

Sygn. akt XV C 967/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2016r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant sekr. sąd. Magdalena Leszczyńska

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2016r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa D. i M. (...)M.

przeciwko K. Z.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. Oddała powództwo;

II. Nie obciąża powodów kosztami procesu.

Sygn. akt XV C 967/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 grudnia 2011 roku (k. 2-4) powodowie D. M. i M. M. (3) domagali się nakazania pozwanemu K. Z. złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na rzecz powodów własności lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 49,90 m², położonego na parterze budynku wraz z przysługującym temu lokalowi udziałem wynoszącym (...) części we współwłasności nieruchomości, położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) za cenę 179.200,00 zł. Ponadto, powodowie wnosili o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż aktem notarialnym z dnia 6 lipca 2009 roku zawarli z pozwanym K. Z. umowę przedwstępną dotyczącą ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w R. przy ul. (...). Następnie, ww. umowa była zmieniana kilkakrotnie w formie aktów notarialnych, tj. w dniach 1 października 2009 roku, 17 lutego 2010 roku i 21 czerwca 2010 roku, przy czym zmiany te dotyczyły sprecyzowania powierzchni lokalu oraz terminu zawarcia umowy przenoszącej własność.

Podali powodowie, iż w ostatniej z ww. umów z dnia 21 czerwca 2010r. określono, iż lokal nr (...), będący przedmiotem sprzedaży, ma powierzchnię 49,90 m² oraz ustalono, że wraz z lokalem będzie przeniesiona własność w 163/1000 części we współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również, iż strony zawrą umowę przenoszącą własność w terminie do dnia 31 grudnia 2010 roku, za cenę 179.200,00 zł. Ponadto, w umowie wskazano także, iż pozwany K. Z. zobowiązuje się do dopełnienia wszystkich formalności celem zawarcia do dnia 30.11.2010r. umowy zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w R. przez ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) (i pozostałych) oraz do założenia księgi wieczystej dla ww. lokalu mieszkalnego i wpisania w dziale II nowo założonej księgi pozwanego jako właściciela.

Powodowie podnieśli, iż pomimo poczynionych ustaleń K. Z. nie wywiązał się z przewidzianych umową przedwstępną zobowiązań i uchyła się od zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, przy czym powodowie wielokrotnie zwracali się do pozwanego o zawarcie umowy przyrzeczonej i przeniesienia własności nieruchomości. Co więcej, pozwany nie tylko, że uchyłał się od zawarcia przyrzeczonej umowy, lecz także nie chciał zawrzeć kolejnej umowy przedwstępnej przedłużającej termin zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, tym samym, zdaniem powodów, dążąc do przedawnienia roszczeń powodów związanych z dochodzeniem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Jako podstawę prawną swojego roszczenia powodowie wskazali na treść art. 389 § 1 k.c. oraz art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c..

W odpowiedzi na pozew dnia 1 marca 2012 roku (k. 49-55) pozwany K. Z. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany zaprzeczył, ażeby uchyłał się (przez uchylanie pozwany rozumie zawinione i intencjonalne nie przystąpienie od umowy) od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wyjaśnił pozwany, iż początkowo umowa zawarta między stronami miała charakter umowy, mocą której pozwany zobowiązał się do ustanowienia odrębnej własności lokalu oznaczonego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w R. o powierzchni 49,90 mkw. wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, a następnie zobowiązał się do sprzedaży tak wyodrębnionego lokalu pozwanym za ustaloną cenę, zaś pozwani zobowiązali się do kupienia takiego lokalu za ustaloną cenę.

Pozwany wskazał, że po zmianach ww. umowy, ostatecznie aktem notarialnym z dnia 21 czerwca 2010 roku strony ustaliły ostateczny kształt zawartej pomiędzy nimi umowy i uzgodniły, iż pozwany w terminie do dnia 30 listopada 2010 roku zawrze umowę zniesienia współwłasności nieruchomości, w wyniku której w ww. nieruchomości zostaną wyodrębnione cztery lokale, stanowiące odrębne nieruchomości, a następnie w terminie do dnia 31 grudnia 2010 roku strony zawrą umowę sprzedaży lokalu oznaczonego numerem (...), w budynku przy ul. (...) w R. o powierzchni 49,90 mkw. wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, za cenę 179.200,00 zł.

W związku powyższym pozwany podniósł, iż zawarta pomiędzy stronami umowa przedwstępna w ostatecznej formie miała charakter umowy warunkowej, albowiem jak wynika z zapisów aktu notarialnego z dnia (...) roku, strony ustaliły, iż „umowa została zawarta pod warunkiem założenia księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego numer (...) i wpisu w dziale II K. Z. jako właściciela”, przy czym strony uznały dodatkowo, że niespełnienie się ww. warunku będzie uznawane za niewykonanie przez pozwanego umowy w rozumieniu art. 394 k.c..

Przyznał pozwany, iż w ww. terminie, tj. do dnia 31 grudnia 2010 roku nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, aczkolwiek nie nastąpiło to na skutek niezawinionego przez pozwanego nie spełnienia się warunku, pod jakim została zawarta umowa przedwstępna.

Zdaniem pozwanego, w niniejszej sprawie, z uwagi na konstrukcję zawartych umów, a nadto z uwagi na określone przez powodów w pozwie roszczenie, wykluczona jest możliwość uwzględnienia żądania powodów zawarcia umowy przyrzeczonej. Po pierwsze, z uwagi na istotę zastrzeżonego warunku, wyrażającego się w postanowieniu, że umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawarcia założenia dla lokalu księgi wieczystej i wpisu do niej pozwanego jako właściciela, czyli w istocie pod warunkiem wyodrębnienia lokalu na drodze zawarcia umowy o zniesienie współwłasności nieruchomości z innymi współwłaścicielami nieruchomości, jak również powiązania skutków nie spełnienia się warunku z kwestią wręczenia zadatku i zasadami nim rządzącymi opisanymi w art. 394 k.c., zdaniem pozwanego, zastrzeżony w umowie stron warunek należy kwalifikować jako warunek zawieszający. Równocześnie, zdaniem pozwanego, z racji na istotę umowy, zamiar i cel stron, należy przyjąć, iż opisany w umowie warunek winien ziścić się najpóźniej do dnia 31 grudnia 2010 roku, albowiem do tego dnia strony zobowiązały się do zawarcia umowy ostatecznej, a zatem w tym dniu warunek winien być spełniony, co oznacza, iż zgodnie z istotą tego zastrzeżenia

umownego, strony uzależniły powstanie (warunek zawieszający) lub ustanie (warunek rozwiązujący) skutków prawnych zawartej umowy przedwstępnej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, tj. założenia przez pozwanego księgi wieczystej dla ww. lokalu, i wpisania do niej pozwanego jako właściciela. Zatem, mając na uwadze treść przepisu art. 65 k.c., w ocenie pozwanego, należy przyjąć również, iż rzeczywista treść ww. warunku winna być ujmowana jako obejmująca również ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) oraz założenia dla niego księgi wieczystej i wpis do niej pozwanego jako właściciela jako, że pomimo, iż wpis do księgi wieczystej odrębnej nieruchomości, ma charakter konstytutywny, tym niemniej jednak odrębna nieruchomość w postaci lokalu nie powstaje wyłącznie na skutek wpisu, a na skutek jednej z czynności wskazanych w przepisie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Zdaniem pozwanego, skoro zamiarem stron było doprowadzenie do stanu, w którym w nieruchomości przy ul. (...) w R. zostaną wyodrębnione samodzielne lokale i jeden z nich, tj. ten oznaczony nr (...) zostanie sprzedany przez pozwanego powodowi, przeto rekonstrukcja pełnej treści warunku, pod jakim umowa przedwstępna miała wywoływać skutki musi uwzględniać nie tylko samą czynność techniczną założenia księgi, ale poprzedzające ją zdarzenia prawne w postaci ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) w drodze zawarcia umowy znoszącej współwłasność nieruchomości przy ul. (...) w R..

Podniósł pozwany, iż w sytuacji nie ziszczenia się warunku zawieszającego, umowa nie dochodzi do skutku, tj. nie wywołuje żadnych skutków prawnych od samego początku, zaś w przypadku gdy zastrzeżony warunek ma charakter rozwiązujący wówczas umowa z chwilą jego ziszczenia się umowa traci moc, tj. ustają jej skutki prawne, przy czym co do zasady następuje to z chwilą ziszczenia się warunku rozwiązującego, w związku z czym umowa przedwstępna, w kształcie jaki strony nadały jej aktem notarialnym z dnia 21 czerwca 2010 roku, zobowiązywała strony do zawarcia umowy przyrzeczonej tylko wówczas, gdyby spełnił się warunek zawieszający, tj. tylko wówczas gdyby do 31 grudnia 2010 roku pozwany założył dla uprzednio wyodrębnionego umową zniesienia współwłasności lokalu nr (...) księgę wieczystą i uzyskał do niej wpis siebie jako właściciela.

Jednocześnie, pozwany podniósł, że nie spełnienie się ww. warunku było niezależne od woli pozwanego, albowiem już sam fakt, iż warunek dotyczył zawarcia umowy zniesienia współwłasności, a zatem wymagał współdziałania kilku osób, dowodzi, iż jego spełnienie się wymagało nie tylko działania pozwanego ale również innych osób. Co więcej mając na uwadze warunki formalnoprawne dotyczące wyodrębnienia lokalu (uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu, itp.) należy wskazać, iż zastrzeżony warunek nie ma charakteru potestatywnego i nie zależy wyłącznie od woli i działania samej strony, a tym samym jest warunkiem w pełni ważnym i skutecznym.

Pozwany wskazał, że skoro warunek, którego spełnienie się było przesłanką powstania zobowiązania stron do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie spełnił się, przeto ani powodowie, ani też pozwany nie byli i nie są zobowiązani do zawarcia umowy ostatecznej.

Po drugie, pozwany podniósł, iż skoro powodowie, konstruując swe żądanie opisane w pozwie, domagają się uzyskania orzeczenia, które zastąpi oświadczenie woli pozwanego o sprzedaży im określonej w nim rzeczy, tj. lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, to aktualnie w sensie prawnym nie istnieje przedmiot umowy sprzedaży, której zawarcia domagają się powodowie od pozwanego. Tak więc, zdaniem pozwanego, stosownie do treści art. 64 k.c., brak jest materialno-prawnej podstawy obowiązku złożenia przez pozwanego oświadczenia woli, które ma zostać zastąpione wyrokiem sądu, a tym samym powództwo z tego względu nie może być uwzględnione.

Jednocześnie, pozwany podniósł, iż podjął wszelkie działania, aby zastrzeżony w umowie warunek spełnił się jako, że pozwany był i nadal jest zainteresowany zbyciem lokalu na rzecz powodów, acz z przyczyn od niego niezależnych nie udało się doprowadzić do wyodrębnienia lokalu i założenia dla niego księgi wieczystej, w związku z czym nawet i obecnie pozwany nie byłby w stanie złożyć oświadczenia, jakiego domagają się powodowie.

Dodatkowo, pozwany wyjaśnił, że w chwili zawierania umowy z powodami budynek, w którym miał zostać wyodrębniony lokal miał charakter usługowo-mieszkaniowy, nie były wydane zaświadczenia o samodzielności lokali, zaś pozwany dysponował inwentaryzacją sporządzoną przez architekta, która wskazywała na możliwość

wyodrębnienia 4 samodzielnych lokali, przy czym powodowie, zawierając umowę z pozwanym, mieli pełną świadomość takiego stanu prawnego i faktycznego. Natomiast, pozwany, działając w dobrej wierze, zakładając w oparciu o opinię architekta, iż z wyodrębnieniem lokali nie będzie problemu i będzie to możliwe niezwłocznie, zawarł umowy przedwstępne dotyczące wyodrębnienia lokali z kilkoma osobami.

Wskazał pozwany, iż ww. architekt po sporządzeniu inwentaryzacji, która stanowiła podstawę oznaczania lokalu w umowie, miał również na zlecenie pozwanego zająć się przeprowadzeniem administracyjnej procedury-związanej z uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokali, umożliwiającej ich wyodrębnienie oraz sprzedaż. Następnie, z uwagi na fakt, iż po zawarciu przez pozwanego umów z przyszłymi nabywcami lokali, ww. architekt stwierdził, że przeprowadzenie ww. procedury będzie bardziej problematyczne, z uwagi na konieczność dokonania zmian w projekcie oraz pozwolenia na budowę, które stanowiło podstawę wybudowania dodatkowego garażu, przy czym to właśnie te okoliczności związane z ujawniającymi się trudnościami z wyodrębnieniem lokali, powodowały zawieranie aneksów do umowy z powodami, a podobne aneksy pozwany zawierał też ze swymi innymi kontrahentami. Podkreślił pozwany, iż powodowie byli informowani przez pozwanego o wynikających problemach związanych z uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu.

Wobec powyższego, pozwany podniósł, że dokładał starań, aby zastrzeżony warunek mógł się ziścić oraz, iż pozwany nie uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Dodał pozwany, iż powodowie, zarzucając w pozwie pozwanemu, iż ten uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej i nie zgadzał się też na przedłużenie terminu, dążąc do przedawnienia ich roszczeń, nie wskazali jakiegokolwiek dowodu na potwierdzenie takich tez.

Niezależnie od powyższego, pozwany wskazał, iż uwzględnieniu żądania sformułowanego w pozwie stoją na przeszkodzie również inne względy natury prawnej. Podniósł, iż w trybie procesowym, w sprawie nie będącej sprawą o zniesienie współwłasności, sąd nie jest władny wydać orzeczenia, które dokonywało by ustanowienia odrębnej własności lokalu, zaś przeniesienie własności lokalu jeszcze nie wyodrębnionego, nie spowoduje jego wyodrębnienia, tak więc wydanie orzeczenia zgodnie z żądaniem pozwu spowodowałoby sytuację, w której na skutek orzeczenia sądu powodowie nabyliby rzecz w sensie prawnym nie istniejącą, tj. nabyliby odrębną własność lokalu, który nie istnieje w sensie prawnym, wobec czego orzeczenie sądu uwzględniające żądanie pozwu, w istocie byłoby obecnie niewykonalne. Przy czym pozwany podał, iż roszczenie powodów jest skierowane przeciwko niemu jako jednemu ze współwłaścicieli nieruchomości, podczas gdy współwłaścicieli jest kilku, zaś wyodrębnienie lokalu wymaga oświadczenia woli wszystkich współwłaścicieli.

Zdaniem pozwanego, orzeczenie sądu uwzględniające żądanie pozwu, jako sprzeczne z prawem lub zmierzające do obejścia prawa, tj. chociażby wskazanego wyżej przepisu art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali, naruszałoby tenże przepis jak i przepis art. 58§ 1 k.c..

W piśmie procesowym z dnia 22 września 2012 roku (k. 191-192) powodowie podali, że pozwany złożył do Sądu Rejonowego w W. wniosek o zniesienie współwłasności na ww. nieruchomości, obejmujący żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w R., w związku z czym, zdaniem powodów, zachodzi ewentualna konieczność uznania, że wniosek, o którym mowa powyżej ma charakter prejudycjalny, a zatem konieczne jest zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia postępowania o zniesienie współwłasności.

Na rozprawie w dniu 5 marca 2013 roku (k. 209 - czas nagrania 00:24:23-00:28:03) oraz w piśmie procesowym z dnia 24 maja 2013 roku (k. 222) pełnomocnik powodów oświadczył, iż powodowie wnoszą o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie o zniesienie współwłasności, toczącej się przed Sądem Rejonowym w W. pod sygnaturą (...).

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w G. zawiesił postępowanie w sprawie na mocy art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie (...) toczącej się przed Sądem Rejonowym w W.

W piśmie procesowym z dnia 3 września 2015 roku (k. 282) pozwany wniósł o podjęcie postępowania w sprawie wobec faktu zakończenia postępowania w sprawie (...) toczącej się przed Sądem Rejonowym w W.

Wskazał pozwany, iż wobec faktu, iż ww. postępowanie o zniesienie współwłasności zostało umorzone, aktualnie nie jest możliwe wyodrębnienie samodzielnych lokali w budynku przy ul. (...) w R., a tym samym nie jest możliwe powstanie przedmiotu umowy, której zawarcia domagają się powodowie.

Postanowieniem z dnia 17 września 2015 roku Sąd Okręgowy w G. podjął zawieszono postępowanie w sprawie.

W piśmie procesowym z dnia 5 października 2015 roku (k. 292) pozwany podtrzymał stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew i dalszych pismach procesowych.

W piśmie procesowym z dnia 8 października 2015 roku (k. 295) powodowie podtrzymali swoje stanowisko w sprawie oraz wszelkie wnioski i twierdzenia zawarte w pozwie i w dalszych pismach procesowych.

Jednocześnie, powodowie podnieśli, iż z uwagi na wynik postępowania o zniesienie współwłasności, należy przyjąć, że odpowiedzialność za przegraną powodów w niniejszym postępowaniu leży po stronie pozwanego. W związku z powyższym, powodowie wnieśli w przypadku oddalenia powództwa, o obciążenie pozwanego kosztami postępowania i obowiązkiem zapłaty na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego, a ewentualnie o nie obciążanie strony powodowej kosztami objętymi wnioskiem pełnomocnika pozwanego. W ocenie strony powodowej, spłot okoliczności faktycznych oraz zachowania pozwanego uzasadnia zastosowanie w niniejszej sprawie norm z art. 102 lub 103 k.p.c..

Na rozprawie w dniu 19 stycznia 2016 roku (k. 319-320 – czas nagrania 00:03:13-00:06:59) pełnomocnik powodów wniósł o obciążenie strony pozwanej kosztami zastępstwa procesowego oraz nieobciążanie strony przegranej kosztami, albowiem powodowie, wnosząc pozew, nie znali okoliczności dotyczących sprawy i podstawy materialnej powództw, które ujawniły się w toku obu postępowań sądowych: sprawy (...) Sądu Rejonowego w W. i sprawy niniejszej, zaś zachowania pozwanego nie cechowała staranność ani też pośpiech w działaniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 lipca 2009 roku w R. przed Notariuszem K. D. D. M. i M. M. (3) zawarli z K. Z. umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w R. przy ul. (...), na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia ww. umowy sprzedaży ww. lokalu do dnia 15 stycznia 2010 roku, po dokonaniu podziału geodezyjnego działki gruntu numer (...), za cenę 179.200,00 zł.

Okoliczność bezsporna, a także dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 12-17

W dniu 1 października 2009 roku w R. przed Notariuszem K. D. D. M. i M. M. (3) dokonali z K. Z. zmiany umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 6 lipca 2009 roku, na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia ww. umowy sprzedaży ww. lokalu, który oznaczono numerem (...).

W dniu 17 lutego 2010 roku w R. przed Notariuszem K. D. D. M. i M. M. (3) dokonali z K. Z. kolejnej zmiany umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 6 lipca 2009 roku, na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia ww. umowy sprzedaży ww. lokalu, którego powierzchnię określono na 49,90 m²., zaś termin zawarcia ww. umowy przedłużono do dnia 30 czerwca 2010 roku.

Okoliczność bezsporna, a także dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 18-21, akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 9-10

W dniu 21 czerwca 2010 roku w R. przed Notariuszem K. D. D. M. i M. M. (3) dokonali z K. Z. kolejnej zmiany umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 6 lipca 2009 roku, na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia ww. umowy sprzedaży ww. lokalu do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz ustalono, że wraz z lokalem będzie przeniesiona własność w 163/1000 części we współwłasności nieruchomości wspólnej. Ponadto w umowie z dnia 21 czerwca 2010r. strony postanowiły, iż lokal nr (...), będący przedmiotem

sprzedaży, ma powierzchnię 49,90 m2 oraz ustalono, że wraz z lokalem będzie przeniesiona własność w 163/1000 części we współwłasności nieruchomości wspólnej, jak również, iż strony zawrą umowę przenoszącą własność w terminie do dnia 31 grudnia 2010 roku, za cenę 179.200,00 zł. Ponadto, w umowie wskazano także, iż pozwany K. Z. zobowiązuje się do dopełnienia wszystkich formalności celem zawarcia do dnia 30.11.2010r. umowy zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w R. przez ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) (i pozostałych) oraz do założenia księgi wieczystej dla ww. lokalu mieszkalnego i wpisania w dziale II nowo założonej księgi pozwanego jako właściciela.

Okoliczność bezsporna, a także dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 5-8

Wnioskiem z dnia 4 czerwca 2012 roku K. Z. zwrócił się do Sądu Rejonowego w W. o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez ustanowienie odrębnej własności 4 lokali mieszkalnych, w tym lokalu oznaczonego numerem (...), położonego na parterze o powierzchni użytkowej 49,90 m2 składającego się z przedpokoju, sypialni, pokoju, pomieszczenia gospodarczego i łazienki - zgodnie z inwentaryzacją sporządzoną przez architekta W. P. z dnia 3 lutego 2010 roku - wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...) oraz przyznanie go na wyłączną własność wnioskodawcy K. Z..

Dowód: wniosek z dnia 4.06.2012r. o zniesienie współwłasności – k. 2-4 akt sprawy sygn. akt (...) SR w W., rysunek - układ funkcjonalny obiektu - aksonometria – k. 15 akt sprawy sygn. akt (...) SR w W., pismo z dnia 12.11.2012r. - k. 81-82 akt sprawy sygn. akt (...) w W., postanowienie z dnia 29.04.2013r. - k. 102 akt sprawy sygn. akt (...) w W.

Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2014r. Sąd Rejonowy w W. zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. natomiast po upływie 1 roku postanowieniem z dnia z dnia 11 sierpnia 2015 roku sąd umorzył postępowanie w sprawie o zniesienie współwłasności.

W uzasadnieniu wskazano, iż w sprawie zasadniczym i poważnym problemem był fakt przebudowania i rozbudowania przez wnioskodawcę K. Z. budynku posadowionego na nieruchomości wspólnej bez wymaganych w tym zakresie zgód i zezwoleń, co w szczególności ujawniła opracowana dla potrzeb postępowania opinia biegłego z zakresu budownictwa i architektury, na co nadto jednoznacznie wskazuje treść dokumentacji zgromadzonej w aktach postępowań administracyjnych prowadzonych przez Starostę (...) w W., które dołączono do akt sprawy, a nadto wnioskodawca K. Z. nie wystąpił z wnioskami mającymi na celu zalegalizowanie ww. samowoli budowlanej, a nadto przystąpił do aktów notarialnych, zawierając umowy przeniesienia udziałów we współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem na rzecz osób trzecich, z wyłączeniem powodów małż. M..

Dowód:

akta sprawy sygn. akt (...) SR wW. postanowienie z dnia 11.08.2015r. - k. 283-283v, opinia biegłego z zakresu budownictwa - k. 128-144, protokół rozprawy z dnia 20.05.2014r. - k. 195-198 postanowienie z dnia 01.08.2014r. o zawieszeniu postępowania w sprawie na podstawie art 177 § 1 pkt 6 k.p.c. ;

- odpis KW nr (...) – k. 56-62

Sąd zważył, co następuje

Powyższy stan faktyczny był między stronami w przeważającej części bezsporny.

Kwestionowane natomiast przez pozwanego było istnienie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...).

Materiał dowodowy w niniejszej sprawie składał się z dokumentów urzędowych i prywatnych zaoferowanych przez strony postępowania, w tym w szczególności z dokumentów z akt sprawy o zniesienie współwłasności o sygnaturze(...) Sądu Rejonowego w W. oraz aktów notarialnych umów zawartych między stronami

Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.).

Dokumenty urzędowe zaoficerowane przez strony postępowania korzystają z domniemania wskazanego w art. 244 § 1 k.p.c.

Zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. 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.

Podkreślić należy, iż pozwany w toku procesu nie kwestionował wiarygodności zaoficerowanych przez powodów dowodów z dokumentów.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał dokumenty prywatne zaoficerowane przez strony postępowania opisane przy dokonywaniu ustaleń faktycznych.

Zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowiły one dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenia w nich zawarte. W grupie dokumentów prywatnych znajdowały się dokumenty wymienione podczas przedstawiania ustalonego stanu faktycznego w sprawie, między innymi kopie umowy przedwstępnej zawartej między stronami oraz umowy dotyczące jej zmian. Pozostałe dokumenty nie zostały uwzględnione, gdyż nie miały znaczenia dla rozpoznania przedmiotu sporu.

Ponadto, Sąd dał wiarę zeznaniom powodów, albowiem były one logiczne i spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w przedmiotowej sprawie.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie było zobowiązanie pozwanego, K. Z. do złożenia oświadczenia woli obejmującego przeniesienie na rzecz powodów własności nieruchomości - lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 49,90 m², położonego na parterze budynku wraz z przysługującym temu lokalowi udziałem wynoszącym (...) części we współwłasności nieruchomości, położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) za cenę 179.200,00 zł w wykonaniu umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w R. przy ul. (...), na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia ww. umowy sprzedaży ww. lokalu z dnia 6 lipca 2009 roku ze zmianami, wprowadzonymi umową z dnia 21 czerwca 2010 roku.

Powodowie dochodzili swojego roszczenia w oparciu o przepisy art. 389 § 1 k.c. oraz art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c..

Stosownie do treści art. 389 § 1 k.c., umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Zgodne natomiast z art. 390 § 2 k.c., w przypadku gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie zaś z przepisem art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Powodowie D. M. i M. M. (3) dokumentami w postaci umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 6 lipca 2009 roku oraz aneksami do niej w postaci umów zawartych w dniach 1 października 2009 roku, 17 lutego 2010 roku i 21 czerwca 2010 roku, wykazali, iż strony zawarły umowę przedwstępną na określonych warunkach. Jak również, sam pozwany nie kwestionował tejże okoliczności.

Sporne natomiast pomiędzy stronami było to, czy, pomimo zawarcia ww. umowy przedwstępnej, istotnie po stronie pozwanego istnieje obecnie możliwość wykonania zobowiązania w sposób w niej wskazany.

Zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie zasadniczą przeszkodą uniemożliwiającą uwzględnienie żądania powodów jest fakt przebudowy i rozbudowy przez pozwanego K. Z. budynku posadowionego na nieruchomości, położonej przy ul. (...) w R., bez wymaganych w tym zakresie zgód i zezwoleń, co w szczególności ujawniła opinia biegłego z zakresu budownictwa i architektury inż E. K. opracowana dla potrzeb postępowania toczącego się przed Sadem Rejonowym w W.o. zniesienie współwłasności pod sygnatura (...)

Zważył Sąd, że mimo powyższej niezgodności w realizacji obiektu budowlanego z uzyskanymi pozwoleniami na jego budowę, pozwany K. Z. nie wystąpił z wnioskami mającymi na celu zalegalizowanie tejże samowoli budowlanej, a nadto przystąpił do aktów notarialnych zawierając umowy przeniesienia udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości na osoby trzecie, natomiast nie uregulowany do tej pory jest status prawny lokalu nr (...) przyrzeczonego powodom.

Uznać należy, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej zawartej między stronami spoczywa całkowicie po stronie pozwanego, albowiem opisana wyżej sytuacja prawna spornej nieruchomości istniejąca przed zawarciem umów zbycia udziałów we współwłasności, nie jest żadną miarą spowodowana działaniami powodów.(...)

Z tych przyczyn w ocenie Sądu, w chwili obecnej nie jest możliwe uwzględnienie powództwa, ponieważ przedmiot umowy przedwstępnej, zawartej między stronami, tj. lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) w R., w sensie prawnym nie istnieje – do tej pory nie został wyodrębniony i nie może zostać ustanowiona odrębna własność tego lokalu z powodu przeszkód w zakończeniu postępowania administracyjnego, nie wydano też pozwolenia na użytkownię ani zaświadczenia o samodzielności lokalu w trybie postępowania administracyjnego z uwagi na niezgodność wybudowanego obiektu z prawomocną decyzją pozwolenia na budowę. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność, iż ww. lokal w sensie fizycznym istnieje i mieszka w nim córka powodów.

Wobec powyższego Sąd nie może orzec zgodnie z żądaniem pozwu w przedmiocie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej z dnia 6 lipca 2009r. ,ponieważ w świetle obowiązujących przepisów prawa nie zostały spełnione przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokalu stanowiącego przedmiot umowy i przeszkody te nie mogą zostać usunięte w toku niniejszego postępowania, na podstawie art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c., a contrario, w punkcie I sentencji wyroku oddalił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd orzekł, na podstawie przepisów art. 102 k.p.c., w oparciu o zasadę słuszności, odstępując od obciążania powodów kosztami procesu.

W ocenie Sądu, względy słuszności przemawiają za nieobciążaniem kosztami powodów, gdyż wobec oczywistej winy pozwanego, polegającej na wybudowaniu budynku niezgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę, w związku z czym nie jest możliwe wyodrębnienie poszczególnych lokali w nim zlokalizowanych, powodowie mieli pełne prawo subiektywnie być przekonani o słuszności swojego postępowania, tj. dochodzenia w postępowaniu sądowym złożenia oświadczenia woli, zgodnie z treścią zawartej umowy przedwstępnej.

Tak więc w punkcie II sentencji wyroku odstąpił Sąd od obciążenia powodów kosztami procesu, które w przypadku pozwanego oznaczają wynagrodzenie jego pełnomocnika.