

Sygn. I C 378/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSR del. Joanna Krzyżanowska |
| Protokolant: | starszy sekretarz sądowy Beata Cichosz |

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B. (1) i M. B. (2)**

przeciwko **(...) Budownictwo sp. z o.o. we W.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

utrzymuje w mocy wyrok zaoczny wydany przez Sąd Okręgowy w Słupsku dnia 19 lutego 2018 roku w sprawie IC 378/17.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. I C 378/17

UZASADNIENIE

Powodowie - M. B. (1) i M. B. (2) w pozwie przeciwko pozwanemu (...) Budownictwu Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością we W. wnieśli o zobowiązanie pozwanego do:

a) złożenia oświadczenia woli ustanawiającego odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w B., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,2118 ha objętego księgą wieczystą o numerze (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Słupsku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych – oznaczony numerem (...) o faktycznej powierzchni użytkowej wynikającej z protokołu odbioru mieszkania z 30 sierpnia 2016 r. 112,18 m²;

b) przeniesienia na rzecz małżonków M. B. (1) oraz M. B. (2) do ich majątku objętego wspólnością majątkową własność ww. lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na piętrze budynku składającego się z: pięciu pokoi, kuchni, toalety, łazienki, garderoby, korytarza wraz z powierzchniami przynależnymi: dwoma tarasami o powierzchni 14,26m² i 14,56 m² oraz miejscem parkingowym pod wiatą garażową;

c) przeniesienia na rzecz małżonków M. B. (1) oraz M. B. (2) do ich majątku objętego wspólnością majątkową udziału (...) w nieruchomości wspólnej obejmującej działkę (...) o pow. 0,2118 ha objętego księgą wieczystą o nr. (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych oraz części budynku przeznaczonej do

wspólnego korzystania, wyliczonych zgodnie z zasadą obowiązującą dla samodzielnych lokali niewyodrębnionych z nieruchomości wspólnej.

Nadto powodowie wnosili o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że choć spełnili wszystkie ciężące na nich obowiązki wynikające z zawartej z pozwanym umowy deweloperskiej z 18 kwietnia 2016 r., pozwany nie wywiązał się z ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na rzecz powodów własności nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem zaocznym z 19 lutego 2018 r. sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k.62-63).

Pozwany – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. we wniesionym sprzeciwie od powyższego wyroku wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania.

Pozwany przyznał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w B., gmina S., działka nr (...) na której wybudowany został budynek mieszkalny i wydzielone zostało 6 samodzielnych lokali. Przyznał również że strony łączy umowa deweloperska, której przedmiotem było m.in. ustanowienie odrębnej własności jednego lokalu oraz przeniesienie tej własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz pozwanych. Niemniej, w ocenie pozwanego, żądanie powodów jest pozbawione podstaw, albowiem nie uregulowali oni w całości ceny za lokal mieszkalny, który był przedmiotem umowy deweloperskiej. Nadto pozwany podnosił, że powodowie nie chcieli zawrzeć umowy przenoszącej własność wraz ze wszystkimi regulacjami określonymi w umowie deweloperskiej. Żądali jedynie samego wyodrębnienia lokalu i przeniesienia własności. Umowa nie została więc podpisana z wyłącznej winy powodów, gdyż chcieli oni jednostronnie zmienić zakres zobowiązania określonego w umowie. Za oddaleniem powództwa przemawia w ocenie pozwanego również okoliczność, że wskazany w pozwie udział w nieruchomości wspólnej jest niezgodny z prawdą, jako że nie został wyliczony na podstawie inwentaryzacji powykonawczej (k.68-69v.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Spółka prowadzi działalność gospodarczą w zakresie kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 18 kwietnia 2016 r. strony zawarły, w formie aktu notarialnego, umowę deweloperską. Na mocy tej umowy pozwany zobowiązał się do wybudowania na będącej jego własnością nieruchomości gruntowej położonej w B., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...) budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Lokal mieszkalny oznaczony tymczasowo nr (...) miał znajdować się na piętrze tego budynku, a jego powierzchnia użytkowa według projektu wykonawczego miała wynosić 112,18 m².

Nadto pozwany zobowiązał się wspólnie z małżonkami B. ustanowić odrębną własność powyższego lokalu mieszkalnego, a następnie przenieść jego własność na małżonków B. wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującej grunt, na którym posadowiony zostanie budynek oraz części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, za łączną cenę 411.770,40 zł brutto, a nabywcy zobowiązali się wraz ze zbywcą ustanowić odrębną własność powyższego lokalu mieszkalnego, a następnie nabyć go wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej za podaną wyżej cenę, przy czym oświadczyli, że nabycia dokonają do majątku objętego wspólnością ustawową.

W § 4 strony ustaliły, że w przypadku gdy ostateczna powierzchnia lokalu będzie różnić się od powierzchni założonej i wyliczonej zgodnie z normą budowlaną PN-ISO 9086:1997 w zakresie powyżej 1 %, cena określona na 411.770, 40 zł brutto zostanie odpowiednio skorygowana, a zbywca (pozwany) powiadomi nabywców (powodów) o wartości różnicy i wynikającej z tego tytułu dopłacie do ceny określonej w umowie.

W § 5 umowy strony ustaliły, że ostatecznych rozliczeń wzajemnych zobowiązań pieniężnych wynikających z różnicy ceny wskazanej w umowie związanej z różnicą pomiędzy ostateczną powierzchnią lokalu, a powierzchnią założoną i wyliczoną zgodnie z normą budowlaną PN-ISO 9836:1997 dokonają w dniu odbioru lokalu.

(dowód: wypis aktu notarialnego zawierający umowę deweloperską z 18 kwietnia 2016 r. k. 9-18)

Pozwany zobowiązał się wydać przedmiotowy lokal powodom do dnia 15 października 2016 r.

(dowód: aneks do umowy deweloperskiej k. 19)

Powodowie w całości uiszcili cenę nabycia lokalu będącego przedmiotem umowy deweloperskiej określoną w § 3 umowy tj. 411.770,40 zł.

(dowód: bezsporne, nadto: kopie dowodów wpłat k.32-36)

Lokal będący przedmiotem umowy deweloperskiej został wydany powodom 15 października 2016 r. W protokole odbioru wskazano powierzchnię użytkową lokalu na 112,18 m².

(dowód: protokół odbioru mieszkania k. 38)

Pismem z 19 października 2017 r. powodowie wyznaczili pozwanemu termin do zwarcia pomiędzy stronami umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na dzień 6 listopada 2017 r. na godzinę godz. 12.00 w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w S.. O terminie tym strona pozwana została w sposób prawidłowy powiadomiona. W powyższej dacie i miejscu pozwany nie stawił się.

(dowód: pismo z 19 października 2017 r. k. 39, wypis aktu notarialnego z 6 listopada 2017 r. rep. A nr (...)protokół przyjęcia oświadczenia k. 42-43)

Pozwana spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości B., gmina S., działka nr (...) przy ul. (...).

okoliczność bezsporna

W księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wpisane jest roszczenie powodów o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu.

(okoliczność bezsporna)

Powodowie zamieszkują w lokalu którego dotyczy niniejsze powództwo.

(okoliczność bezsporna).

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powodów zasługiwało na uwzględnienie

Strona powodowa oparła niniejsze powództwo na treści art. 390 § 2 kc w zw. z art. 64 kc i z art.1047 § 1 kpc, wskazując że obowiązek złożenia oświadczeń woli ciąży na pozwanym na mocy umowy deweloperskiej z 18 kwietnia 2016 r.

Zgodnie bowiem z art. 390 kc jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, a umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Poza sporem jest że strony łączyła ważna umowa deweloperska zawarta w formie aktu notarialnego, że pozwany wybudował opisany w umowie budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Bezspornym jest też że strona pozwana, mimo wezwania, nie wykonała swojego zobowiązania wynikającego z zawartej z powodami umowy

deweloperskiej, tj. nie ustanowiła w wybudowanym budynku odrębnej własności lokalu i nie przeniosła własności tego lokalu na powodów w terminie określonym w § 9 umowy.

Jako przyczynę takiego stanu rzeczy strona pozwana podawała w pierwszej kolejności nie uregulowanie całości ceny za lokal mieszkalny. Tymczasem ze zgromadzonych w sprawie dowodów w postaci potwierdzeń przelewów wynika, że powodowie uiszcili na rzecz pozwanego cenę określoną w § 3 umowy deweloperskiej tj. 411.770,40 zł, co zresztą było bezsporne.

Zdaniem pozwanego powodowie winni byli jeszcze dopłacić do wyjściowej ceny mieszkania należność za wykazaną przy pomiarach powykonawczych powierzchnię mieszkania nie uwzględnioną w umowie. Nieuiszczenie przez powodów tej kwoty - wynikającej ze skorygowania, w oparciu o pomiary powykonawcze, ostatecznej powierzchni lokalu w stosunku do określonej w umowie powierzchni projektowej (założonej), zdaje się stanowić dla pozwanego podstawowy powód, że do sfinalizowania umowy nie doszło.

Jakkolwiek w § 4 umowy, przewidziano prawo do dokonania ostatecznego obmiaru nieruchomości po jej wybudowaniu i zmiany ceny w przypadku różnicy pomiędzy wartościami określonymi w umowie a wynikającymi z tych pomiarów, to jednak nie można pomijać § 5 tej umowy, w którym strony ustaliły, że **w dniu odbioru lokalu** mieszkalnego dokonają **ostatecznych** rozliczeń wzajemnych zobowiązań pieniężnych wynikających m.in. z różnicy ceny wskazanej w § 3 umowy związanej z różnicą pomiędzy i ostateczną powierzchnią lokalu, a powierzchnią założoną. Treść § 5 jest jednoznaczna i wynika z niej w sposób jasny że nabywca lokalu będzie obowiązany do dokonania odpowiedniej dopłaty do ceny lokalu w następstwie jej podwyższenia na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego o ile zwiększenie tego metrażu zostanie stwierdzone do dnia odbioru lokalu mieszkalnego. Z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów, w szczególności z protokołu odbioru mieszkania z 15 października 2016 r. (k.38-38v.) wynika, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 112,18 m². Tym samym brak jest podstaw do korygowania ceny przez pozwanego na podstawie obmiarów dokonanych, jak się zdaje, po odbiorze mieszkania przez powodów i uzależnienia przez pozwanego wypełnienia obowiązków wynikających z umowy deweloperskiej od dopłaty przez powodów wyliczonej w oparciu o te obmiary ceny. Pozwany, z uwagi na treść § 5 umowy nie może jednostronnie podważać, po odbiorze mieszkania przez powodów wskazanej w protokole odbioru mieszkania powierzchni lokalu i uzależniać sfinalizowania umowy od dopłaty ceny za większy metraż. Kwestie te tj., wykonanie pomiaru, ewentualne spory co do powierzchni lokalu można było rozstrzygać do dnia jego odbioru przez powodów. Skoro powodowie uiszcili cenę ustaloną od wskazanej w protokole odbioru mieszkania powierzchni użytkowej lokalu, to twierdzenia pozwanego jakoby powodowie nie uiszcili w całości należności za ten lokal są, w świetle powyższego i zapisów umowy, niesłuszne. Przedstawione przez pozwanego dokumenty w szczególności inwentaryzacja powykonawcza z grudnia 2016 r. nie mogły stanowić podstawy ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie gdyż umowa deweloperska nie przewiduje możliwości korygowania powierzchni lokalu po jego odbiorze.

Nadto wątpliwości budzi w jaki sposób inwentaryzacja ta została dokonana, skoro z twierdzeń powodów wynika, że po zawarciu umowy a przed odbiorem lokalu nie otrzymali oni od pozwanego żadnej informacji o dokonanym obmiarze powykonawczym i wynikającej z niego zwiększeniu metrażu powierzchni lokalu, a po odbiorze mieszkania pozwany takiej inwentaryzacji nie wykonywał. O wiarygodności tych twierdzeń świadczy chociażby i to, że pisma kierowane do powodów przez pozwanego, a informujące ich o zwiększeniu metrażu mieszkania i wzywające do dopłaty ceny datowane są odpowiednio na wrzesień 2017 r. i marzec 2018 r. natomiast sama inwentaryzacja powykonawcza datowana jest na grudzień 2016 r., a więc po odbiorze lokalu.

Odnosząc się do argumentacji dotyczącej kwestii związanych z zarządem, ponoszeniem opłat, ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej to, wbrew stanowisku pozwanego, spór na tym tle istniejący, jak i nie uregulowanie tych kwestii w umowie nie wyklucza zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu na powodów. Kwestie te leżą przecież w gestii zawierającej się wspólnoty mieszkaniowej i nie mogą stanowić przeszkody do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na powodów. Zauważyć przy tym należy, że część tych kwestii uregulowano już w

umowie deweloperskiej, a w zakresie korzystania z części wspólnych pozwany posiada pełnomocnictwo powodów do uregulowania tych kwestii w umowach z kolejnymi nabywcami, zawarte w § 11 pkt 2 umowy deweloperskiej.

Jeżeli zaś chodzi o nieprawidłowe, zdaniem pozwanego, określenie przez powodów udziału w nieruchomości wspólnej, wskazać należy w pierwszej kolejności, że pozwany ograniczył się tu jedynie do samego jego zakwestionowania. Nie podał ile winien ten udział wynosić, nie przedłożył żadnych dowodów na poparcie tego twierdzenia. Zarzuty w tym zakresie pozwany sformułował natomiast nie na podstawie zasad dotyczących obliczania udziałów ani błędów matematycznych, ale wyłącznie na podstawie zwiększonej powierzchni lokalu. Mając z kolei na uwadze, że udział ten został określony przez powodów w oparciu o dane wynikające z umowy deweloperskiej, Sąd nie miał podstaw do jego weryfikowania jedynie w oparciu o same nieskonkretyzowane twierdzenia pozwanego.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał także za nieskuteczne oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. W piśmie skierowanym do powodów a datowanym na dzień 27 kwietnia 2018 r. pozwany jako przyczynę odstąpienia od umowy podał niespełnienie przez powodów świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej tj. części ceny lokalu stanowiącej niedopłatę za zwiększony metraż powierzchni lokalu. Z treści § 14 lit. a umowy deweloperskiej wynika, że pozwanemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku niespełnienia przez powodów świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w umowie deweloperskiej. Uwzględniając okoliczności faktyczne niniejszej sprawy, nie budzi wątpliwości, że powyższa przesłanka nie zaistniała, a tym samym pozwany nie miał podstaw do odstąpienia od umowy.

Podsumowując, analiza treści umowy deweloperskiej wskazuje, że powodowie wywiązali się z ciążących na nich obowiązków, zatem mieli prawo domagać się, wobec braku działań pozwanej spółki, by spełniła ona obowiązki ją obciążające z tej umowy.

Uznając zatem, że żądanie powodów było uzasadnione w świetle art. 390 § 2 kc w zw. z art. 64 kpc Sąd na podstawie art. 347 kpc orzekł jak w sentencji.

Na zasądzone na podstawie art. 98 § 1 i kpc w zw. z art. 99 kpc od pozwanego na rzecz powodów solidarnie koszty procesu złożyły się: opłata od pozwu - 20.589 zł; wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika - 10.800 zł wyliczone w oparciu o § 2 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12 października 2016 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym na dzień wytoczenia powództwa; opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa – 17 zł.