

Sygnatura akt I C 938/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 28 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko A. K.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

I nakazuje pozwanemu A. K., aby złożył oświadczenie woli następującej treści: „A. K., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na trzeciej kondygnacji naziemnej budynku wielorodzinnego położonego we W. przy ul. (...), składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 47,66 m kw., wraz z przydzielonym prawem do wyłącznego korzystania z podwójnego miejsca postojowego o powierzchni 13 m kw. z windą samochodową na 2 samochody w garażu podziemnym, oznaczonego numerami 23 i 24 oraz przydzielonym prawem do wyłącznego korzystania z przyległego do lokalu mieszkalnego balkonu o powierzchni 12,6 m kw., z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) w prawie własności nieruchomości wspólnej, w postaci działek gruntu nr (...), O. G., o pow. 0,1736 ha, położonych we W. przy ul. (...) oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i przenosi na powódkę S. K. prawo własności wyżej wymienionego lokalu wraz z prawami z nim związanymi, za cenę 308.000 zł, która przez nabywcę została w całości zapłacona”;

II zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 15.400 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 938/15

UZASADNIENIE

Powódka S. K. domagała się w pozwie nakazania pozwanemu A. K. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...), aby złożył oświadczenie woli następującej treści:

„A. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w Z. w wykonaniu umowy przedwstępnej – aktu notarialnego z dnia 21 lutego 2014 r., Rep. A (...) zawartej przed notariuszem M. S. sprzedaje S. K. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) we W., znajdujący się na 3 kondygnacji naziemnej, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 48 m kw. wraz z przydzielonym prawem do wyłącznego korzystania z podwójnego miejsca postojowego o powierzchni 13 m kw., z windą samochodową na 2 samochody w garażu podziemnym, oznaczonego na załączniku nr 4 do umowy deweloperskiej – aktu notarialnego z dnia 21 lutego 2014 r., Rep. A (...), numerami 23 i 24 oraz prawem wyłącznego korzystania z przylegającego do lokalu mieszkalnego balkonu o powierzchni 12,6 m kw. za zapłatą ceny 308.000 zł”.

Uzasadniając żądanie powódka podała, że zawarła z pozwanym A. K. reprezentowanym przez pełnomocnika Ł. B. w dniu 21 lutego 2014 r. umowę deweloperską w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)). Przedmiotową umowę pozwany

zobowiązał się do wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego, 4 –kondygnacyjnego, położonego we W. przy ul. (...), składającego się z 26 lokali mieszkalnych oraz wielostanowiskowego garażu podziemnego, a następnie do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) i przeniesienia jego własności na powódkę S. K. w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, po zapłacie przez powódkę całej ceny sprzedaży. Strony w par. 9 umowy deweloperskiej – aktu notarialnego z dnia 21 lutego 2014 r.- ustaliły cenę na kwotę 308.000 zł brutto oraz terminy płatności. Powódka zgodnie z ustaleniami stron i zapisami umowy zapłaciła pozwanemu całość ustalonej ceny.

Pomimo wywiązania się przez powódkę w całości z nałożonych na nią umową deweloperską – aktem notarialnym z dnia 21 lutego 2014 r. - obowiązków, w tym zapłaty ustalonej ceny, pozwany nie wywiązał się z zobowiązań umownych nałożonych na niego powyższą umową. Pozwany nie dochował terminów zakończenia prac budowlanych, wydania powódce lokalu mieszkalnego, przeprowadzenia odbioru końcowego, okazania pozwolenia na użytkowanie budynku wielorodzinnego, a przede wszystkim podpisania ostatecznej umowy sprzedaży przenoszącej na powódkę własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Powódka dwukrotnie –w terminach 5 grudnia 2014 r. oraz 7 maja 2015 r. - spotkała się z przedstawicielem pozwanego celem podpisania protokołu odbioru końcowego oraz wydania lokalu mieszkalnego, jednak pozwany z uwagi na zgłaszane przez powódkę wady lokalu odmówił sporządzenia protokołu odbioru końcowego i wydania powódce lokalu mieszkalnego. W prowadzonej na etapie przedsądowym korespondencji pozwany uzależniał sporządzenie protokołu odbioru końcowego i wydanie lokalu mieszkalnego od podpisania porozumienia, którego przedmiotem miało być zrzeczenie się przez powódkę zauważonych w trakcie oględzin lokalu mieszkalnego wad i zgłoszonych w trybie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, których usunięcia powódka domagała się od dnia oględzin lokalu mieszkalnego. Pozwany jednocześnie zaproponował powódce rozwiązanie umowy deweloperskiej – aktu notarialnego z dnia 21 lutego 2014 r. i zwrot zapłaconej przez nią ceny, na co powódka nie wyrażała zgody. Zgodnie z zapisem par. 6 ust.1 umowy pozwany miał obowiązek sporządzić protokół odbioru końcowego i wydać powódce lokal mieszkalny do dnia 30 listopada 2014 r., a do dnia 31 stycznia 2015 r. przenieść na powódkę prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) we W.. Pomimo kierowanych do pozwanego wezwań nie wywiązał się on z nałożonych na niego umową deweloperską obowiązków. Pozwany przelał jedynie na rachunek bankowy powódki łącznie kwotę 2.153,53 zł tytułem zastrzeżonych w umowie deweloperskiej – akcie notarialnym z dnia 21 lutego 2014 r. -kar umownych za opóźnienie w zawarciu ostatecznej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W.. Pozwany w piśmie z dnia 18 maja 2015 r. poinformował powódkę, że dysponuje wszelkimi niezbędnymi dokumentami i pozwoleniami administracyjnymi umożliwiającymi użytkowanie lokalu mieszkalnego. Pomimo kierowania do pozwanego wezwań pozwany odmawiał okazania powódce powyższych dokumentów. Z uwagi na stanowisko pozwanego powódka za pomocą swojego pełnomocnika pismem z dnia 5 maja 2015 r., a następnie pismem z 11 maja 2015 r., odebranych 14 maja 2015 r., wezwała pozwanego A. K. do stawienia się w dniu 19 maja 2015 r. w Kancelarii Notarialnej notariusza A. T. celem podpisania ostatecznej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) we W.. Pomimo wezwania pozwany nie stawiał się w Kancelarii Notarialnej i nie doszło do podpisania ostatecznej umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego. Pozwany pomimo zapłaty przez powódkę całej ustalonej ceny nie realizuje obowiązków umownych i odmawia przeniesienia własności w/w lokalu na powódkę. Powódka jako podstawę swojego żądania dochodzonego pozewem wskazała przepis art. 64 kc w związku z art. 1047 kpc.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że zawarł z powódką 21.02.2014 r. umowę deweloperską w formie aktu notarialnego. Przedmiotem umowy było wybudowanie budynku wielorodzinnego przy ul. (...) we W. a następnie ustanowienie w w/w budynku odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) i przeniesienie tego prawa na powódkę. Powódka podpisując w/w umowę w par. 2 oświadczyła, że przed jej podpisaniem zapoznała się z projektem architektoniczno-budowlanym budynku oraz w par.7, że zapoznała się z projektem oraz standardem wykończenia wybranego lokalu mieszkalnego. Zapoznana również została z powołanym w par. 7 pkt 1 przedmiotowej umowy deweloperskiej prawem pozwanego do wprowadzenia ewentualnych zmian do projektu budowlano-architektonicznego oraz urządzeń instalacyjno- technicznych, które wynikną w trakcie trwania inwestycji; zmiany te nie wymagały powiadomienia ani

akceptacji nabywcy. W trakcie budowy każdy z przyszłych właścicieli mieszkań został poinformowany o możliwości wprowadzania indywidualnych zmian do rozmieszczenia poszczególnych ścian działowych, elementów końcowych instalacji sanitarnej i elektrycznej. Z prawa wypowiedzenia się w tym temacie skorzystała również powódka. Zgodnie z par. 7 pkt 2 umowy deweloperskiej w miarę możliwości technicznych w układzie mieszkania zostały wprowadzone zmiany zaproponowane przez powódkę. Ze względów technicznych nie udało się wykonać wszystkich zmian. Powódka została poproszona o wizytę w lokalu. Spotkanie odbyło się 3.11.2014 r., następnie powódka mailem z 4.11.2014 r. przedstawiła listę uwag co do wykonania przedmiotowego lokalu, zastrzegając, że w czasie odbioru lokalu mogą zostać ujawnione wady nieuwzględnione w wiadomości. E-mail ten stanowił, zdaniem pozwanego, dowód na roszczeniowe stanowisko powódki wobec dewelopera. Powódka ponadto podniosła kwestię elementu konstrukcyjnego, którym jest podciąg znajdujący się w mieszkaniu, którego umieszczenie jest dla niej podstawą do odmowy przejęcia lokalu.

Po zakończeniu prac budowlanych powódka przeprowadziła 5.12.2014 r. odbiór techniczny lokalu, w ramach którego przedstawiła listę uwag do jakości wykonania poszczególnych części lokalu (m.in. dotyczących użytych materiałów i wykonania podciągu).

W kolejnych miesiącach strony prowadziły korespondencję dotyczącą charakteru poczynionych w lokalu zmian konstrukcyjnych; powódka proponowała rozwiązanie sporu poprzez obniżenie ceny, natomiast pozwany oferował rozwiązanie łączącej strony umowy i zwrot wpłaconych przez powódkę środków.

W dniu 7.05.2015 r. został przeprowadzony kolejny odbiór lokalu podczas którego powódka kolejny raz odmówiła odbioru lokalu z uwagi na usterki. Pozwany stwierdził, że usunął do czasu drugiego odbioru lokalu wszelkie usterki, które były możliwe do usunięcia i przygotował lokal do procedury odbiorowej. Pozwany nie wyraził zgody na usunięcie podciągu i zmianę materiału z którego zostały wykonane ścianki działowe.

Zdaniem pozwanego przedmiotowa nieruchomość posiada wszelkie niezbędne pozwolenia umożliwiające jej eksploatację. W budynku oddano do użytkowania dla klientów już 19 lokali. Wszystkie mieszkania po wykonaniu ewentualnych drobnych poprawek zostały oddane bezusterkowo. Jedyne problemy i wyjątek stanowi lokal nr (...).

W piśmie procesowym datowanym na 23.09.2015 r. (k.71-74) powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie podnosząc, że pozwany całkowicie bezzasadnie (w odpowiedzi na pozew) chce połączyć dwie niezależne od siebie kwestie- zgłaszania wad lokalu mieszkalnego i ich usunięcia oraz przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na powódkę. Zdaniem powódki intencją pozwanego było doprowadzenie do sytuacji w której powódka zrezygnuje z przysługujących jej uprawnień wynikających z rękojmi w zamian za przeniesienie na nią prawa własności do lokalu mieszkalnego za który w ustalonych umową terminach zapłaciła umówioną cenę. Dodatkowo, jak zarzuciła powódka, to zachowanie pozwanego, nie zaś powódki, podczas obu odbiorów -5.12.2014 r. i 7.05.2015 r. uniemożliwiło spisanie odpowiednich dokumentów i przejęcie lokalu. .

W załączniku do protokołu z dnia 1.12.2015 r. (k. 95-97) pozwany, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika podtrzymał dotychczasowe twierdzenia podając argumentację prawną. Po pierwsze wskazał, że treść dochodzonego w niniejszej sprawie żądania pozwu nie odpowiada treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Pozwany stoi bowiem na stanowisku, że zawarta między stronami dnia 21.02.2014 r. umowa objęta aktem notarialnym Rep. A nr (...) ma charakter umowy deweloperskiej, przewidzianej w ustawie z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. 32, poz. 1377, dalej jako „ustawa deweloperska”). Tymczasem żądanie przedstawione przez powódkę we wszczynającym niniejsze postępowanie pozwie zostało określone jako wniosek o nakazanie A. K. złożenia oświadczenia woli o „(...) sprzedaży S. K. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W.”, a więc typu umowy określonego w art. 535 i następnych kodeksu cywilnego. Dlatego zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie powinno podlegać oddaleniu. W przypadku bowiem zawarcia umowy deweloperskiej po wprowadzeniu ustawy z dnia 16.09.2011 r. (inaczej niż w poprzednim stanie prawnym) treścią zobowiązania dewelopera nie jest „wybudowanie lokalu i zawarcie umowy przyrzeczonej, która doprowadzić ma do przeniesienia własności tego lokalu”, ale wyłącznie zobowiązanie do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu na nabywcę. Wypełniając przyjęte na siebie obowiązki deweloper

nie zawiera z nabywcą kolejnej umowy zobowiązującej np. umowy sprzedaży, ale ma wykonać jedynie obciążające go zobowiązania wobec kontrahenta, tj. dokonać jedynie czynności rozporządzającej dla której samodzielną causa stanowi umowa deweloperska.

Po drugie, pozwany zarzucił przedwczesność zgłoszonego przez powódkę roszczenia. Wskazywał bowiem, że przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego w trybie umowy deweloperskiej, może nastąpić dopiero po dokonaniu przez strony protokolarnego odbioru wydawanego lokalu. Zgodnie bowiem z przepisem art. 27 ustawy deweloperskiej, przeniesienie na nabywcę prawa własności, „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 pozwanego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie”. Z kolei z ust. 4 art. 27 ustawy deweloperskiej wynika, że z czynności odbiorowych sporządza się protokół. Tym samym brak pisemnego protokołu stanowi uchybienie uniemożliwiające złożenie zobowiązania do przeniesienia własności lokalu na nabywcę.

Powódka S. K. ustosunkowując się do pisma pozwanego w piśmie z dnia 15.12.2015 r. (k. 118- 119) doprecyzowała treść oświadczenia woli, którego złożenia powódka domagała się od pozwanego A. K., w ten sposób, że wniosła o: „nakazanie pozwanemu A. K., prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na trzeciej kondygnacji naziemnej budynku wielorodzinnego położonego we W. przy ul. (...), składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 47,66 m kw., wraz z przydzielonym prawem do wyłącznego korzystania z podwójnego miejsca postojowego o powierzchni 13 m kw. z windą samochodową na 2 samochody w garażu podziemnym, oznaczonego numerami 23 i 24 oraz przydzielonym prawem do wyłącznego korzystania z przyległego do lokalu mieszkalnego balkonu o powierzchni 12,6 m kw., z własnością którego związany jest udział w prawie własności nieruchomości wspólnej, w postaci działek gruntu nr (...), O. G., o pow. 0,1736 ha, położonych we W. przy ul. (...) oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wyliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali i przeniesienie na powódkę S. K. prawa własności wyżej wymienionego lokalu wraz z prawami z nim związanymi, za cenę 308.000 zł, która przez nabywcę została w całości zapłacona”.

Powódka wskazała, że doprecyzowanie treści oświadczenia woli, którego złożenia domagała się od pozwanego, jest dopuszczalne na obecnym etapie postępowania albowiem mieści się ono w ramach tej samej podstawy faktycznej i prawnej, na której powódka oparła swoje roszczenie sformułowane w pozwie tj. przepisie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c, a ponadto zmierza do osiągnięcia tego samego skutku co oświadczenie zawarte w pozwie.

W odpowiedzi na powyższe strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 30.12.2015r. (k. 124) podnosiła, iż dokonane doprecyzowanie żądania pozwu, stanowi w istocie wystąpienie z nowym roszczeniem, obok dotychczasowego i tak winno zostać zakwalifikowane wraz z wszelkimi skutkami procesowymi stąd wynikającymi. W ocenie strony pozwanej żądanie wywiedzione w pozwie stanowi przykład zastępczego oświadczenia woli do zawarcia umowy przyrzeczonej. Natomiast przedstawiane przez stronę powodową doprecyzowane oświadczenie woli, obejmuje ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego a następnie jego sprzedaż na rzecz powódki.

Niezależnie od powyższego strona pozwana podnosiła, że żądanie tak sformułowane również nie odpowiada treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. albowiem w dalszym ciągu dotyczy ono sprzedaży lokalu mieszkalnego, podczas gdy brak jest stosunku prawnego, w oparciu o który takiego oświadczenia można by dochodzić. W końcu, z najdalej posuniętej ostrożności procesowej pozwany ponownie wskazywał, iż jego jednoznaczną wolą było doprowadzenie „do końca” transakcji z powódką i wykonanie wszelkich obowiązków wynikających z łączącej strony umowy deweloperskiej. To działania strony powodowej, a w szczególności uchylenie się od wykonania ustawowego obowiązku odbioru lokalu, który stosownie do art. 27 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, poprzedza przeniesienie na nabywcę prawa własności lokalu, doprowadziły do opóźnienia w realizacji umowy.

Pozwany przez swojego pełnomocnika na rozprawie w dniu 1.12.2015 r. doprecyzowując swoje stanowisko sformułowane pierwotnie przez samego pozwanego w odpowiedzi na pozew, wskazał, że wnosi jedynie oddalenie powództwa, nie zaś o rozwiązanie umowy deweloperskiej zawartej pomiędzy stronami.

Na rozprawie w dniu 21.01.2016 r. powódka uzupełniła i doprecyzowała żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o złożenie oświadczenia woli o treści wskazanej już w poprzednim w piśmie procesowym z tym, że w miejsce wskazania, że udział w prawie własności nieruchomości wspólnej oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, który miał być wyliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali wpisać wysokość tego udziału wynoszącą 0, (...) części w nieruchomości wspólnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. K. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w Z.. Działając jako deweloper, w ramach prowadzonej działalności przedsięwziął budowę budynku wielorodzinnego 4 kondygnacyjnego położonego we W. przy ul. (...), składającego się z 26 lokali oraz wielostanowiskowego garażu podziemnego.

(dowód: okoliczności bezsporne, nadto wyciąg z ewidencji działalności gospodarczej – k. 11)

Dnia 21.02.2014 r. pozwany zawarł z powódką S. K. umowę deweloperską w formie aktu notarialnego. Przedmiotem umowy było wybudowanie budynku wielorodzinnego przy ul. (...) we W., a następnie ustanowienie w w/w budynku odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 47,66 m kw., wraz z przydzielonym prawem do wyłącznego korzystania z podwójnego miejsca postojowego o powierzchni 13 m kw. z windą samochodową na 2 samochody w garażu podziemnym, oznaczonego numerami 23 i 24 oraz przydzielonym prawem do wyłącznego korzystania z przyległego do lokalu mieszkalnego balkonu o powierzchni 12,6 m kw., z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) w prawie własności nieruchomości wspólnej, w postaci działek gruntu nr (...), O. G., o pow. 0,1736 ha, położonych we W. przy ul. (...) oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i przeniesienie na powódkę S. K. prawa własności wyżej wymienionego lokalu wraz z prawami z nim związanymi, za cenę 308.000 zł.

Umowa przeniesienia własności wraz z prawem związanym miała zostać zawarta w formie aktu notarialnego do dnia 31.01.2015 r. (§ 5 umowy). Deweloper zobowiązał się zakończyć prace budowlane w przedmiotowym lokalu do 31.08.2014 r., a o zakończeniu zawiadomić nabywcę. Miał również zawiadomić pisemnie nabywcę, że przedmiot umowy jest gotowy do odbioru. Z czynności odbiorowych spisany miał zostać protokół, do którego nabywca mógł zgłosić wady. Deweloper w ciągu 30 dni od dnia podpisania protokołu miał obowiązek usunąć te wady, które uznał (§ 7 umowy). Nabywca natomiast zobowiązany był do odbioru przedmiotu umowy w terminie wskazanym przez dewelopera (§ 9 umowy).

Powódka podpisując w/w umowę w par. 2 oświadczyła, że przed jej podpisaniem zapoznała się z projektem architektoniczno- budowlanym budynku oraz w par.7, że zapoznała się z projektem oraz standardem wykończenia wybranego lokalu mieszkalnego. Zapoznana również została z powołanym w par. 7 pkt 1 przedmiotowej umowy deweloperskiej prawem pozwanego do wprowadzenia ewentualnych zmian do projektu budowlano-architektonicznego oraz urządzeń instalacyjno- technicznych, które wynikną w trakcie trwania inwestycji.

(dowód: umowa deweloperska z 21.02.2014r. -k. 10)

Powódka uiściła całą cenę sprzedaży lokalu przy ul. (...) we W..

(okoliczność bezsporna, nadto faktury VAT z 27.02.2014r., 11.07.2014 r., 15.09.2014 r. i 20.11.2014r. k. 12-15)

W trakcie budowy lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) we W., w tym lokalu mającego należeć do powódki, wprowadzone zostały pewne zmiany, zarówno na życzenie powódki jak i wynikające z uwarunkowań technicznych budynku. Przed zakończeniem prac powódka w dniu 3.11.2014 r. dokonała wstępnych oględzin lokalu nr (...).

Następnie powódka mailem z 4.11.2014 r. przedstawiła listę uwag co do wykonania przedmiotowego lokalu. Strony umówiły się na odbiór lokalu w dniu 15.12.2014r. Na spotkanie przybyła powódka wraz ze swoim partnerem, przedstawiciel pozwanego pełnomocnik Ł. B. oraz działający na zlecenie powódki inżynier budownictwa, specjalista od odbioru mieszkań – K. C.. Na tym spotkaniu nie doszło do podpisania protokołu odbioru. Powódka przedstawiła listę wad i usterek, pozwany zaś, za pośrednictwem przedstawiciela, zobowiązał się te wady usunąć. Uwagi powódki kierowane były do jakości wykonania poszczególnych części lokalu (m.in. dotyczących użytych materiałów w ścianach działowych) oraz obejmowały kwestie elementu konstrukcyjnego, którym jest podciąg znajdujący się w mieszkaniu powódki.

(dowód: mapy rzutu (...) i garażu według projektu zamiennego – k. 127-130, zeznania świadków: K. C., e-protokół z dnia 1.12.2015r. 06:67-23:29, M. T., e-protokół z dnia 1.12.2015 r. 23:29-36:41, przesłuchanie powódki, e-protokół z dnia 1.12.2015r. 47:48- 01:06:21, przesłuchanie pozwanego, e-protokół z dnia 1.12.2015r 01:06:28-01:28:00)

W kolejnych miesiącach strony prowadziły korespondencję dotyczącą postępu prac związanych z usuwaniem wad. Powódka wzywała pozwanego do dokonania odbioru lokalu. W związku z powstałym opóźnieniem wezwała pozwanego do zapłaty kary umownej za okres od 1.02.2015r. do 9.03.2015r., 10.03.2015 r. do 10.04.2015r. i od 11.04.2015r. do 05.2014r. Pozwany uiszczył powódce należne kwoty z tytułu kar umownych

(dowód: korespondencja strona – k. 16-35 , potwierdzenie zapłaty – k. 47-48, pismo z 7.01.2015r. wezwanie do usunięcia wad – k. k.65)

Pozwany pismem z 11.04.2015r. wezwał powódkę do odbioru lokalu wyznaczonego na dzień 28.04.2015r. Ostatecznie termin odbioru ustalono na dzień 7.05.2015r. Pozwany oświadczył, że wówczas będzie miał do dyspozycji pozwolenie na użytkowanie lokalu oraz klucze do mieszkania.

(dowód: korespondencja strona – k. 16-35, korespondencja mailowa k. 58-64)

W dniu 7.05.2015r. strony spotkały się w celu dokonania odbioru technicznego lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) we W.. Tak jak poprzednio obecna była powódka wraz ze swoim partnerem oraz działający na zlecenie powódki inżynier budownictwa, specjalista od odbioru mieszkań – K. C.. Pozwany przybył osobiście na to spotkanie. Obecny był również – ze strony pozwanego - pracownik firmy (...). W toku oględzin powódka wskazała na istniejące nadal wady i usterki w lokalu, które chciała, aby zostały umieszczone w protokole odbioru. Pozwany stwierdził, że usunął do czasu drugiego odbioru lokalu wszelkie usterki, które były możliwe do usunięcia i przygotował lokal do procedury odbiorowej. Pozwany nie wyraził zgody na usunięcie podciągu i zmianę materiału z którego zostały wykonane ścianki działowe. Ze względu na rozbieżności obu stron co do zakresu i kwalifikacji tych usterek, oraz możliwości zawarcia protokołu odbioru tzw. „usterkowego”, strony nie doszły ostatecznie do porozumienia i nie podpisały protokołu odbioru. Wszelkie uzgodnienia m.in. dotyczące obniżenia ceny nabycia tego lokalu nie przyniosły skutku.

(dowód: protokół odbioru – k. 37-42, zeznania świadków: K. C., e-protokół z dnia 1.12.2015r. 06:67-23:29, M. T., e-protokół z dnia 1.12.2015 r. 23:29-36:41, K. R. (1), e-protokół z dnia 01.12.2015r. 38:19-46:12, przesłuchanie powódki, e-protokół z dnia 1.12.2015r. 47:48- 01:06:21, przesłuchanie pozwanego, e-protokół z dnia 1.12.2015r 01:06:28-01:28:00)

Pozwany w związku z brakiem porozumienia zaproponował powódce rozwiązanie zawartej umowy deweloperskiej i zwrot całości wpłaconych środków wraz z kosztami uzyskania kredytu, na co powódka nie wyraziła zgody.

(dowód: korespondencja stron- k. 43-46, k. 75-85, przesłuchanie powódki, e-protokół z dnia 1.12.2015r. 47:48-01:06:21, przesłuchanie pozwanego, e-protokół z dnia 1.12.2015r 01:06:28-01:28:00)

Powódka wzywała pozwanego do podpisania ostatecznej umowy przeniesienia własności lokalu przy ul. (...) we W.. Na wyznaczone spotkanie u notariusza pozwany nie stawił się oświadczając, że zawarcie takiej umowy nie jest możliwe bez uprzedniego dokonania odbioru lokalu.

(dowód: korespondencja stron k. 16-35, protokół z niestawiennictwa u notariusza dnia 19.05.2015r. – k. 49, przesłuchanie powódki, e-protokół z dnia 1.12.2015r. 47:48- 01:06:21, przesłuchanie pozwanego, e-protokół z dnia 1.12.2015r 01:06:28-01:28:00)

Dnia 21.04.2015r. (...) wydał decyzję o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lokalu wielorodzinnego z garażem podziemnym i zagospodarowaniem wokół budynku przy ul. (...) we W.. W dniu 7.05.2015 r. pozwany uzyskał zaświadczenie stwierdzające ostateczność decyzji o pozwoleniu na użytkowaniu tego budynku.

(dowód: decyzja z 21.04.2015r. – k. 98-99, zaświadczenie z 7.05.2015r. – k. 100)

Dnia 12.05.2015r. pozwany uzyskał zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W..

(dowód: zaświadczenie o samodzielności lokalu – k. 126)

Udział lokalu należącego do powódki wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w nieruchomości wspólnej budynku przy ul. (...) we W. wynosi o, (...).

(dowód: zestawienie udziałów w budynku wielorodzinnych przy ul. (...) we W.- k. 137).

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powódka po sprecyzowaniu żądania domagała się nakazania pozwanemu A. K., prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), wraz z przydzielonym prawem do wyłącznego korzystania z podwójnego miejsca postojowego w garażu podziemnym oraz przydzielonym prawem do wyłącznego korzystania z przyległego do lokalu mieszkalnego balkonu oraz części wspólnych budynku i przeniesienia na powódkę prawa własności wyżej wymienionego lokalu wraz z prawami z nim związanymi. Podnosiła, że ze swojej strony spełniła wszelkie przesłanki do zawarcia umowy tej treści, jednak pozwany bezpodstawnie uchyła się od dopełnienia czynności zmierzających do zawarcia umowy rozporządzającej prawem należnym powódce.

Podstawę prawną wydania orzeczenia o treści wskazanej w pozwie zawierają łącznie dwie regulacje prawne. Po pierwsze, jak wynika z art. 64 kc „prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie”. Przepis ten daje możliwość domagania się na drodze procesu cywilnego złożenia przez określoną osobę oświadczenia woli, pod warunkiem, że osoba ta ma prawny obowiązek złożenia takiego oświadczenia, a mimo to bezprawnie uchyła się od spełnienia swego obowiązku. Przywołany art. 64 k.c. sam w sobie daje podstaw do konstruowania roszczenia przeciwko oznaczonej osobie; stąd też zawsze niezbędne jest wskazanie regulacji prawnej, z której wynika w konkretnej sytuacji obowiązek złożenia oświadczenia woli o oznaczonej treści.

Taką podstawę prawną wywieść należy z łączącej strony umowy deweloperskiej zawartej dnia 21.02.2014r. W analizowanej sprawie poza sporem pozostawało, że w dniu 21.02.2014r. między powódką a pozwanym doszło do zawarcia umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego. Przedmiotem umowy było wybudowanie budynku wielorodzinnego przy ul. (...) we W., a następnie ustanowienie w w/w budynku odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz lokalami przynależnymi i udziałami w nieruchomości wspólnej oraz przeniesienie na powódkę S. K. prawa własności wyżej wymienionego lokalu wraz z prawami z nim związanymi, za cenę 308.000 zł (§ 5 ust. 1 i § 9 aktu notarialnego Rep. A (...)). Kwestią bezsporną było, że powódka w całości uregulowała należność na poczet ceny nabycia tego prawa i nie zalegała z płatnościami rat wskazanymi w § 9 ust. 3 umowy deweloperskiej.

Według normatywnej definicji zawartej w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16.09.2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U z 2011 r. 32, poz. 1377, dalej występującej jako „ustawa deweloperska” umową deweloperską jest umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy a nabywca

zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. Uwzględniając treść art. 1 ustawy, do którego odsyła powyższy przepis, mówiącego o zobowiązaniu dewelopera do verba legis „ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę”, nie ulega wątpliwości, że umowa deweloperska jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości lokalowej, a zatem stanowi samodzielną materialną kauzę (przyczynę) do jej przeniesienia. Jest to jednak umowa tylko pojedynczego skutku, gdyż przepisy szczególne uniemożliwiają automatyczne przejście prawa własności, o czym była już mowa wyżej.

Takim szczególnym przepisem jest m.in. art. 22 ust. 1 pkt 7 ustawy nakazujący określenie w umowie deweloperskiej terminu przeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu. Z faktu, że w umowie deweloperskiej ustala się termin przeniesienia własności lokalu wynika jednoznacznie, że umowa deweloperska automatycznie własności tej nie przenosi. W niniejszej sprawie strony ustaliły, że umowa przeniesienia własności wraz z prawem związanym miała zostać zawarta w formie aktu notarialnego do dnia 31.01.2015r. (§ 5 umowy). Deweloper zobowiązał się natomiast zakończyć prace budowlane w przedmiotowym lokalu do 31.08.2014r. Pozwany pozostawał w opóźnieniu co do uzgodnionych terminów zakończenia prac budowlanych, ale to nie było kwestią kontrowersyjną pomiędzy stronami. Pozwany przyjął na siebie odpowiedzialność za nieterminowe wykonanie umowy. Spór koncentrował się wokół czynności odbioru końcowego prac budowlanych oraz zawarcia końcowej umowy przenoszącej na powódkę prawo własności wyżej wymienionego i już wyodrębnionego lokalu wraz z prawami z nim związanymi. Pozwany, odmawiając dokonania tej czynności powoływał się na fakt, że przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego w trybie umowy deweloperskiej, może nastąpić dopiero po dokonaniu odbioru tego lokalu. Pozwany odmawiając podpisania umowy powoływał się na przepis art. 27 ustawy deweloperskiej, który stanowi, że przeniesienie na nabywcę prawa własności „poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez nabywcę.

Z takim stanowiskiem pozwanego nie sposób się zgodzić. W art. 27 ust. 1 ustawy deweloperskiej istotnie przyjęto, że przeniesienie na nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego poprzedzone jest odbiorem 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. Z treści tego artykułu, zdaniem Sądu, nie można jednak wysnuć wniosku, że czynność dokonania odbioru technicznego lokalu jest warunkiem koniecznym zawarcia umowy rozporządzającej. Istota tego przepisu sprowadza się w istocie do przedstawienia sekwencji czasowej czynności w związku z wykonaniem umowy deweloperskiej tj.: (1) zakończenie budowy przez dewelopera, (2) uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub brak sprzeciwu organu administracyjnego po zawiadomieniu o zakończeniu budowy budynku (co wynika z przepis art. 55 pkt 1 pr. budowlanego) (3) odbiór lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego), (4) zawarcie umowy rozporządzającej.

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie wszystkie przesłanki poprzedzające dokonanie odbioru zostały spełnione. Przedmiotowy lokal nr (...) uzyskał dnia 12.05.2015r. zaświadczenie o samodzielności (k. 126), a budynek mieszkalny przy ul. (...) we W. w dniu 7.05.2015r. ostateczne pozwolenie na użytkowanie (k. 100). Nie ma zatem formalnych przeszkód do wstrzymania czynności odbioru, w szczególności przeszkodą do zawarcia takiego protokołu odbioru nie mogą stanowić stwierdzone przez powódkę wady w lokalu. A taki jest, jak się wydaje z przesłuchania stron i zeznań świadków, główny powód tego, że do sfinalizowania umowy nie doszło. Należy jednak w tym miejscu przytoczyć treść art. 27 ust 3 ustawy, w którym wskazano, że w protokole odbioru nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Deweloper jest zobowiązany wówczas, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach oraz (ust 4) w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wywieść z powyższych uregulowań można więc, że procedura zgłaszania wad jest procesem odrębnym od samej czynności odbioru. Przepis art. 27 ust. 3 ustawy zakłada, że - mimo istnienia wad - odbiór zostaje dokonany i potwierdzony protokołem odbioru, a usunięcie przez dewelopera wad zgłoszonych przez nabywcę jest wykonaniem zobowiązań "poodbiorowych" dewelopera. Z treści art. 27 ust. 2 ustawy wypływają dwie istotne kwestie. Po pierwsze, dokonanie odbioru jest obowiązkiem zarówno dewelopera, jak i nabywcy. Deweloper nie może odmówić ujęcia w protokole odbioru zgłaszanych przez nabywcę uwag, nawet jeżeli jego zdaniem, wady nie występują. Pozwany

zobowiązany jest do podpisania protokołu odbioru, przekazania lokalu jak i zawarcia ostatecznej umowy. Pomimo wskazania konkretnych terminów w umowie deweloperskiej powyższych czynności pozwany nie czyni. Nabywca natomiast, co do zasady musi stawić się w gotowości do dokonania odbioru, a ponadto nie może odmówić odebrania przedmiotu umowy, jeżeli został on wykonany zgodnie z jej treścią (łącznie z projektem i prospektem informacyjnym) i zasadami wiedzy technicznej, czyli nie ma wad (wyrok SN z 22.06.2007 r., V CSK 99/2007, LexPolonica nr 1983364, OSP 2009, nr 1, poz. 7). W przeciwnym razie - wykrycia wad, które nie powodują, że przedmiot umowy różni się co do istotnych kwestii z oczekiwanym rezultatem (np. brak wykończenia niektórych elementów, niedokładności technologiczne, ubytki itp.) - nabywca powinien dokonać odbioru, jednakże ma prawo zgłosić te wady w protokole sporządzonym przy tej okazji. Odbiór taki powinien wyszczególniać dostrzeżone nieprawidłowości i ewentualnie wskazywać na sposób dalszego postępowania w tej kwestii przez strony (np. naprawienie przez dewelopera w stosownym terminie, obniżenie ceny itp. - wyrok SN z 5.03.1997 r., II CKN 28/97, LexPolonica nr 320464, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 90). W podobnym kierunku zdaje się podążać komentowany przepis ustawy o ochronie praw nabywcy. Ustawa przewiduje również, że w przypadku gdy nabywca dwukrotnie nie stawił się do odbioru lokalu mieszkalnego, deweloperowi przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w art. 29 ust. 5. W przedmiotowej sprawie ten przepis nie może znaleźć zastosowania to znaczy nie służy pozwanemu prawo do odstąpienia od umowy. Podkreślić trzeba, że powódka była gotowa do podpisania protokołu odbioru zarówno w dniu 15.12.2014 r. i jak i 7.05.2015r. Gdyby nie przyświecał jej taki cel nie stawiałaby się na każde spotkanie i nie prowadziła liczonej korespondencji z pozwanym, w której wzywała go do dokonania czynności odbioru. Nie podważają tego stanowiska twierdzenia pozwanego, poparte przez świadka pozwanego K. R., iż to powódka sama oświadczyła miała, iż w dniu 7.05. 2015 r. nie dojdzie do podpisania protokołu. Jeśli nawet przyjąć, że takie słowa istotnie zostały wypowiedziane (co nie jest w zupełności przekonywujące) to i tak nie wiadomo w jakim kontekście zostały wypowiedziane. Świadek K. R. nie potrafił tego wytłumaczyć. Z twierdzeń stron wynika natomiast, że do sfinalizowania umowy nie doszło ze względu na rozbieżności w ocenie istnienia i zakresu wad lokalu. Pozwany nie powinien jednak czynności przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na powódkę i zawarcia protokołu odbioru wiązać z procesem zgłaszania wad lokalu mieszkalnego albowiem są to odrębne procedury. Przede wszystkim podkreślić jednak trzeba, co zgodnie jest przyjęte w doktrynie, że celem art. 27 ustawy deweloperskiej jest ochrona interesów nabywcy a nie dewelopera (właśnie poprzez umożliwienie nabywcy dokonania oględzin lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej i wykrycie wadliwości tego przedmiotu przed jego nabyciem na podstawie umowy rozporządzającej). Jeżeli więc odbiór nie zostaje skutecznie przeprowadzony i to nie z powodu niestawiennictwa nabywcy, to z odmową jego dokonania nie mogą łączyć się niekorzystne dla nabywcy skutki. Przez większość komentatorów przyjęte zostało stanowisko, że umowa rozporządzającą zawarta bez uprzedniego odbioru lokalu mieszkalnego jest ważna (tak B. Szczytowska, w: H. Ciepła, Tytuł: Komentarz do art.27 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego). Może zdarzyć się bowiem, jak w niniejszej sprawie, że deweloper - mimo wezwania - nie przystępuje do odbioru i wówczas poprzestanie na wykładni literalnej przepisu art. 27, który w sekwencji czynności przewiduje dokonanie czynności odbioru przed czynnością rozporządzającą oznaczałoby, że nabywca nie mógłby zawrzeć umowy przenoszącej własność przysługującego mu na podstawie umowy deweloperskiej prawa.

Mając zatem powyższe okoliczności na względzie Sąd uwzględnił żądanie pozwu i nakazał złożyć pozwanemu oświadczenie woli o treści wskazanej w piśmie procesowym powódki z dnia 15.12.2015r. doprecyzowane w zakresie ustalonego w toku procesu wysokością udziału lokalu powódki w nieruchomości wspólnej budynku.

Dodać jeszcze trzeba, że zdaniem Sądu możliwie było doprecyzowanie przez powódkę treści pozwu poprzez zmodyfikowanie treści oświadczenia woli. Powódka w pierwotnej treści żądania sformułowała roszczenia jako zobowiązanie do złożenia oświadczenia o „ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży”. Następnie zaś zmodyfikowała je w ten sposób, że dochodziła „ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego przeniesienia na powódkę”. Zgodzić się należy, że umową przenoszącą własność lokalu mieszkalnego, zawieraną w wykonaniu zobowiązania zawartego w umowie deweloperskiej, nie może być umowa sprzedaży, gdyż umowy sprzedaży nie można zawrzeć w wykonaniu innego – niż zawarte w niej samej – zobowiązania do przeniesienia własności (art. 535 k.c. w zw. z art. 155 k.c.) zatem pierwotnie sformułowana treść pozwu w istocie była nieprawidłowa.

Umowa deweloperska jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, a zatem stanowi samodzielną kauzę do zawarcia umowy przenoszącej jego własność (art. 1, art. 3 pkt 5, art. 22 ust. 1 pkt 18, art. 23 ust. 2 u.o.p.n.). Poprawna treść umowy zawieranej w wykonaniu umowy deweloperskiej winna zatem sprowadzać się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jej przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej. Zdaniem Sądu doprecyzowanie treści oświadczenia woli było jednak możliwe i dopuszczalne albowiem mieści się ono w ramach tej samej podstawy faktycznej i prawnej, na której powódka oparła swoje roszczenie sformułowane w pozwie tj. przepisie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. i nie stanowiło zmiany powództwa. Zarówno oświadczenie sformułowane przez powódkę w pozwie, jak i późniejsze doprecyzowanie zmierza do tego samego celu tj. zawarcia ostatecznej umowy, w której nastąpi przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę (powódkę). O charakterze czynności prawnej przesądza jej treść, a nie tytuł. Powódka S. K. składając pozew z dnia 1.06.2015 r. dążyła i nadal zmierza do skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej. I ten właśnie skutek wyznacza zakres rozpoznania sprawy przez sąd (wyrok SN z dnia 22.01.2015 r. III CSK 114/14).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze wynik postępowania. Na zasądzoną kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego -7.217 zł oraz opłata sądowa od pozwu uiszczona przez powódkę (15.400 zł).