

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B. i K. B.

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. zobowiązuje pozwanego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością we W. do:

a) złożenia oświadczenia woli ustanawiającego odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w B., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...) o powierzchni 0,2118 ha, objętego księgą wieczystą o nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S. (...) Wydział Ksiąg Wieczystych – oznaczonego nr (...) o faktycznej powierzchni użytkowej wynikającej z protokołu odbioru mieszkania z dnia 30.08.2016 r. 97,13 m⁽²⁾;

b) przeniesienia na rzecz małżonków J. B. oraz K. B. do ich majątku objętego wspólnością majątkową własność wyżej opisanego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na parterze budynku, składającego się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, garderoby, korytarza wraz z powierzchniami przynależnymi: tarasem o powierzchni 14,80 m² oraz miejscem parkingowym pod wiatą garażową;

c) przeniesienia na rzecz małżonków J. B. i K. B. do ich majątku objętego wspólnością majątkową udziału 2213/10.000 w nieruchomości wspólnej obejmującej działkę (...) o powierzchni 0,2118 ha, objętego księgą wieczystą o nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S.(...) Wydział Ksiąg Wieczystych oraz części budynku przeznaczonej do wspólnego korzystania, wyliczonych zgodnie z zasadą obowiązującą dla samodzielnych lokali niewyodrębnionych z nieruchomości wspólnej;

2. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz powodów solidarnie J. B. i K. B. kwotę 28.452 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygnatura IC 377/17

UZASADNIENIE

Powodowie J. B. i K. B. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Słupsku wnieśli o zobowiązanie pozwanego (...)Sp. z o.o. we W. do;

1) 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 S. (...) Wydział Ksiąg Wieczystych - oznaczonego numerem (...) o faktycznej powierzchni użytkowej wynikającej z protokołu odbioru mieszkania z dnia 30.08.2016r. 97,13 m²,

2) przeniesienia na rzecz małżonków J. B. oraz K. B. do ich majątku objętego wspólnością majątkową własność w/ w lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na parterze budynku składającego się z: czterech pokoi, kuchni, łazienki, garderoby, korytarza wraz powierzchniami przynależnymi: tarasem o powierzchni 14,80 m², oraz miejscem parkingowym pod wiatą garażową,

3) przeniesienia na rzecz małżonków J. B. oraz K. B. do ich majątku objętego wspólnością majątkową udziału (...) w nieruchomości wspólnej obejmującej działkę (...) o powierzchni 0,2118 ha objętego księgą wieczystą o numerze (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S.(...)Wydział Ksiąg Wieczystych oraz części budynku przeznaczonej do wspólnego korzystania, wyliczonych zgodnie z zasadą obowiązującą dla samodzielnych lokali niewyodrębnionych z nieruchomości wspólnej;

Powodowie wnieśli również o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania wskazali, iż dochodzą realizacji przez pozwanego § 9 umowy deweloperskiej jaką zawarli z pozwanym w dniu 18 kwietnia 2016r. Twierdzili przy tym, iż spełnili wszystkie warunki do zawarcia umowy, zaś pozwany bezpodstawnie odmawia podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz powodów.

Pozwany (...)Sp. z o.o. z siedzibą we W. reprezentowany przez prezesa zarządu W. Ś., na rozprawie w dniu 21 lutego 2018r. wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny i zważył:

Pozwany jako Spółka prowadzi działalność gospodarczą po nazwą „(...)” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w zakresie między innymi kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Dowód: wydruk z KRS pozwanego k. 7-9.

Powodowie w dniu 18 kwietnia 2016r. zawarli z pozwanym umowę deweloperską. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. M. - akt notarialny rep. A nr (...). Zgodnie z postanowieniami tej umowy (§ 2 pkt. 1) pozwana spółka zobowiązała się do wybudowania na nieruchomości gruntowej położonej w B., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) obszaru 0,2118ha, dla której Sąd Rejonowy w S. (...)Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze SLI (...) budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Lokal mieszkalny miał znajdować się na parterze budynku oznaczony tymczasowym numerem (...). Kolejno, zgodnie z § 2 pkt. 2 przedmiotowej umowy pozwany również był zobowiązany do przeniesienia powyższego lokalu na własność na rzecz powodów wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującej grunt, na którym posadowiony zostanie budynek oraz części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania. Na podstawie zawartej umowy strony wniosły do Sądu Rejonowego w S.(...) Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr SLI (...) roszczenia powodów o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu.

W § 1 pkt i przedmiotowej umowy zawarto postanowienie, że właścicielom tj. powodom po wyodrębnieniu lokalu będzie przysługiwał udział w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz część budynku. Jak wskazano w § 2 pkt. 1 budynek jednorodzinny, który pozwany zobowiązał się wybudować jest budynkiem w zabudowie bliźniaczej, składający się łącznie z czterech lokali, przy czym lokal powodów znajdujący się na parterze ma powierzchnię 97,13 m², natomiast powierzchnia przynależna - taras ma powierzchnią 14,80 m², czyli łącznie 111,93 m². Lokal na pierwszym piętrze ma powierzchnię 112,18 m², natomiast powierzchnię przynależne - pierwszy taras 14,26 m² i drugi taras 14,56 m², czyli łącznie 141 m².

dowód; akt notarialny z dnia 18.04.2016r. rep. A nr (...)k. 10-16, wydruk z Księgi Wieczystej nr SLI (...) k. 29-33.

Strony zgodnie ustaliły cenę za przedmiotowy lokal 353.040,00 zł, która została w całości uiszczona.

bezsporne, nadto historia operacji na kontakcie kredytowym z dnia 9.11.2017r. wraz z dyspozycją wpłaty kredytu k. 51-52, dowody wpłat z dnia 18.03.2016r. oraz z dnia 19.02.2016r. k. 53, potwierdzenie przejęcia przelewu do realizacji z dnia 22.08.2016r. k.54, potwierdzenie przyjęcia przelewu do realizacji z dnia 20.04.2016 r. k. 55, potwierdzenie przyjęcia przelewu do realizacji z dnia 24.08.2010r. k. 56.

Zgodnie z treścią § 7 pkt 1 umowy deweloperskiej pozwany do dnia 30 sierpnia 2016r. miał wydać przedmiotowy lokal mieszkalny w posiadanie powodów i chociaż w tym dniu strony podpisały protokół odbioru mieszkania, jednakże z uwagi na wyniki wady lokal nie nadawał się on do użytku. Faktycznego odbioru lokalu dokonano dopiero 20 lipca 2017r.

dowód; : protokół odbioru mieszkania z dnia 30.08.2016r. k. 57, pismo powoda z dnia 22.11.2016r.k. 58, notatka ze spotkania z dnia 16.12.2016r.k.59, protokół z przeglądu wykonanych prac budynku z dnia 22.12.2016r. k. 60-63, pismo powódki z dnia 5.01.2017 r. k. 64.

Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu miała być zawarta w terminie 182 dni od daty zakończenia, budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku oraz ustanowienia samodzielności lokalu jednak nie później niż w terminie do dnia 28 lutego 2017r. (§ 9 umowy).

Powodowie wykonali wszystkie ciężące na nich obowiązki, w szczególności uregulowali całą należność wynikającą z umowy deweloperskiej. Lokal, którego dotyczy niniejsze powództwo jest oznaczony numerem (...) i powodowie aktualnie w nim zamieszkują. Budowa całego budynku została zakończona.

Roszczenie powodów znajduje oparcie w art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. oraz w § 9 umowy deweloperskiej zawartej pomiędzy stronami 18 kwietnia 2016 r.

Powodowie - małżonkowie J. B. i K. B. twierdzili, że spełniając wszystkie ciężące na nich obowiązki wynikające z zawartej z pozwanym umowy uzyskali prawo domagania się zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na ich rzecz własności nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

W świetle ustalonego stanu faktycznego w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy wraz z pozwem, których autentyczność nie była kwestionowana, w ocenie Sądu jest to roszczenie całkowicie uzasadnione.

Pozwany nie złożył odpowiedzi na pozew, swoją aktywność ograniczył do stawiennictwa na rozprawie i wyrażenia stanowiska o oddaleniu powództwa nie przedstawiając na tę okoliczność żadnych argumentów pozostających w związku ze zgłoszonym roszczeniem. Powodowie wielokrotnie próbowali ustalić termin sporządzenia umowy ustanowienia odrębnej własności jednak bez skutku. Pismem z dnia 19 października 2017r. powodowie poinformowali pozwanego o wyznaczonym terminie podpisania umowy tj. dnia 6 listopada 2017r. Zgodnie ze wskazanym terminem powodowie B. stawili się w Kancelarii Notarialnej, w celu przyjęcia oświadczenia, jednak do umowy ustanowienia odrębnej własności nie doszło, z uwagi na niestawiennictwo pozwanego.

Mając powyższe na uwadze Sąd w trybie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. i § 9 umowy deweloperskiej z 18 kwietnia 2016r. w całości uwzględnił roszczenie powodów orzekając jak w pkt. 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i obciążył nimi pozwanego jako przegrywającego spór. Na zasądzone od pozwanego na rzecz powodów solidarnie koszty procesu złożyły się: opłata od pozwu 17.652 zł, oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda wyliczone w oparciu o § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 października 2016r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym na dzień wytoczenia powództwa (10.800 zł).

Na oryginale właściwy podpis.