przepis art. 245 k.p.c., jako stanowiące dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie zostały uznane także za wiarygodne, ponieważ strony nie kwestionowały ich autentyczności i treści, a Sąd nie znalazł podstaw, aby podważać ich moc dowodową i wiarygodność z urzędu. Stąd stały się podstawą powyższych ustaleń.

Zeznania **B. L.** Sąd ocenił jako wiarygodne. Wynikała z nich opieszałość pozwanej w sfinalizowaniu umowy łączącej strony. Świadek nie potrafił wyjaśnić takiego stanu rzeczy. W ocenie Sądu zeznania tego świadka świadczyły o złej woli pozwanej i jej celowym działaniu, by nie doprowadzić do wyodrębnienia lokalu powodów i zwarcia umów przenoszących własność nieruchomości lokalowej i udziału w nieruchomości wspólnej. Świadek wyjaśniał także

okoliczności ustanowienia hipotek przymusowych na nieruchomości, w ramach której podbudowano lokal powodów. Wynikało z nich, że pozwana ustanowiła ograniczone prawa rzeczowe, bez wiedzy powodów.

Zeznania świadka **H. B. (1)** były także wiarygodne i istotne dla rozstrzygnięcia tylko w tej części, w której zeznała, że inwestycja stanowiąca przedmiot umowy zawartej z powodami została zakończona, a lokal nr (...) przekazano powodom po to, by mogli go sobie wykańczać. Świadek, podobnie jak B. L., nie potrafiła wyjaśnić, dlaczego pozwana zaniechała działań zmierzających do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu. W ocenie Sądu okoliczność powyższa świadczyła o celowym działaniu pozwanej, by nie doprowadzić do sfinalizowania umowy łączącej ją z powodami.

Zeznania **powódki** Sąd ocenił jako wiarygodne. Na ich podstawie ustalił, że powodowie mieszkają w lokalu nr (...) od 30 listopada 2014 r., że jest on w środku całkowicie wykończony. Powódka opowiedziała także o wadach w pracach wykończeniowych, jakich dopuściła się pozwana i o braku działań z jej strony zmierzających do usunięcia wad.

Jako przydatny do rozstrzygnięcia sprawy Sąd ocenił także **dowód z opinii biegłego** M. B.. Biegły przygotował opinię z 9 września 2016 r., w której stwierdził, że lokal wybudowany przez pozwaną spółkę i oddany powodom protokołem odbiorczym jest lokalem mieszkalnym i posiadał cechy samodzielności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm). Kolejna opinia z 15 stycznia 2017 r. dotyczyła natomiast ustalenia udziału lokalu powodów we współwłasności nieruchomości, na której wybudowano budynek mieszkalny i częściach wspólnych budynku. Biegły wskazał, że udział budynku powodów w nieruchomości oznaczonej symbolem 326/218, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...) wynosił (...) części. Powyższe ekspertyzy zostały wykonane przez biegłego posiadającego odpowiednią wiedzę i doświadczenie dla stwierdzenia okoliczności wynikających z tez dowodowych, przez co mogły stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym pomiędzy stronami było, że łączyła je umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna sprzedaży. Sama treść umowy nie była zresztą pomiędzy stronami sporna, a wykazano ją dokumentami złożonymi do akt sprawy. Sporna była natomiast kwestia możliwości żądania przez powodów wykonania umowy łączącej ich z pozwaną poprzez zobowiązanie tej ostatniej do złożenia oświadczenia woli, przenoszącego na Państwa T. prawo własności lokalu, do wybudowania którego zobowiązała się pozwana, w oparciu o umowę deweloperską oraz sprzedaży prawa własności udziału w nieruchomości wspólnej, związanej z tym lokalem. Powodowie, opierając się na brzmieniu umowy, wywodzili swoje roszczenie o przepisy art. 390§2 k.c., tj. regulujących skutki niewykonania umowy przedwstępnej lub art. 64 k.c., tj. konstytucyjnego orzeczenia sądu, zastępującego oświadczenie woli drugiej strony umowy. Pozwana twierdziła, że powodom nie przysługiwało takie roszczenie, wobec ugruntowanego stanowiska orzecznictwa o braku podstaw do traktowania umowy łączącej strony jako umowy przedwstępnej, a ponadto z uwagi na fakt niezakończenia procesu budowlanego i braku oświadczenia właściwego organu o samodzielności lokalu. Okoliczności te, zdaniem pozwanej uniemożliwiały zawarcie umowy ostatecznej, przenoszącej własność lokalu i udziału w nieruchomości na powodów.

Do umowy łączącej strony należało stosować przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j.- Dz.U. z 2016 r., poz. 555), która weszła w życie 29 kwietnia 2012 r., zw. dalej „ustawą”. Ustawa ta wypełniła lukę prawną, której istnienie stwierdził Trybunał Konstytucyjny, sygnalizując Sejmowi i radzie Ministrów potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w kwestii regulacji stosunków między stronami umowy deweloperskiej w celu zapewnienia ochrony praw nabywców mieszkań (postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z 2 sierpnia 2010 r., S 3/10, OTK ZU 2010/6B, [poz. 407, Rejent 2011/9, s. 17]). Trybunał uznał za konieczne określenie wzajemnych praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej, sposobu jej wykonania, a także odpowiedzialności stron w razie niewykonania lub nienależytego jej wykonania (E. Mika., umowa deweloperska – ochrona nabywców lokali).

Cel ustawy został wyrażony w art. 1, zgodnie z którym reguluje ona zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo

do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowanie wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego

na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość. W art. 3 pkt 5 ustawy zawarto definicję umowy deweloperskiej, według której jest to umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Z powyższego wynika zatem, że spełnienie świadczenia przez dewelopera, tj. ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu na nabywcę ma nastąpić po zakończeniu procesu przedsięwzięcia deweloperskiego. Przedsięwzięcie deweloperskie zdefiniowano natomiast w art. 3 pkt 6 ustawy jako proces obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności: nabycie prawa do nieruchomości, na której ma być realizowana budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych, uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami.

Elementy przedmiotowo istotne (essentialia negotii) umowy deweloperskiej zawierają z kolei przepisy art. 22 ustawy, według których umowa deweloperska zawiera w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej;
- 2) cenę nabycia prawa, o którym mowa w art. 1;
- 3) informację o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach;
- 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy;
- 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;
- 6) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
- 7) termin przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1;
- 8) wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera;
- 9) informacje dotyczące:
 - a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,
 - b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji albo
 - c) gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwę ubezpieczyciela, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji;

10) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał oraz informację czy jest ostateczne lub czy jest zaskarżone;

11) termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego;

12) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 29, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa;

13) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej;

14) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;

15) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, w tym poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21;

16) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;

17) informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo informację o braku takiej zgody albo informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo informację o braku takiej zgody;

18) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Umowa deweloperska stanowi ponadto podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. (art. 23 ustawy).

Przytoczona regulacja umowy deweloperskiej oznacza, że od wejścia w życie powołanej ustawy, przestała być umową nienazwaną, jak miało to miejsce dotychczas, a jej reżim prawny regulują przede wszystkim przepisy powołanego aktu prawnego, a dopiero w dalszej kolejności przepisy o zobowiązaniach, w tym o zobowiązaniach wzajemnych oraz ogólne przepisy kodeksu cywilnego.

W świetle powyższych wywodów, a także utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego nie budziło wątpliwości, że do umowy łączącej strony zasadniczo nie można było stosować przepisów art. 390§2 k.c. jako podstawy prawnej żądania ustanowienia na rzecz powodów prawa własności lokalu mieszkalnego. (vide orzeczenie SN z 09.07.2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004/7-8/130, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26.06.2015 r., VI ACa 1130/14).

Sąd nie zgodził się jednak z argumentacją pozwanej, że powodowie, dla ochrony swych praw mogli skorzystać jedynie ze środków przewidzianych w przepisach ustawy,

w szczególności art. 29, przewidującego dla nabywcy lokalu prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, ewentualnie identycznych w skutkach uprawnień przewidzianych w przepisach art. 487-497 k.c., tj. regulujących wykonanie i skutki niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych. Powyższe uprawnienia nie chroniłoby praw nabywcy w wystarczający sposób, zwłaszcza nabywcy w sytuacji faktycznej powodów.

Istotne bowiem dla rozstrzygnięcia sprawy było to, że powodowie, którzy wywiązali się ze swojego zobowiązania zapłaty ceny, mieszkają w spornym lokalu od 30 listopada 2014 r. Lokal ten został im wydany w oparciu o dwa protokoły zdawczo- odbiorcze. Wprawdzie zgłosili oni zastrzeżenia co do wykonania prac, jednak okoliczność ta nie miała znaczenia dla faktu zamieszkania przez nich w lokalu stanowiącym przedmiot umowy deweloperskiej i to za aprobatą pozwanej spółki. Protokół zdawczo-odbiorczy został podpisany przez pracownika pozwanej- H. B. (1), która w swoich zeznaniach potwierdziła, że budowa osiedla, na którym znajduje się budynek z lokalem powodów została zakończona. Okoliczność ta została wykazana także dowodem z dokumentu urzędowego w postaci zaświadczenia Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego z 21 grudnia 2015 r. Wynikało z niego, że pozwana zgłosiła zakończenie budowy, a właściwy organ nie wniósł sprzeciwu. Okoliczności powyższe świadczyły o tym, że przedsięwzięcie deweloperskie, o którym mowa w art. 3 pkt 5 i 6 zostało zakończone. Powodowie zajęli zatem lokal zgodnie z przepisami łączącej go z pozwaną umowy, tj. po zdaniu go protokołem zdawczo-odbiorczym.

Zgodnie z przepisami art. 27 ustawy przeniesienie na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 (prawa własności lokalu) poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez nabywcę, który następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, dokonywany jest w obecności nabywcy. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W ocenie Sądu z powyższego przepisu wynika uprawnienie nabywcy do żądania przeniesienia przez dewelopera na jego rzecz własności lokalu. Ustawodawca stanowi bowiem o przeniesieniu na nabywcę prawa własności lokalu, po dokonaniu określonych w przepisie czynności faktycznych i tylko tych czynności. Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie wszystkie warunki zostały spełnione. Pozwana zgłosiła zakończenie budowy, właściwy organ się temu nie sprzeciwił, a lokal został wydany. Tym samym powodowie mieli prawo przedsięwziąć działania zmierzające do przeniesienia na nich prawa własności lokalu, w którym zamieszkali.

O możliwości żądania przez nabywcę lokalu, wykonania całości umowy, zatem również spełnienia zobowiązania w zakresie wyodrębnienia lokalu oraz przeniesienia jego własności na klienta dewelopera wypowiedział się już Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 20 kwietnia 2006 r. (I Aca 1282/05), wskazując jako podstawę takiego żądania przepisy art. 64 k.c. Zgodnie z tym przepisem prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Możliwość dochodzenia przez powodów wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli wynikała z faktu, że umowa zawarta przez strony (§ 5 umowy) była umową zobowiązującą, w której strony jako obowiązek pozwanej wskazały samo przeniesienie własności lokalu na rzecz powodów. Obowiązek ten polegał na złożeniu oświadczenia woli i w rezultacie zawarcia umowy o charakterze rozporządzającym.

Wykonaniu tego obowiązku nie mógł sprzeciwiać się także brak zaświadczenia Starosty (...) o samodzielności lokalu. Takie zaświadczenie jest warunkiem koniecznym dla ustanowienia odrębnej własności lokalu, co wynika z przepisów art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Jego pozyskanie leżało jednak wyłącznie w gestii pozwanej. Ta z kolei nie podjęła żadnych działań zmierzających do uzyskania zaświadczenia. Przedstawiciel pozwanej – B. L. także nie potrafił racjonalnie wytłumaczyć zwłoki pozwanej co do pozyskania przedmiotowego zaświadczenia. Z tego powodu, dla ustalenia powyższej okoliczności, przeprowadzono dowód z opinii biegłego, który ustalił, że lokal nr (...), zajmowany przez powodów spełniał warunek samodzielności, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Biegły ustalił także udział tego lokalu w nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe, z oparciem o powołane przepisy prawa Sąd orzekł jak w punkcie 1., tiret 1. wyroku. zobowiązując pozwaną spółkę do złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie ustanowienie na rzecz powodów odrębnej własności lokalu nr (...) i przeniesienie na ich rzecz, do majątku wspólnego własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w wysokości (...) części, którą stanowi działka numer (...), zapisana w księdze wieczystej nr KW (...), prowadzona przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, dla której właściwy sąd założy księgę wieczystą po jej odłączeniu z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej.

W oparciu o przepisy art. 64 k.c. w zw. z przepisami art. 390§2 k.c. Sąd orzekł natomiast o obowiązku pozwanej złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie przeniesienie na rzecz powodów do ich majątku wspólnego udziału w wysokości 2/156 części w prawie własności nieruchomości, stanowiącej działki numer (...), zapisanej w księdze wieczystej nr KW (...), prowadzona przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, dla której właściwy sąd założy księgę wieczystą po jej odłączeniu z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej.

Nie budziło wątpliwości Sądu, że zobowiązanie pozwanej zawarte w § 6 umowy stanowiło przedwstępny umowę sprzedaży prawa własności części nieruchomości, stanowiących drogę wewnętrzną i tereny rekreacyjne. Same strony tak nazwały zawarte w postanowieniach tego paragrafu zobowiązania stron. Wobec jednoznacznego określenia przedmiotu zobowiązania, a także zawarcia go formie aktu notarialnego, nie było przeszkód dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie sprzeciwiały się temu przepisy § 6 ust. 2, zgodnie z którym zawarcie umowy przyrzeczonej mogło nastąpić pod warunkiem zawarcia przez strony umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) oraz przeniesienia na stronę nabywającą prawa własności tego lokalu mieszkalnego. Sąd miał bowiem na uwadze, że warunkami w rozumieniu art. 89 k.c. jest zdarzenie przyszłe i niepewne, nie zaś zespół działań i okoliczności wyłącznie zależnych od strony (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4 listopada 2016 r., VI Aca 1123/15). Mając na uwadze, że brak przeniesienia prawa własności lokalu (...) na powodów był wynikiem tylko i wyłącznie działań pozwanej, która z nieuzasadnionych przyczyn po pierwsze nie podjęła starań zmierzających do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, a po drugie uchylała się od złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności, to warunek zawarty w przepisach § 6 ust. 2 przestał być warunkiem prawnym. Ponadto skoro Sąd zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli, którego skutkiem będzie nabycie przez powodów prawa własności lokalu, to należało uznać, że zastrzeżony przez strony warunek się ziścił. Z tych powodów, Sąd orzekł jak w punkcie 1 tiret 2. wyroku.

W ocenie Sądu ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz przeniesieniu jego własności na powodów wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości nie sprzeciwiał się fakt obciążenia własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) hipoteką przymusową na rzecz osób trzecich. Sąd miał na uwadze, że na dzień zawarcia umowy z pozwanymi wspomniane obciążenia w dziale IV księgi wieczystej nie istniały, a pozwana zobowiązała się do przeniesienia na rzecz powodów prawa własności lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej bez wszelkich obciążeń. Okoliczność obciążenia nieruchomości w wyniku późniejszych działań pozwanej sama w sobie nie stanowiła przeszkody do uwzględnienia powództwa. Ocena prawna tych działań leżała także poza kognicją Sądu w niniejszej sprawie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108§1 k.p.c. w. z art. 98§1 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną, jako przegrrywającą sprawę i pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie Referendarzowi sądowemu.

SSO Iwona Godlewska