

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w L., I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SSA Jerzy Nawrocki (spr.)
Sędzia:	SA Magdalena Kuczyńska
Sędzia:	SA Piotr Czerski
Protokolant	sekr. sądowy Dorota Twardowska

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2020 r. w L. na rozprawie

sprawy z powództwa B. T.

przeciwko (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 12 lutego 2019 r., sygn. akt I C 891/16

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku zobowiązuje (...) do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„(...) wydziela z części wspólnych budynku wielorodzinnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...), na nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 0,0564 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w L. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) – część strychu i ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 71,49m⁽²⁾, składającego się z sześciu pomieszczeń: trzech pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki i wc, usytuowanego na piątej kondygnacji nieruchomości (poddasze budynku), z dostępem do klatki schodowej, do którego przynależy udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 7149/171956 w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr działki (...) położonej w L. przy ul. (...) oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz sprzedaje wyżej opisany lokal mieszkalny B. T. za cenę netto 12 000 (dwanaście tysięcy) zł. B. T. oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie odrębnej własności wyżej opisanego lokalu i lokal ten kupuje za cenę netto 12 000 (dwanaście tysięcy) zł”;

i oddała powództwo w części dotyczącej zobowiązania (...) do złożenia oświadczenia woli o zmianie wysokości udziałów w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr (...);

2. w punkcie drugim zasądza od (...) na rzecz B. T. 16 617 (szesnaście tysięcy sześćset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. w punkcie trzecim nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w L. od (...) 5000 (pięć tysięcy) zł tytułem części opłaty sądowej, od uiszczenia której powód był zwolniony, a w pozostałym zakresie koszty postępowania przejmują na rachunek Skarbu Państwa;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od (...) na rzecz B. T. 8 100 (osiem tysięcy sto) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w L. od (...) 5000 (pięć tysięcy) zł tytułem części opłaty sądowej od apelacji, od uiszczenia której powód był zwolniony, a w pozostałym zakresie koszty postępowania apelacyjnego przejmują na rachunek Skarbu Państwa.

I A Ca 365/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2019 roku Sąd Okręgowy w L. oddalił powództwo B. T. przeciwko (...) o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli i zasądził od powoda na rzecz pozwanego 14.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Część opłaty od pozwu, od uiszczenia, której powód był zwolniony, przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Powód, B. T. wnosił o zobowiązanie pozwanej (...), do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej o treści:

(...) oświadcza, że w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 8 października 2010 r. przed notariuszem J. M. w Kancelarii Notarialnej w L. przy ul. (...) Rep. A Nr (...) wydziela z części wspólnych budynku wielorodzinnego nr (...) usytuowanego w L. przy ul. (...), na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) obszaru 0,0564 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w L. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) - część strychu i ustanawia na rzecz B. T. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 71,49 m⁽²⁾, składającego się z sześciu pomieszczeń: trzech pokoi (w tym jednego z aneksem kuchennym), przedpokoju, łazienki i wc, powstałego w następstwie wykonania prac adaptacyjnych, usytuowanego na piątej kondygnacji nieruchomości wraz z dostępem do klatki schodowej, oraz sprzedaje własność ww. lokalu wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym 7149/171956 w nieruchomości wspólnej oraz z udziałem 7149/171956 we współużytkowaniu wieczystym gruntu na rzecz B. T. za cenę netto 12.000 zł, a B. T. oświadcza, że lokal ten wraz z ww. udziałem w nieruchomości wspólnej i ww. udziałem w prawie współużytkowania wieczystego gruntu za wskazaną wyżej cenę kupuje”.

Ponadto wnosił o nakazanie pozwanej Wspólnocie złożenia oświadczenia woli o zmianie wysokości udziałów pozostałych współwłaścicieli w częściach wspólnych budynku o powierzchni użytkowej 1.719,56 m² i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0564 ha, o treści szczegółowo opisanej w pozwie.

Nadto wnosił o stwierdzenie, że prawomocne orzeczenie sądu zastępuje oświadczenie woli stron w przedmiocie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.

Jako podstawę prawną żądania z pkt 2 pozwu wskazał art. 64 i 390 § 2 k.c. w zw. z art. 8 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2015, poz. 1892 z późn. zm. - pismo procesowe pełnomocnika powoda k. 149-150).

(...) nie uznała powództwa i wносиła o jego oddalenie podnosząc, że powód nie wykonał w całości swojego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży w zastrzeżonym terminie. Nie przedstawił, bowiem gwarancji wykonawcy na wykonane roboty, nie wezwał pozwanej do odbioru wszystkich wykonanych robót po dokonaniu prac adaptacyjnych i nie umożliwił obejrzenia lokalu członkom zarządu Wspólnoty (pismo strony pozwanej k. 182-183v i pismo modyfikujące pozew k. 345).

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość położona w L. przy ul. (...) stanowi działkę o nr (...) i powierzchni 0,0564 ha zabudowaną budynkiem wielorodzinnym oznaczonym nr 5, czterokondygnacyjnym, podpiwniczonym. Właścicielem nieruchomości jest Gmina L., natomiast współużytkownikami wieczystymi gruntu są osoby fizyczne będące właścicielami lokali mieszkalnych wyodrębnionych z nieruchomości (operat inwentaryzacyjny z 24.03.2014 k. 26-28).

W dniu 3 marca 2010 roku w L. odbyło się Zebranie Właścicieli Lokali (...) na którym Wspólnota podjęła uchwałę w sprawie sprzedaży części wspólnej tj. strychu położonego w części nieruchomości przy ul. (...) w L. na rzecz B. T. oraz udzielenia pełnomocnictwa dla Zarządu Wspólnoty do podpisania aktu notarialnego - umowy przedwstępnej na sprzedaż pomieszczeń w celu adaptacji strychu na cele mieszkaniowe.

W uchwale Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i sprzedaż strychu położonego w części nieruchomości za cenę 12.000 złotych (wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 17-18v, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadka J. S. (1) k. 241v-k. 243).

W dniu 8 października 2010 roku przed Notariuszem J. M. doszło do zawarcia pomiędzy B. N., J. S. (2) i M. S. – występującymi w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), a B. T. umowy przedwstępnej sprzedaży powierzchni na strychu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...), o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, o powierzchni użytkowej 1.709 m² (k.20 -23).

(...) zobowiązała się do wydzielenia z części wspólnych budynku, części strychu położonego na piątej kondygnacji budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego posiadającego dostęp do klatki schodowej, który miał powstać w następstwie wykonania prac adaptacyjnych przez B. T., a następnie sprzedania B. T. prawa własności tego lokalu za cenę 12 000zł netto. B. T. zobowiązywał się do wykonania prac adaptacyjnych i kupienia lokalu za wskazaną cenę.

Dokładna powierzchnia wyodrębnionego lokalu miała zostać określona po wykonaniu prac adaptacyjnych na podstawie dokumentacji technicznej (§ 7 ust 1 i 3 umowy k. 21v-22).

W umowie przedwstępnej B. T. zobowiązał się do:

- uzyskania na swój koszt decyzji administracyjnych, związanych z pozwoleniem na nadbudowę części wspólnej nieruchomości oraz na zmianę charakteru użytkowania, zgodnie z projektem architektonicznym, uwzględniającym dotychczasową konstrukcję nieruchomości;

- wykonania na swój koszt robót adaptacyjnych części wspólnej nieruchomości polegających na przeznaczeniu jej na cele mieszkalne, w tym między innymi do nadbudowy części wspólnej nieruchomości i jej docieplenia, doprowadzenia mediów do części wspólnej nieruchomości, założenia instalacji elektrycznej, doprowadzenia wody i gazu, wykonania i pomalowania elewacji nadbudowanej części nieruchomości, dokonania niezbędnej wymiany konstrukcji, docieplenia i remontu dachu, w tym wymiany pokrycia dachu w obrębie inwestycji, zapewniającej prawidłowe korzystanie z nieruchomości z gwarancją na skuteczność wykonanych robót na okres 5 lat od chwili ustanowienia odrębnej własności lokalu;

- wykonania wyłazu dachu;

- wykonania prac zgodnie z zatwierdzonym projektem technicznym i pozwoleniem na budowę;
- należytego zabezpieczenia nieruchomości na czas trwania prac adaptacyjnych w szczególności przed zalaniem i zawaleniem;
- naprawienia wszelkich szkód powstałych w nieruchomości w związku z wykonywaniem prac adaptacyjnych;
- zapewnienia współwłaścicielom oraz mieszkańcom nieruchomości przez czas trwania robót adaptacyjnych należytego i niezakłóconego korzystania z nieruchomości, w szczególności poprzez zapewnienie porządku i powstrzymanie się od prac uciążliwych dla innych mieszkańców w godzinach wieczornych i w nocy;
- usuwania na własny koszt wszystkich materiałów, odpadków i opakowań pozostałych po wykonanych pracach adaptacyjnych;
- zapewnienia bezpieczeństwa pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz przejęcia pełnej odpowiedzialności za skutki ewentualnego ich zaniedbania;
- zapewnienia na czas trwania robót adaptacyjnych czyli od dnia odbioru prac adaptacyjnych, ubezpieczeniowej gwarancji zaakceptowanej przez sprzedającego na kwotę 100.000 złotych na zabezpieczenie roszczeń sprzedającego związanych z nienależytym wykonaniem umowy na okres do wyodrębnienia własności lokalu przed rozpoczęciem robót budowlanych (§ 2 i § 4 ust 1 umowy).

Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności miało nastąpić w ciągu 60 dni od dnia przyjęcia przez sprzedającego prac adaptacyjnych bez zastrzeżeń na mocy protokołu odbiorczego.

Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było przedstawienie przez kupującego gwarancji na skuteczność robót adaptacyjnych (§ 7 ust. 2 w zw. z § 4 ust 1 umowy).

Strony ustaliły nadto, iż w przypadku gdy w okresie 24 miesięcy od dnia odbioru końcowego prac adaptacyjnych, potwierdzonego protokołem ujawni się wada fizyczna, powstała, w szczególności na skutek niesolidnego wykonania prac adaptacyjnych ze strony kupującego, kupujący powinien ją usunąć na swoją odpowiedzialność i koszt w uzgodnionym terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, niezwłocznie po przyjęciu od sprzedającego informacji o stwierdzonej usterce (§ 3 umowy).

Uzgodniono również, że w przypadku nienależytego wykonania przez kupującego powyższych obowiązków, termin zawarcia umowy przyrzeczonej ulegnie przesunięciu do czasu wywiązania się przez kupującego z tych obowiązków bądź naprawienia szkody związanej z nienależytym wykonaniem zobowiązań wynikających z umowy.

Przed podpisaniem umowy przedwstępnej B. T. zapłacił Wspólnocie 12.000 złotych tytułem ceny (§ 8 aktu notarialnego - wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 20-23, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadka M. T. 212v, k. 216-217v).

Decyzją (...) z dnia 31 sierpnia 2012 roku Prezydent Miasta L. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych B. T. polegających na przebudowie pomieszczenia strychu wraz z przebudową konstrukcji stropu pomiędzy IV kondygnacją a strychem (nad lokalem mieszkalnym nr 8a), z wymianą konstrukcji i pokrycia dachu, wykonaniem otworów okiennych w połaci dachowej, wewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, c.o., gazowej, elektrycznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr (...) przy ul. (...) w L.. Orzekł nadto o zmianie sposobu użytkowania tej części strychu na cele mieszkalne na działce nr (...), obręb (...), arkusze (...), przy ul. (...) w L. (projekt budowlany - architektura, konstrukcja k. 37-48, projekt budowlany wykonawczy – instalacje sanitarne k. 39-54, projekt budowlany – zmiana sposobu użytkowania wraz z adaptacją części strychu na cele mieszkalne k. 55-60, decyzja k. 61-63, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadków: K. K. k. 212v-213v, J. D. k. 212v, 215v-216, R. J. k. 241v-k. 242).

W dniu 27 listopada 2012 roku B. T. zawarł z Firmą (...) reprezentowaną przez A. B. umowę na wykonanie robót budowlanych polegających m.in. na wymianie stropów, podwieszaniu sufitów, wymianie drewnianych belek na stalowe. Wykonawca udzielił zamawiającemu 24 miesięczną gwarancję na wykonane roboty licząc od dnia końcowego odbioru robót.

W trakcie robót doszło do przewiercenia na wylot ściany sąsiada, zarysowań sufitu, zalania piwnic i mieszkania na parterze. Usterki te zostały usunięte. Oprócz tego jedna z sąsiadek K. J. została zasypana pyłem z gruzu, który przedostał się do jej mieszkania otworem wentylacyjnym. Za spowodowanie szkód B. T. zapłacił jej kwotę 200 złotych. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie zgłaszał uwag ani zastrzeżeń, co do jakości prowadzonych prac (zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, umowa na wykonanie robót budowlanych z dnia 27.11.2012 k. 289-292v, zeznania świadków: K. K. k. 212v-213v, A. B. k. 212v, k. 213v-214, M. T. 212v, k. 216-217v, R. J. k. 241v-k. 242, J. S. (1) k. 241v-k. 243, K. J. k. 241v, k. 243-243v, zeznania członka Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. D. W. k. 247v, k. 250-250v).

Ponieważ B. T. nie zakończył prac adaptacyjnych w pierwotnie umówionym terminie tj. do dnia 31 grudnia 2012 roku, na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 21 lutego 2012 roku, podjęto uchwałę o zmianie terminu realizacji adaptacji strychu, przedłużając go do dnia 31 marca 2014 roku (uzupełnienie do protokołu k. 24, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadków: M. T. 212v, k. 216-217v, J. S. (1) k. 241v-k. 243, zeznania członka Zarządu pozwanej P. L. k. 247v, k. 249-250).

W dniu 2 września 2013 roku wyrażono zgodę na wprowadzenie zmian w projekcie budowlanym „Zmiana sposobu użytkowania oraz adaptacja części strychu budynku na lokal mieszkalny nr (...) wraz z jego doświetleniem przy ul. (...)/(...) w L.” pełnienia nadzoru autorskiego w czasie realizacji projektowanych robót oraz opracowanie projektów zamiennych na bazie w/w opracowania w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych. Było to konieczne z uwagi na kwestionowanie przez sąsiada zamieszkującego pod adaptowaną powierzchnią wymiany stropu. - Pierwotny projekt przewidywał wymianę całego stropu i zastąpienie go nowym, natomiast w wyniku modyfikacji fragment stropu nad łazienką sąsiada pozostał nienaruszony, zaś nad nim posadowiono drugi (pismo k. 67, zeznania świadków: M. T. 212v, k. 216-217v, R. J. k. 241v-k. 242).

W dniu 17 września 2013 roku B. T. zawarł z firmą (...) reprezentowaną przez S. B. umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na pokryciu dachowym z papy zgrzewalnej istniejącego pokrycia z zagruntowaniem płaszczyzny istniejącego dachu, uszczelnieniu kominów, wstawieniu dziewięciu okien dachowych, wymianie drugiej strony dachu na lukarnę prostą z jednospadowym dachem od wysokości kalenicy i obróbce przewodów kominowych nie ceglanych. Wykonawca udzielił zamawiającemu 3 letniej gwarancji na wykonane przez siebie roboty, licząc od dnia końcowego odbioru robót. Wykonawca przewidywał możliwość wydłużenia gwarancji o kolejne 2 lata, przy czym jednoroczny koszt gwarancji obejmował 5 % kwoty stanowiącej wynagrodzenie wykonawcy z tytułu robocizny (zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadków: K. B. k. 212v, k. 214v-215, J. B. k. 212v, k. 215-215v, umowa na wykonanie robót budowlanych z dnia 17.09.2013 k. 293-294v).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasta L. nie wnosił uwag do wykonanych przez B. T. robót budowlanych, polegających na naprawie uszkodzeń na korytarzu głównym oraz w pomieszczeniu archiwum zakładowego Inspektoratu, znajdujących się na II piętrze kamienicy przy ul. (...) w L., a powstałych w wyniku prac związanych z przebudową konstrukcji stropu pomiędzy kondygnacją IV a strychem (oświadczenie z dnia 24 września 2013 r. k. 66).

W dniu 15 marca 2014 roku B. T. zawarł z firmą PHU (...) umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu wylazu dachowego wraz z jego obróbką ciesielsko-dekarską, wykończeniem w części wewnętrznej z montażem uchwyty drabiny zgodnie z projektem budowlanym. Wykonawca udzielił zamawiającemu 3-letniej gwarancji na wykonane przez siebie roboty licząc od dnia końcowego odbioru robót. Wykonawca przewidywał możliwość wydłużenia gwarancji o kolejne 3 lata, przy czym jednoroczny koszt gwarancji obejmował 10% kwoty stanowiącej wynagrodzenie wykonawcy z tytułu robocizny (zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k.

247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadków: K. B. k. 212v, k. 214v-215, J. B. k. 212v, k. 215-215v, umowa na roboty budowlane z dnia 15.03.2014 k. 295-296v).

W dniu 21 marca 2014 roku B. T. zakończył prace związane z przebudową pomieszczenia strychu na lokal mieszkalny (dziennik budowy k. 35-36, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadka K. K. k. 212v-213v).

W dniu 24 marca 2014 roku Prezydent Miasta L. wydał zaświadczenie, w którym potwierdził, że lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w L. spełnia warunki określone dla lokali samodzielnych. Do zaświadczenia dołączono operat inwentaryzacyjny, określający powierzchnię wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) na 71,49 m² oraz udział właściciela lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej na (...) (zaświadczenie k. 25, operat inwentaryzacyjny k. 26-29, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136).

Następnego dnia tj. 25 marca 2014 roku B. T. przedłożył Wspólnocie powyższe zaświadczenie wraz z operatem inwentaryzacyjnym. Tego samego dnia, podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, zgłosił wniosek o podjęcie przez Wspólnotę uchwały w sprawie ustanowienia samodzielnego lokalu po dokonanej adaptacji strychu oraz zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Nadto o udzielenie pełnomocnictwa dla Zarządu Wspólnoty do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia woli o zmianie przeznaczenia części wspólnej oraz zmianie wysokości udziałów właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej w tym złożenia wniosku wieczystoksięgowego.

Z uwagi na wynik głosowania uchwała nie została podjęta. Przedstawiciele Wspólnoty podnosili wówczas, że B. T. nie przedstawił pełnej dokumentacji potwierdzającej zakończenie prac budowlanych na strychu ani gwarancji na remont dachu oraz protokołów odbioru robót budowlanych, a nadto, iż dwukrotnie przekroczono termin zakończenia prac inwestycyjnych. Oprócz tego, podczas prowadzenia prac remontowo-budowlanych powstały szkody, które do dnia odbycia Zebrania Wspólnoty nie zostały naprawione. B. T. domagał się od Zarządu Wspólnoty dokonania odbioru lokalu nr (...) (wypis aktu notarialnego Rep. A Nr (...) k. 30-33v, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadków: M. T. 212v, k. 216-217v, J. S. (1) k. 241v-k. 243, zeznania członka zarządu P. L. k. 247v, k. 249-250).

Pismem z dnia 31 marca 2014 roku B. T. poinformował Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w L. o zakończeniu prac adaptacyjnych części strychu w budynku przy ul. (...) w L. (pismo k. 34, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadków: J. D. k. 212v, 215v-216, J. S. (1) k. 241v-k. 243).

W dniu 10 kwietnia 2014 roku B. T. zawarł firmą PHU (...) reprezentowaną przez K. B. umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu obróbek tynkarskich i dekarских siedmiu kominów oraz wykończeniu i pomalowaniu części elewacji lukarny wraz z ich uszczelnieniem. Wykonawca udzielił zamawiającemu 3 letniej gwarancji na wykonane przez siebie roboty licząc od dnia końcowego odbioru robót. Wykonawca przewidywał możliwość wydłużenia gwarancji o kolejne 3 lata, przy czym jednoroczny koszt gwarancji obejmował 10% kwoty stanowiącej wynagrodzenie wykonawcy z tytułu robocizny (zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadków: K. B. k. 212v, k. 214v-215, J. B. k. 212v, k. 215-215v, umowa na roboty budowlane z dnia 10.04.2014 k. 297-298v).

W dniu 14 kwietnia 2014 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. wezwał B. T. do wywiązania się ze wszystkich zapisów umowy przedwstępnej w tym do przedłożenia: oświadczenia kierownika budowy o zgodności wykonanych prac adaptacyjnych z projektem technicznym, protokołów techniczno – odbiorowych, niezbędnych zaświadczeń zakładu energetycznego, gazowego, wodociągów, gwarancji wykonanych robót na okres 5 lat, kserokopii ubezpieczenia wykonywania prac remontowych od dnia rozpoczęcia prac adaptacyjnych do 2014 roku włącznie. Ponadto B. T. został wezwany do wykonania prac wynikających z paragrafu § 2 umowy przedwstępnej poprzez: wykonanie wjazdu na dach wraz z drabiną zgodnie z prawem budowlanym, wykonanie dostępu do pozostałej części strychu, wykonanie i pomalowanie elewacji nadbudowanej lukarny, rozliczenia się z poboru prądu elektrycznego od dnia rozpoczęcia prac adaptacyjnych do dnia ich zakończenia, uprzątnięcia podwórka, oczyszczenia ewentualnie

pomalowania elewacji od strony podwórka, przywrócenia klatki schodowej do stanu, jaki był przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych. Termin do wykonania wyznaczono na dzień 28 kwietnia 2014 roku (pismo k. 72, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136).

W dniu 28 kwietnia 2014 roku kierownik budowy K. K. oświadczył, iż roboty budowlane ujęte w decyzji Nr (...) z dnia 31 sierpnia 2012 roku zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia oraz przepisami, z kolei teren związany z wykonywaniem robót został doprowadzony do należytego stanu i porządku (oświadczenie k. 64-65, zeznania powoda k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadka K. K. k. 212v-213v).

Pismem z dnia 28 kwietnia 2014 roku B. T. poinformował zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L., iż w umowie przedwstępnej nie zobowiązał się do wykonania dostępu do pozostałej części strychu. Wskazał, że wymagane dokumenty złożył w (...) Ś., natomiast oświadczenie w sprawie gwarancji skuteczności wykonanych robót złożył w treści aktu notarialnego umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu. Ponadto wezwał Zarząd Wspólnoty do niezwłocznego, jednak nie później niż do dnia 5 maja 2014 roku sporządzenia protokołu odbiorczego prac adaptacyjnych wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży. Tym samym zwrócił się z prośbą o poinformowanie go o terminie i miejscu odbioru prac w celu udostępnienia wszelkich pomieszczeń podlegających adaptacji (pismo k. 74-75, zeznania złożone w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadka M. T. 212v, k. 216-217v).

Pomimo, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej deklarował gotowość do wyrażenia zgody na zawarcie przez B. T. oświadczenia w sprawie gwarancji skuteczności wykonanych robót w akcie notarialnym, Wspólnota Mieszkaniowa nie przystąpiła do odbioru przedmiotowego lokalu; nie sporządziła pisma, w którym wezwałaby B. T. do okazania lokalu w oznaczonym terminie (zeznania członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej: P. L. k. 247v, k. 249-250, D. W. k. 247v, k. 250-250v).

Pismem z dnia 5 maja 2014 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował B. T., iż dostarczona przez niego dokumentacja zawiera braki dotyczące nadbudowanej lukarny. Zobowiązała go do złożenia dokumentacji: zatwierdzenia dokonanych zmian w projekcie z dnia 21 września 2013 roku przez Urząd (...), projektu lukarny wykonanego przez autora projektu i decyzji (...), dotyczącej zmian zawartych w projekcie (pismo k. 73).

Ustosunkowując się do powyższego, pismem z dnia 22 maja 2014 roku B. T. wskazał, że wymaganie dodatkowej dokumentacji stanowi przekroczenie kompetencji przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L.. Ponownie wezwał Wspólnotę Mieszkaniową do sporządzenia protokołu odbioru lokalu i podjęcia dalszych starań w celu wykonania zobowiązań z umowy przedwstępnej (pismo k. 76, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadka M. T. 212v, k. 216-217v).

W piśmie z dnia 9 października 2014 roku L. Wojewódzki Konserwator Zabytków w L. wskazał, że wprowadzenie zmian w zakresie formy i kąta nachylenia fragmentu połączenia dachu w związku z adaptacją części poddasza kamienicy na lokal mieszkalny, powinno uzyskać akceptację (...) na podstawie aneksu do projektu budowlanego zmiany sposobu użytkowania oraz adaptacji części strychu na lokal mieszkalny nr (...). Jednocześnie stwierdził, że wprowadzone rozwiązanie nie narusza chronionych wartości zespołu urbanistycznego L. (pismo k. 68).

Decyzją (...) z 4 listopada 2014 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasta L. umorzył jako bezprzedmiotowe postępowanie administracyjne w sprawie istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, dokonanego przez B. T. podczas realizacji adaptacji części poddasza kamienicy przy ul. (...) na lokal mieszkalny. Inspektor uznał dokonane zmiany polegające na doświetleniu pomieszczeń za pośrednictwem lukarny dachowej wraz z przebudową połączenia dachu za nieistotne, a zatem takie, które nie wymagały zmiany zatwierdzonego projektu budowlanego (decyzja k. 70-71, zeznania świadka J. D. k. 212v, 215v-216).

W dniu 21 stycznia 2015 roku B. T. skierował do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ostatecznie przedsądowe wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, wzywając wspólnotę do odbioru wykonanych prac w nieprzekraczalnym

terminie 14 dni (pismo z potwierdzeniami odbioru k. 77-79, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadka M. T. 212v, k. 216-217v).

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 19 lutego 2015 roku stwierdzono, że B. T. nie dotrzymał warunków umowy przedwstępnej. Podnoszono, że zapłacona przez niego kwota 12.000 złotych jest symboliczna, a z adaptacji strychu Wspólnota nie osiągnęła żadnej korzyści. Wyrażano obawę, że B. T. może sprzedać lokal, bądź też go wynająć i czerpać z tego zysk. Wskazywano na konieczność zabezpieczenia interesów Wspólnoty poprzez złożenie przez B. T. np. weksla bankowego. Wspólnota domagała się również od niego rekompensaty finansowej za przekroczenie terminów w wysokości 30.000 złotych (protokół zebrania k. 82-84, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadków: M. T. 212v, k. 216-217v, J. S. (1) k. 241v-k. 243, K. J. k. 241v, k. 243-243v, zeznania członków zarządu: P. L. k. 247v, k. 249-250, D. W. k. 247v, k. 250-250v).

Na skutek pisma B. T. z dnia 11 marca 2015 roku, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przedstawił swoje stanowisko, zgodnie z którym powód powinien wykonać, w związku z przeprowadzoną adaptacją strychu, następujące czynności: uprzątnąć strych, naprawić uszkodzenia okładziny tynku na kominie, oczyścić elewację od strony podwórka, naprawić uszkodzony parapet na III piętrze od strony podwórka, pomalować klatkę schodową i schody, naprawić szkody K. J. (wypłata 200 zł) na poczet uprzątnięcia mieszkania (wezwanie powoda k. 85-86, pismo k. 87).

W dniu 20 marca 2015 roku B. T. złożył wniosek do Sądu Rejonowego (...) w L. o zavezwanie Wspólnoty Mieszkaniowej do próby ugodowej celem rozwiązania zaistniałego sporu (k. 88-92, zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, k. 2-6 akt o sygn. (...)). W trakcie trwania postępowania ugodowego, w dniu 22 października 2015 roku przedstawiciele Zarządu Wspólnoty spotkali się z przedstawicielami wykonawcy prac adaptacyjnych w części strychu celem przeprowadzenia czynności odbioru wykonanych prac. Po przeprowadzonych oględzinach komisja stwierdziła, że strych w części nieobjętej adaptacją pozostawiono nieuprzątnięty, zniszczono klatkę schodową i nie doprowadzono jej do stanu zastanego przed rozpoczęciem prac budowlanych – na ścianach pozostawiono odbite tynki, szpachlowanych napraw ścian nie pomalowano, uszkodzono drewnianą poręcz balustrady klatki schodowej, uszkodzono parapety wewnątrz. Stwierdzono także uszkodzoną plastikową listwę przyokienną w oknie klatki schodowej na ostatnim piętrze, pogięte obróbki blacharskie parapetów zewnętrznych – odbitą powłokę malarską, uszkodzone tynki przy oknach i zniszczoną powłokę malarską schodów klatki schodowej w bramie.

Notatkę z powyższego spotkania podpisali członkowie zarządu wspólnoty, przedstawiciele zarządcy wspólnoty, kierownik budowy robót adaptacyjnych, żona B. T. i on sam, z tymże B. T. wpisał zastrzeżenie, iż nie rozważał kwestii uszkodzeń schodów klatki schodowej w bramie. Ostatecznie B. T. zlecił M. P. wykonanie renowacji całej klatki schodowej (notatka ze spotkania k. 95, zeznania świadków: K. K. k. 212v-213v, M. P. k. 212v, k. 215v, M. T. 212v, k. 216-217v, J. S. (1) k. 241v-k. 243, zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej P. L. k. 247v, k. 249-250).

W dniu 26 stycznia 2016 roku B. T. poinformował Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, że wszystkie prace remontowe na klatce schodowej zostały ukończone w dniu 14 stycznia 2016 roku. Zaszpachlowano i pomalowano ściany całej klatki schodowej, a ponadto pomalowano schody, bariereki oraz drzwi (pismo k. 96, zeznania świadków: K. K. k. 212v-213v, M. P. k. 212v, k. 215v, M. T. 212v, k. 216-217v, J. S. (1) k. 241v-k. 243, K. J. k. 241v, k. 243-243v, zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej P. L. k. 247v, k. 249-250).

Pomimo wykonania dodatkowych prac naprawczych przez B. T. na posiedzeniu Sądu Rejonowego (...) w L. z dnia 28 stycznia 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa nie wyraziła zgody na zawarcie ugody (protokół rozprawy k. 94 akt Sądu Rejonowego w L. o sygn. (...)).

W dniu 26 lipca 2018 roku odbyło się spotkanie B. T. i jego pełnomocników z członkami Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz przedstawicielami zarządcy w lokalu mieszkalnym nr (...). W trakcie oględzin pomieszczenia B. T. okazał wymienionym wyżej osobom umowę z dnia 27 listopada 2012 roku zawartą z firmą (...), umowę z dnia 17 września 2013 roku zawartą z (...) S. B., umowę z dnia 10 kwietnia 2014 roku zawartą z PHU (...) oraz oświadczenie

K. B. z dnia 26 lipca 2018 roku o obowiązywaniu gwarancji na skuteczność robót realizowanych na dachu (notatka ze spotkania k. 262).

W dniu 7 sierpnia 2018 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w L. dokonał odbioru prac adaptacyjnych części strychu na lokal mieszkalny. W protokole zdawczo-odbiorczym stwierdzono, że wyodrębniono lokal mieszkalny, w skład którego wchodzi: przedpokój prowadzący do łazienki, toalety, cztery pokoje, w jednym z nich wydzielono aneks kuchenny; prace budowlane w lokalu w całości nie zostały w pełni zakończone, ponieważ w aneksie kuchennym nie zamontowano zlewozmywaka, co w efekcie uniemożliwiło sprawdzenie poprawności wykonania instalacji wodnej. W pokojach znajdowały się niezamontowane listwy przypodłogowe. W przedpokoju na ścianie zamontowana rozdzielnica elektryczna została pozostawiona bez drzwiczek i z wystającymi poza lico ściany przewodami elektrycznymi; klatka schodowa prowadząca do lokalu mieszkalnego została wyremontowana; robót budowlanych nie wykonano w terminie określonym w umowie. B. T. podpisał protokół zdawczo - odbiorczy, z tym że nie zaakceptował jego fragmentów odnoszących się do niezakończenia prac adaptacyjnych oraz niewykonania ich w terminie. Wskazał, że w protokole błędnie wskazano nr lokalu (...), zamiast 21 (protokół zdawczo-odbiorczy k. 266, 286-288, wydruk wiadomości email k. 285).

Lokal znajdujący się przy ul. (...) w L. spełnia funkcje mieszkaniowe, wymaga jedynie umeblowania. Zamontowana została cała armatura, mieszkanie jest dogrzewane. Małżonkowie T. mają podpisane umowy z zakładem energetycznym i gazowym, ponoszą związane z tym koszty. W łazienkach jest glazura, wanna, prysznic, armatura. Instalacje są doprowadzone do mieszkania i rozprowadzone, otynkowane i pomalowane, podłogi są położone, drzwi wewnętrzne również. W kuchni znajdują się na ścianach płytki. Małżonkowie przerwali urządzenie mieszkania, z uwagi na brak ustanowienia odrębnej własności lokalu. Aktualnie lokal jest nieużywany (zeznania świadków: M. T. 212v, k. 216-217v, K. J. k. 241v, k. 243-243v, zeznania członka zarządu pozwanej D. W. k. 247v, k. 250-250v).

W dniu 29 października 2018 roku w wykonaniu § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 8 października 2010 roku B. T. udzielił Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w (...) -letniej gwarancji na skuteczność wykonanych robót w obrębie dachu (wymiana konstrukcji, docieplenie i remont dachu) obowiązującej od dnia 2 kwietnia 2014 roku do końca 2019 roku (zeznania powoda w trybie art. 299 k.p.c. k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136, zeznania świadka K. B. k. 212v, k. 214v-215, gwarancja k. 299).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione wyżej dowody z dokumentów, zeznania stron: powoda B. T. (k. 134-135, k. 247v-249, płyta CD k. 136) i członków zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w L.: P. L. (k. 247v, k. 249-250), D. W. (k. 247v, k. 250-250v) i M. S. (k. 247v, k. 250v-251), zeznania świadków: K. K. (k. 212v-213v), A. B. (k. 212v, k. 213v-214), K. B. (k. 212v, k. 214v-215), J. B. (k. 212v, k. 215-215v), M. P. (k. 212v, k. 215v), J. D. (k. 212v, k. 215v-216), M. T. (212v, k. 216-217v), R. J. (k. 241v-k. 242), J. S. (1) (k.241v-k. 243) i K. J. (k. 241v, k. 243-243v).

Z poczynionych ustaleń wynikało, że powodowi został przedłużony termin na wykonanie prac adaptacyjnych jednokrotnie do dnia 31 marca 2014 roku oraz, że zakończył on te roboty w dniu 21 marca 2014 roku, o czym poinformował pozwaną wspólnotę najpierw na zebraniu w dniu 25 marca 2014 roku, a potem pismem z dnia 31 marca 2014 roku. Wprawdzie świadek ma rację, że powód nie przyszedł do pozwanej Wspólnoty, ale nie można nie dostrzec, że wysłał pismo wzywając pozwaną do odbioru lokalu, a jednocześnie dokonania jego oględzin.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo z następujących względów.

Zgodnie z art. 389 § 1 kc umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 1 k.c.) 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 (art. 390 § 2 k.c.). W razie braku woli zawarcia umowy przyrzeczonej każdej ze stron przysługuje roszczenie o stwierdzenie przez

sąd obowiązku złożenia stosownego oświadczenia woli. Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające taki obowiązek zastępuje oświadczenie woli zobowiązanego (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.)

Sąd Okręgowy wskazał, że rozpoznając roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ustala treść umowy przyrzeczonej nie tylko na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale uzupełnia jej treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, a także postanowieniami wynikającymi z obowiązującego stanu prawnego i rezultatów wykładni postanowień umowy przedwstępnej z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 65 k.c. Orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną nie musi ściśle powielać treści postanowień wynikających z umowy przedwstępnej - umowa przedwstępna bowiem zobowiązuje jedynie do zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś obowiązki stron określa dopiero umowa przyrzeczona, która musi uwzględniać ograniczenia wynikające z obowiązującego stanu prawnego, w szczególności przepisów bezwzględnie obowiązujących (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 14 marca 2017 r. II CSK 237/16).

Strony postępowania zawarły w dniu 8 października 2010 roku umowę przedwstępną sprzedaży strychu znajdującego się w budynku przy ul. (...) w L., w celu jego adaptacji na cele mieszkaniowe. Umowa przedwstępna sprzedaży zakładała najpierw zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu – już po adaptacji, a następnie zawarcie umowy rozporządzającej. Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności miało nastąpić w ciągu 60 dni od dnia przyjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową prac adaptacyjnych bez zastrzeżeń na mocy protokołu zdawczo-odbiorczego. Umowa z dnia 8 października 2010 roku została zawarta pod warunkiem zawieszającym. Warunkiem zawarcia umowy przez Wspólnotę było przedstawienie przez powoda gwarancji na skuteczność robót polegających na wymianie konstrukcji, docieplenia i remontu dachu, w tym wymiany pokrycia dachu w obrębie wskazanej inwestycji. Cena za zakup lokalu w wysokości 12.000 złotych, została przez powoda uiszczona przed podpisaniem umowy zobowiązującej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w sprawie, w której uprawniony na podstawie art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. domagał się złożenia przez pozwanego oświadczenia woli, powód musi wskazać treść oświadczenia jakiego oczekuje, przy czym żądanie to musi pozostawać w zgodzie z treścią umowy przedwstępnej i obejmować postanowienia dotyczące umowy przyrzeczonej. Tak sformułowane żądanie powoda wyznacza także zakres rozpoznania sprawy przez sąd. Ingerencja sądu w treść tego żądania możliwa jest w przypadku, gdy odpowiada ono treści umowy przedwstępnej, a jedynie jest sformułowane w sposób niejasny czy nieprecyzyjny (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 22 stycznia 2015 r. III CSK 114/14).

Istotne postanowienia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu określa art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716, dalej o.w.l.). W myśl tej regulacji umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych; wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy uznał, że umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali powinna określać co najmniej wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt oraz części budynku i urządzenia niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Wskazał również, że udział ten wyrażony jest ułamkiem uzyskanym przez podzielenie powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Sposób obliczania udziału w nieruchomości wspólnej wynika z art. 3 ust. 3 ustawy o.w.l. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a jego naruszenie powoduje nieważność sprzecznych z nim postanowień umowy (SN z 8.10.2002 r., IV CKN 1304/00, Legalis, oraz post. SN z 14.3.2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, Nr 6, poz. 81).

W ocenie Sądu Okręgowego powód wystąpił z powództwem o zobowiązanie pozwanej Wspólnoty do złożenia zastępczego oświadczenia woli, którego treść zawiera elementy nieobjęte postanowieniami umowy przedwstępnej z dnia 8 października 2010 roku. Umowa przedwstępna nie zawiera bowiem określenia ani powierzchni lokalu, ani wielkości udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu oraz części wspólnej budynku i urządzeń, który miałby być związany z prawem własności nowo wyodrębnionego lokalu. Natomiast w pozwie powód określił wielkości tego

udziału i wskazał, że winien on wynosić 7149/171956 części we współużytkowaniu wieczystym gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Jednocześnie Sąd nie pominął faktu, że w § 7 umowy przedwstępnej strony wskazały w § 7 ust. 3, że dokładna powierzchnia wyodrębnionych lokali zostanie określona po wykonaniu prac adaptacyjnych. Sąd Okręgowy uznał jednak, że wprawdzie w § 7 § 1 umowy przedwstępnej strony umówiły się, że sprzedaż własności lokalu nastąpi wraz z prawami z nim związanymi, niemniej – w ocenie Sądu Okręgowego - w świetle przedstawionych rozważań taki zapis jest niewystarczający do uwzględnienia powództwa.

W ocenie Sądu Okręgowego analogicznie należy ocenić żądanie dotyczące ukształtowania na nowo wielkości udziałów w częściach wspólnych budynku i w wieczystym użytkowaniu każdej ze znajdujących się w budynku nieruchomości lokalowych.

Sąd Okręgowy przywołał stanowisko Sądu Najwyższego, z którego wynika, że zobowiązanie do przeniesienia odrębnej własności lokalu istnieje tylko wtedy, gdy zawiera oświadczenia woli określające rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, względnie zawiera dane, które umożliwiają oznaczenie tych wielkości (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, OSNC - ZD 2010/1/23; z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 357/09, z dnia 20 listopada 2015 r., I CSK 22/15). W ocenie Sądu Okręgowego stanowisko judykatury znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego skoro orzeczenie Sądu zastępuje oświadczenie woli drugiej strony, z postanowień umowy przedwstępnej powinna wynikać wielkość udziałów w prawie własności nieruchomości oraz użytkowaniu wieczystym gruntu. Skoro w chwili zawierania umowy zobowiązującej lokal mieszkalny (...)nie istniał, miał dopiero powstać na skutek przystosowania strychu na cele mieszkaniowe, i nie ustalono dokładnie jego przyszłej powierzchni, ani stosunku tej powierzchni do wielkości pozostałych lokali, ani też wzajemnej relacji poszczególnych udziałów, to realnie brak było możliwości sformułowania takich postanowień umowy przedwstępnej, które w przypadku braku dobrowolnego przystąpienia stron do umowy, mogłyby posłużyć Sądowi do sformułowania sentencji orzeczenia zastępującego oświadczenie woli jednej ze stron.

Rolą Sądu jest bowiem odtworzenie postanowień w oparciu o wolę stron i przepisy bezwzględnie obowiązujące, a nie ukształtowanie dwustronnego stosunku prawnego w oparciu o żądanie powoda jedynie w swej intencji zbieżne z postanowieniami umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy przywołał stanowisko Sądu Najwyższego stwierdzając, że umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu bez określenia udziału w prawie do gruntu jest nieważna, chyba że na podstawie innych danych w niej zawartych można ustalić związany z lokalem udział w prawie do gruntu (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, OSNC - ZD 2010/1/23).

W ocenie Sądu umowa przedwstępna z 8 października 2010 roku nie dostarcza jednak danych umożliwiających ustalenie wielkości udziałów podanych w treści oświadczenia sformułowanego przez powoda.

Zakres swobody Sądu w ustaleniu treści umowy, którą zastąpić ma orzeczenie sądu jest ograniczony treścią żądania i treścią umowy zobowiązującej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strona powodowa formułując konkretne żądanie i oznaczając jego podstawę faktyczną wyznacza granice rozpoznania i rozstrzygnięcia, których Sąd z uwagi na zakaz wypływający z art. 321 § 1 k.p.c. nie może przekroczyć. Możliwość korygowania żądania przez Sąd jest zawężona i nie może wkraczać w merytoryczną treść powództwa.

Finalnie Sąd Okręgowy uznał, że całkowicie nieuprawnione, jako niewynikające z umowy przedwstępnej, jest zawieranie w wyroku określającym oświadczenie woli strony pozwanej elementów, które w tej umowie nie zostały wskazane. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że skoro zobowiązaniem wynikającym z umowy przedwstępnej z dnia 8 października 2010 roku nie zostało objęte oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, ani wielkość

udziałów poszczególnych właścicieli lokali (w tym lokalu nr (...)) w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, to brak jest możliwości uwzględnienia powództwa w zgłoszonym kształcie.

Co do żądania z punktu 2 pozwu Sąd Okręgowy wskazał, że powód wystąpił o nakazanie pozwanej złożenia oznaczonego oświadczenia, zamiast domagać się wydania wyroku zastępującego oświadczenie woli pozwanego. Prawidłowe sformułowanie żądania powinno wiązać się z wydaniem wyroku stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli, jak to wynika z art. 64 k.c., nie zaś z nakazaniem pozwanej złożenia takiego oświadczenia. Stosownie do art. 1047 k.p.c. prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące dłużnika do złożenia oświadczenia woli zastępuje oświadczenie woli dłużnika, a więc wywołuje takie skutki, jakby dłużnik złożył takie oświadczenie (skutki materialnoprawne). A zatem przepis ten reguluje wyłącznie procesowe skutki orzeczeń sądów zobowiązujących do złożenia przez dłużnika oświadczenia woli (por. H. Pietrkowski, [w:] Ereciński, Komentarz KPC, t. 4, 2009, s. 561). Orzeczeniu zobowiązującemu do złożenia oświadczenia woli nie nadaje się klauzuli wykonalności (z zastrzeżeniem art. 1047 § 2 k.p.c.), gdyż wywołuje skutki z datą jego uprawomocnienia się. Dlatego też, domaganie się przez powoda stwierdzenia przez Sąd, że prawomocne orzeczenie zastępuje oświadczenie woli stron w oparciu o art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. jest bezzasadne.

Z tych względów Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poniosła koszty procesu w łącznej wysokości 14.417 złotych, którą to kwotę stanowi opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych (k. 180) oraz wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 14.400 złotych, ustalone w oparciu o § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 - według stanu na dzień wniesienia pozwu).

Sąd orzekł o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 300) i w punkcie III orzeczenia część opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony (k. 1, k. 105-105v), przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo i zasądzającej od powoda na rzecz pozwanego koszty procesu. Powód zarzucał Sądowi Okręgowemu naruszenie:

I. prawa materialnego tj.:

1. art. 389 § 1 kc i 390 § 2 kc w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez dokonanie wykładni tych przepisów w sposób sprzeczny z ugruntowanym orzecznictwem sądów, objawiający się przyjęciem, że nie jest możliwe uwzględnienie powództwa o zobowiązanie pozwanej przez Sąd do złożenia oświadczenia woli z powodu niewskazania w umowie przedwstępnej dokładnej powierzchni mającego dopiero powstać lokalu mieszkalnego (...) oraz z powodu ogólnikowego wskazania, że sprzedaż własności tego lokalu nastąpi wraz z prawami z nim związanymi podczas gdy w judykaturze prezentowany jest pogląd odmienny, która to błędna wykładnia doprowadziła do nierozpoznania istoty sprawy czyli do oddalenia powództwa z pominięciem rozpoznania roszczenia powoda i oparcia rozstrzygnięcia na błędnej przesłance unicestwiającej roszczenie;

2. art. 65 § 1 i 2 kc poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 8.10.2012 r. polegającej na przyjęciu z pominięciem kontekstu sytuacyjnego, w jakim oświadczenia zostały złożone, że strony nie określiły w umowie przedwstępnej ani powierzchni przyszłego lokalu ani wielkości udziałów poszczególnych właścicieli, a także nie objęły swym zobowiązaniem powinności przeniesienia na powoda wraz z własnością lokalu udziału w nieruchomości wspólnej podczas gdy prawidłowa wykładnia tych oświadczeń uzasadnia przyjęcie, że strony zobowiązały się do wyodrębnienia lokalu ściśle określonego co do rodzaju, położenia i powierzchni, a następnie do przeniesienia na rzecz powoda w drodze umowy sprzedaży własności tego lokalu wraz z prawami z nim związanymi, którymi w realiach niniejszej sprawy jest udział w nieruchomości wspólnej (udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu oraz udział w częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali) wyrażony ułamkiem 7149/171956, a w dalszej kolejności do dokonania

odpowiedniej zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności, która to wykładania winna skutkować uwzględnieniem powództwa;

II. prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy:

1. art. 229 kpc poprzez pominięcie przez Sąd faktu wyraźnego przyznania przez pozwaną w toku procesu, że strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego mającego powstać na skutek zaadaptowania części strychu na cele mieszkaniowe oraz że stan faktyczny wynikający z dokumentów (przede wszystkim dotyczący położenia i powierzchni powstałego na strychu lokalu mieszkalnego (...)) oraz ustalone przez rzeczoznawcę w operacie inwentaryzacyjnym wielkości udziałów właścicieli poszczególnych lokali) nie jest sporny;

2. art. 230 kpc poprzez pominięcie przez Sąd okoliczności, że strona pozwana przyznała w sposób konkludentny wobec niekwestionowania w toku procesu faktu podnoszonego przez powoda, że rzeczywistą wolą stron i celem umowy przedwstępnej było zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, mocą której pozwana Wspólnota wyodrębni własność mającego powstać na strychu lokalu mieszkalnego o położeniu i metrażu uzgodnionym między stronami, a wskazanym na rysunku rzeczoznawcy obejmującym rzut poddasza, przy zastrzeżeniu stron, że powierzchnia wyodrębnianego lokalu będzie doprecyzowana po wykonaniu prac adaptacyjnych na podstawie dokumentacji technicznej, a następnie sprzedana rzecz powoda własność tego lokalu wraz z prawami z nim związanymi, którymi w realiach niniejszej sprawy jest wyrażony ułamkiem $\frac{7149}{171956}$ udział w nieruchomości wspólnej (udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu oraz udział w częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali), a powód lokal ten wraz z ww. udziałem kupi za cenę 12.000 zł, co będzie skutkowało dokonaniem zmiany wysokości udziałów właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej – w sposób wskazany przez rzeczoznawcę w tabeli załączonej do operatu technicznego;

3. art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób newszechstronny polegający na pominięciu w tej ocenie istotnej części materiału dowodowego tj.:

a) operatu inwentaryzacyjnego stanowiącego załącznik nr 1 do zaświadczenia z dnia 24.03.2014 r. o spełnieniu przez lokal mieszkalny (...) warunków określonych dla lokali samodzielnych;

b) uchwały pozwanej Wspólnoty nr 1/2010 z dnia 03.03.2010 r. i załącznika nr I do tej uchwały w postaci rysunku rzeczoznawcy P. Ż. stanowiącego rzut poddasza w skali 1:100 obrazującego położenie oraz obrysowanie powierzchni strychu przeznaczonej do zaadaptowania na lokal mieszkalny i sprzedaży na rzecz powoda podczas gdy przeprowadzenie oceny dowodów wskazanych pod lit, a) i b) skutkowałoby uznaniem przez Sąd, że umowa przedwstępna w rzeczywistości precyzuje położenie i metraż mającego powstać lokalu mieszkalnego oraz obejmuje dane, które strony umowy zgodnie przyjęły jako wiążące przy oznaczeniu wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej;

4. art. 98 § 1 - 4 kpc poprzez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu polegające na zasądzeniu od powoda na rzecz pozwanej kwoty 14.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w sytuacji gdy przepisu tego nie można było zastosować wobec niezgłoszenia przed zamknięciem rozprawy przez pozwanego reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika żądania zwrotu od powoda kosztów procesu

5. art. 109 § 1 kpc poprzez niezastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy objawiające się zasądzeniem na rzecz pozwanej od powoda kosztów procesu podczas gdy strona pozwana reprezentowana przez radcę prawnego przed zamknięciem rozprawy nie zgłosiła żądania o zasądzenie takich kosztów od powoda, a tym samym ewentualnie roszczenie pozwanej o zasądzenie tych kosztów wygasło

6. art. 321 § 1 kpc poprzez wyrokowanie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda objawiające się w uznaniu, że nie jest możliwe uwzględnienie roszczenia wskazanego w pkt 2 petitum pozwu z uwagi na niewłaściwe jego sformułowanie podczas gdy Sąd winien był rozstrzygnąć roszczenie podane w pkt 2 pozwu z uwzględnieniem doprecyzowania tego roszczenia przez powoda w toku procesu.

Powód wnosił o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz rozstrzygnięcie o zwrocie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Ewentualnie, gdyby Sąd nie uwzględnił wniosku o uchylenie orzeczenia, powód wnosił o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania sądowego za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wnosił o jej oddalenie i zasądzenie kosztów uznając za całkowicie słuszne stanowisko Sądu Okręgowego. Jak wynika z oświadczenia pełnomocnika pozwanej Wspólnoty na rozprawie w dniu 5 sierpnia 2020r. pozwana nie kwestionowała wielkości udziałów w prawie przynależnym do prawa odrębnej własności lokalu wynikającego z dokumentacji inwentaryzacyjnej stanowiącej załącznik do zaświadczenia Prezydenta Miasta Lublin o samodzielności lokalu nr (...). Uważała jedynie, że skoro dokumentacja ta nie istniała w dacie zawierania umowy przedwstępnej powód nie może opierać na niej swojego żądania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje. Apelacja jest w zasadniczej części uzasadniona.

Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego wskazanych w apelacji powoda.

Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 229 kpc poprzez pominięcie faktu, że umowa przedwstępna dotyczyła zawarcia umowy przyrzeczonej, której przedmiotem miał być lokal powstały po zawarciu umowy przedwstępnej, jest bezzasadny gdyż w sprawie faktem oczywistym jest, co wynika wprost z treści umowy przedwstępnej, że powód zobowiązywał się do fizycznego wybudowania lokalu, który po zakończeniu budowy mógłby być wyodrębniony jako lokal samodzielny. Ta okoliczność faktyczna nie została pominięta, czy niezauważona przez Sąd Okręgowy.

Natomiast zagadnieniem odrębnym, wychodzącym poza zakres naruszenia prawa procesowego, jest znaczenie tego faktu przy stosowaniu prawa materialnego przez Sąd Okręgowy, jako okoliczności mającej znaczenie dla wykładni umowy i woli stron zawierających umowę przedwstępną. Zagadnienie to będzie przedmiotem rozważań Sądu w dalszej części uzasadnienia wyroku. Z tych też względów nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 230 kpc w formie zarzucanej w apelacji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie są również uzasadnione zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez pominięcie części materiału dowodowego takiego jak operat inwentaryzacyjny, stanowiący załącznik nr 1 do zaświadczenia Prezydenta Miasta L. z dnia 24 marca 2014r. o spełnieniu przez lokal mieszkalny (...)warunków określonych dla lokali samodzielnych; uchwały pozwanej Wspólnoty nr 1/2010 z dnia 03.03.2010 r. i załącznika nr I do tej uchwały w postaci rysunku rzeczoznawcy P. Ż. stanowiącego rzut poddasza w skali 1:100 obrazującego położenie oraz obrysowanie powierzchni strychu przeznaczony do zaadaptowania na lokal mieszkalny i sprzedaży na rzecz powoda. Materiał ten znajduje się w aktach i nie został pominięty przez Sąd pierwszej instancji przy dokonywaniu ustaleń faktycznych.

Sąd Okręgowy dokonał szczegółowych ustaleń faktycznych dotyczących okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej, jej treści i wykonania przez powoda obowiązków z niej wynikających, prowadzących do wybudowania przez powoda nowego lokalu mieszkalnego spełniającego warunki lokalu samodzielnego, odebrania tych robót przez Wspólnotę i przyczyn odmówienia przez Wspólnotę powodowi zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wszystkie te dowody, o których mowa w zarzutach apelacyjnych zostały ujawnione przez Sąd Okręgowy i Sąd wskazał je dokonując ustaleń faktycznych. Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są w ocenie Sądu Apelacyjnego prawidłowe i Sąd Apelacyjny w całości jej podziela i przyjmuje za własne oraz przyjmuje je za podstawę orzekania w sprawie.

Wskazać jednak należy, że ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy w bardzo szerokiej perspektywie dotyczyły w znacznej części okoliczności faktycznych, które nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy przez

Sąd Okręgowy. Sąd Okręgowy uznał bowiem, że roszczenie powoda nie może być uwzględnione ze względu na brak wskazania w umowie przedwstępnej powierzchni lokalu, który miał być wybudowany przez powoda i co istotniejsze, ze względu na brak wskazania wielkości udziału w prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej oraz w części wspólnych budynku i urządzeń, jako prawa związanego z prawem własności lokalu.

Sąd Apelacyjny nie podziela takiej oceny prawnej roszczenia powoda dokonanej przez Sąd Okręgowy.

Wskazać należy, że umowa przedwstępna dotyczyła rzeczy przyszłej, a mianowicie lokalu, do którego wybudowania powód miał przystąpić dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej.

Z uwagi na to strony w § 7 ust. 3 umowy postanowiły, że dokładna powierzchnia wyodrębnionego lokalu zostanie określona po wykonaniu prac adaptacyjnych, wskazując jednocześnie, że sprzedaż własności nowo wyodrębnionego lokalu nastąpi wraz z prawami związanymi z prawem własności lokalu.

Umowa przedwstępna w pierwszej kolejności zobowiązywała pozwaną Wspólnotę do wydzielienia z części wspólnej budynku, tej jego części (strychu), w obrębie której powód miał dopiero wybudować nowy lokal. Dopiero po wyodrębnieniu nowego lokalu jako odrębnej nieruchomości lokalowej z prawem do udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości, na której wybudowany był budynek i prawem własności udziału części wspólnej budynku i urządzeń, możliwa była sprzedaż tak powstałego prawa własności lokalu mieszkalnego. Umowa przedwstępna zobowiązywała zatem Wspólnotę do ustanowienia odrębnej własności lokalu, a następnie przeniesienia własności tego prawa wraz z prawami związanym z tym prawem. Elementem kreującym odrębną własność lokalu miała być zatem umowa przyrzeczona o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w której miano określić prawa przynależne w stosunku do prawa własności lokalu. Natomiast własność tak powstałego lokalu na nabywcę miała przenosić umowa sprzedaży.

Jedynym warunkiem skuteczności wyodrębnienia własności lokalu jest samodzielność nowo powstałego lokalu w rozumieniu art. 2 u.o.w.l. W przypadku gdy do powstania nowego lokalu dochodzi skutek jego wybudowania na tej części budynku, która objęta jest prawem współwłasności dotychczasowych właścicieli lokali, oczywistym jest fakt, że wybudowanie nowego lokalu prowadzi do zmniejszenia udziału właścicieli już istniejących lokali we współwłasności budynku i nieruchomości. O powierzchnię nowo powstałego lokalu zmniejsza się bowiem powierzchnia budynku objęta współwłasnością.

Dokładne określenie powierzchni nowo powstałego lokalu ma zatem znaczenie dla przyszłego właściciela lokalu, gdyż określa granicę jego prawa własności, a jednocześnie określa jego udział w prawie objętym współwłasnością. Ma jednak również znaczenie dla wszystkich pozostałych właścicieli lokali, gdyż wpływa na ustalenie wielkości ich udziału we współwłasności budynku i prawie do nieruchomości, na której położony jest budynek.

Art. 3 ust. 1, 2 i 3 u.o.w.l. w sposób jednoznaczny określa te zależności stanowiąc, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Przepis ten jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, co oznacza, że nie można inaczej określić wielkości udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, aniżeli przewiduje to art. 3 ust. 3 u.o.w.l. Jedyny wyjątek w tym względzie przewiduje art. 3 ust. 6 u.o.w.l., który w sprawie niniejszej nie znajduje zastosowania.

Prawidłowe ustalenie wielkości powierzchni nowo powstałego lokalu możliwe staje się dopiero po jego wybudowaniu. Z tych względów w ocenie Sądu Apelacyjnego w okolicznościach sprawy strony umowy przedwstępnej mając świadomość, że umowa dotyczy lokalu, który ma powstać w przyszłości mogły ustalić, że ostateczna wielkość nowo powstałego lokalu zostanie ustalona dopiero po jego wybudowaniu i tak ustalona wielkość lokalu stanowić będzie podstawę do wyodrębnienia i ustanowienia prawa własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej,

którego wielkość nie mogła być ustalona inaczej aniżeli w art. 3 ust. 3 u.o.w.l. Dla skuteczności umowy przedwstępnej wystarczające było zatem stwierdzenie zawarte w § 7 ust. 3 umowy, że dokładna powierzchnia wyodrębnionego lokalu zostanie określona po wykonaniu prac adaptacyjnych, a sprzedaż własności nowo wyodrębnionego lokalu nastąpi wraz z prawami związanymi z prawem własności lokalu.

Wnioski powyższe uzasadniają także orzeczenia Sądu Najwyższego, w tym także niektóre z orzeczeń, które zostały przywołane w uzasadnieniu wyroku przez Sąd Okręgowy.

Przywołane przez Sąd Okręgowy orzeczenia Sądu Najwyższego (z 8.10.2002 r., IV CKN 1304/00, Legalis, oraz post. SN z 14.3.2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, Nr 6, poz. 81), nie znajdują w ocenie Sądu Okręgowego zastosowania w okolicznościach sprawy, gdyż pierwsze z nich dotyczyło roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy prawo już istniało, natomiast wadliwie została zawarta umowa dotycząca przeniesienia własności tego prawa.

Natomiast drugie z orzeczeń wskazywało, że wadliwe ustalenie wielkości udziałów w umowie o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu nie skutkuje nieważnością całej umowy. Orzeczenie to wprawdzie wskazuje, że w umowie przedwstępnej winna być przewidziane nabycie własności lokali z udziałem w nieruchomości wspólnej, to jednak wadliwe wskazanie wielkości udziałów nie stanowi podstawy do uznania nieważności całej umowy, a jedynie w części określającej ten udział.

W sprawie niniejszej natomiast w ocenie Sądu Apelacyjnego w umowie przedwstępnej strony od początku przewidziały ustanowienie prawa własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, jednakże ustalenie wielkości tego udziału przesunęły na czas po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej nowo wybudowanego lokalu. Ostatecznie wielkość tego udziału nie była przedmiotem sporu pomiędzy stronami.

W wyroku z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie III CSK 171/10 Sąd Najwyższy stwierdził, że w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale uzupełnia jej treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Ponadto umowa przyrzeczona musi uwzględniać przepisy bezwzględnie obowiązujące. W zakres istotnych postanowień umowy przyrzeczonej wchodzi jej elementy konieczne, tj. takie, które są niezbędne do powstania stosunku prawnego i bez uzgodnienia których nie byłoby możliwe ustalenie przez strony, jakie świadczenie ma spełnić dłużnik. W pewnych sytuacjach orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej.

Aprobując w całości ten pogląd Sąd Apelacyjny stwierdza, że w ustalonych okolicznościach faktycznych sprawy, nie budzi żadnych wątpliwości, że wolą stron umowy przedwstępnej było:

- po pierwsze, wybudowanie przez powoda samodzielnego lokalu mieszkalnego, w tej części budynku, która stanowiła współwłasność właścicieli już istniejących i wyodrębnionych lokali mieszkalnych;

- po drugie, ustanowienie przez Wspólnotę odrębnej własności tak powstałego lokalu wraz z przynależnym jej prawem do współużytkowania wieczystego nieruchomości i współwłasności części wspólnej budynku, których wielkość mogła być realnie ustalona dopiero po wybudowaniu nowego lokalu przez powoda. W okolicznościach sprawy wielkość ta została potwierdzona po wybudowaniu lokalu przez powoda zaświadczeniem Prezydenta Miasta L. z dnia 24 marca 2014 roku, w którym potwierdzono, że wybudowany przez powoda lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w L. spełnia warunki określone dla lokali samodzielnych. Z operatu inwentaryzacyjnego dołączonego do zaświadczenia wynikała powierzchnia wyodrębnionego lokalu wynosząca 71,49 m² oraz udział właściciela lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej wynoszący 7149/171956 (zaświadczenie k. 25, operat inwentaryzacyjny k. 26-29);

- po trzecie, zawarcie przez Wspólnotę umowy sprzedaży powodowi tak powstałego lokalu wraz z prawem do współużytkowania wieczystego nieruchomości i współwłasności części wspólnej budynku, którego wielkość została

ustalona po wybudowaniu lokalu przez powoda i wynosi 7149/171956 części. Zgodnie z art. 3 ust. 3 u.o.w.l. wielkość udziału była zależna od wielkości powierzchni wybudowanego lokalu i nie mogła być ustalona w sposób inny, aniżeli przewidziany w tym przepisie, który jest przepisem bezwzględnie obowiązującym. Wylczenie wielkości udziału nie budzi wątpliwości skoro został on ustalony zgodnie z zasadą określoną w art. 3 ust. 3 u.o.w.l., a jego wielkość uzależniona była od wielkości nowo wybudowanego lokalu, o którą zmniejszała się powierzchnia budynku objęta prawem współwłasności. Wspólnota nie kwestionowała na żadnym etapie procesu wielkości tego udziału. Stanowisko zawarte w odpowiedzi na apelację powoda (k. 441v.), także nie kwestionuje wielkości tego udziału. Natomiast podnosi jedynie, że dokumentacja ta nie może stanowić podstawy ustaleń faktycznych Sądu i stanowić podstawy roszczenia powoda, gdyż strony nie powoływały się na tę dokumentację w umowie przedwstępnej. Zarzut Wspólnoty jest oczywiście bezzasadny, ponieważ zgodnie z art. 2 ust. 3 u.o.w.l. spełnienie wymagań koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu, których mowa w art. 3 ust. 1a-2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu w art. 2 ust. 3 u.w.l. przypisane jest staroście, a w miastach na prawie powiatu prezydentowi miasta. Zaświadczenie takie zostało wydane w dniu 24 marca 2014r. (k.25), a inwentaryzacja budowlana lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) stanowiła załącznik do tego zaświadczenia. (k.25-29). Z inwentaryzacji budowlanej wynika, że udział w nieruchomości wspólnej lokalu nr (...) wynosić powinien 7149/171956. Wydanie zaświadczenia stanowi pierwszy z etapów proceduralnych prowadzących do wyodrębnienia lokalu. Drugim etapem, pomijając orzeczenie sądu, jest ustanowienie prawa w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela budynku albo umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu (art. 7 i n. u.w.l.) w formie aktu notarialnego, a trzecim, konstytucyjnym – wpis do księgi wieczystej.

Zarzut, że dokumentacja ta nie istniała w dacie zawierania umowy przedwstępnej jest bezskuteczny, gdyż okoliczność ta jest oczywista i wynika z ciągu logicznego zdarzeń przewidzianego przez strony w umowie przedwstępnej: umowa przedwstępna – wybudowanie lokalu – zaświadczenie o samodzielności wraz z inwentaryzacją powykonawczą. Argumentacja Wspólnoty pomija znaczenie § 7 ust. 3 umowy przedwstępnej, wg którego strony uzgodniły właśnie taki ciąg zdarzeń prowadzący do ustalenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej i budynku właściciela nowo wybudowanego lokalu.

Podkreślić należy, że umowa przedwstępna zawarta przez strony w pierwszej kolejności stwarzała podstawy faktyczne do ustanowienia odrębnej własności lokalu, zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie o własności lokali, a obowiązek zawarcia umowy sprzedaży, która przenosiłaby własność tak powstałego lokalu warunkowała od wyodrębnienia lokalu jako samodzielnego. Przedmiotem zbycia miał być lokal powstały dopiero po jego wyodrębnieniu. Podkreślić należy różnice pomiędzy zobowiązaniem Wspólnoty do ustanowienia odrębnej własności lokalu wraz z udziałem we współwłasności w części nieruchomości wspólnej, a przeniesieniem własności prawa odrębnej własności lokalu na nabywcę. W umowie przedwstępnej strony umowy wyraziły wolę zawarcia dwóch tych umów – ustanowienia i zbycia tego prawa powodowi. Określenie udziału we współwłasności budynku i nieruchomości było warunkiem powstania prawa odrębnej własności lokalu i nie mogło być określone przed wybudowaniem budynku. Natomiast przedmiotem sprzedaży jest już wyodrębnione prawo odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości i częściach wspólnych budynku. Wielkość udziału w oświadczeniu o sprzedaży – jest taka sama jak w oświadczeniu o ustanowieniu odrębnej wielkości lokalu. Nie ma zatem żadnej wątpliwości, że przeniesienie własności odrębnej własności lokalu wraz z prawem związanym dotyczy tego samego prawa, które powstało wskutek jego wyodrębnienia.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że powód był uprawniony do żądania zawarcia przez Wspólnotę umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przenoszącej własność tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i częściach wspólnych budynku, do czego Wspólnota zobowiązywała się wobec powoda w umowie przedwstępnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nieuzasadnione jest stanowisko Sądu Okręgowego, że skoro w chwili zawierania umowy przedwstępnej lokal mieszkalny nr (...) nie istniał i miał dopiero powstać na skutek przystosowania strychu na cele mieszkaniowe, i nie ustalono dokładnie jego przyszłej powierzchni, ani stosunku tej powierzchni do wielkości pozostałych lokali, ani też wzajemnej relacji poszczególnych udziałów, to brak było możliwości sformułowania takich

postanowień umowy przedwstępnej, które w przypadku braku dobrowolnego przystąpienia stron do umowy, mogłyby posłużyć Sądowi do sformułowania sentencji orzeczenia zastępującego oświadczenie woli jednej ze stron.

Gdyby bowiem nie było sporu pomiędzy stronami i strony miały wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, nie byłoby żadnych przeszkód aby Wspólnota ustanowiła odrębną własność lokalu wybudowanego przez powoda wraz z prawem do współużytkowania wieczystego nieruchomości i prawem współwłasności części wspólnych budynku, gdyż w świetle art. 3 ust. 3 u.o.w.l. nie byłoby żadnych trudności w określeniu wielkości tych udziałów. Tym bardziej nie byłoby żadnych przeszkód do zawarcia umowy przenoszącej własność tak powstałego prawa na powoda, za cenę ustaloną w umowie przedwstępnej, która została już przez powoda zapłacona.

W konsekwencji w ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest uzasadnione stanowisko Sądu Okręgowego, że uwzględnienie powództwa o zobowiązanie Wspólnoty do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na powoda umową sprzedaży, stanowiłoby wyjście poza treść zawartej przez strony umowy przedwstępnej.

Z przywołanego przez Sąd Okręgowy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009r. w sprawie I CSK 6/09 i całej linii orzecniczej wynika jedynie, że wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko tych postanowień, które są dotknięte wadą. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 58 § 1 in fine k.c., na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiedni przepis ustawy, dzięki czemu nie zachodzi nieważność całej czynności. Oznacza to, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali na miejsce udziału określonego w umowie z naruszeniem art. 3 ust. 3 u.o.w.l., wchodzi udział obliczony zgodnie z wyrażoną w tym przepisie regułą. Odrębna własność lokalu nie może bowiem istnieć bez udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00 i z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, niepubl.).

Suma poszczególnych udziałów w nieruchomości wspólnej musi wyrażać się liczbą całkowitą „1”. Jest oczywiste, że w razie błędnego obliczenia wielkości udziałów, prawidłowe zastosowanie reguły wynikającej z art. 3 ust. 3 u.o.w.l. powoduje dla niektórych właścicieli lokali zmiany niekorzystne, gdyż ich udziały ulegają zmniejszeniu. Nie oznacza to jednak ingerencji w prawo główne, ponieważ udział w nieruchomości wspólnej nie jest prawem głównym, lecz prawem związanym z własnością lokalu.

Nie jest również uzasadnione stanowisko Sądu Okręgowego, że uwzględnienie powództwa przez Sąd naruszałoby zakaz wypływający z art. 321 § 1 k.p.c. Przepis ten stanowi, że Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. W okolicznościach sprawy uwzględnienie powództwa nie narusza powyższego zakazu, gdyż żądanie powoda wyrażone w pozwie dokładnie wskazywało wielkość udziału w nieruchomości wspólnej. Natomiast Sąd Okręgowy oddalił powództwo uznając, że nie znajduje ono wystraszających podstaw w treści umowy przedwstępnej. Treść umowy przedwstępnej wyznaczała materialnoprawne granice roszczenia powoda. Natomiast treść żądania procesowego – którego dotyczy art. 321 § 1 kpc wyznacza treść pozwu. Nie było zatem niebezpieczeństwa naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 § 1 kpc gdyż żądanie przeniesienia udziałów w nieruchomości wspólnej stanowiło element żądania pozwu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny przyjmując za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, na podstawie art. 386 § 1 kpc i art. 389 § 1 kc w zw. z art. 64 kc zmienił częściowo zaskarżony wyrok i uwzględnił powództwo w części żądającej zobowiązania pozwanej Wspólnoty do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży tego prawa powodowi za cenę 12 000zł, która została przez powoda zapłacona. Treść oświadczenia, do którego złożenia Sąd zobowiązał Wspólnotę została zmodyfikowana przez Sąd w stosunku do wersji ostatecznie postulowanej przez powoda, ale jedynie ze względów na potrzebę nadania oświadczeniu bardziej skondensowanej i czytelnej treści. Niemniej oświadczenie dotyczy ustanowienia przez Wspólnotę prawa odrębnej własności lokalu nr (...) wraz z przynależnym temu prawu udziałem w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości, na której stoi budynek i

udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących wyłącznie właścicielom innych lokali oraz sprzedaży tego lokalu przez wspólnotę powodowi, za cenę 12 000zł. Ponieważ wolą powoda było aby orzeczenie Sądu zastępowało umowę stron, Sąd zamieścił w sentencji zgodę powoda na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) i kupno tego lokalu od Wspólnoty za cenę 12 000zł. Na marginesie przypomnieć należy, że zgodnie z ustaleniami faktycznymi cena ta została już zapłacona.

Sąd Apelacyjny oddalił natomiast apelację powoda w części żądającej uwzględnienia roszczenia powoda do zobowiązania Wspólnoty do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zmiany wielkości udziałów pozostałych współwłaścicieli w częściach wspólnych budynku o powierzchni użytkowej 1.719,56 m² i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0564 ha, o treści szczegółowo opisanej w pozwie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowi w tym zakresie i na tym etapie postępowania, nie przysługuje legitymacja czynna procesowa do żądania złożenia takiego oświadczenia przez Wspólnotę.

Nie ulega wątpliwości, że następstwem uwzględnienia powództwa w zakresie wskazanym przez Sąd Apelacyjny, koniecznym będzie dokonanie korekty udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Obowiązek zmiany wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, do której wykonania zobowiązany jest zarząd wspólnoty, na podstawie uchwały właścicieli lokali, wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej – art. 22 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 22 ust. 2 u.o.w.l.

Taka uchwała nie została podjęta przez Wspólnotę. W uchwale 1/2010 Wspólnota m.in. wyraziła zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności (k. 18 ppkt b) i zawarcia umowy przedwstępnej (ppkt b). Niemniej jednak pełnomocnictwo zostało udzielone Zarządowi Wspólnoty jedynie „do podpisania aktu notarialnego umowy przedwstępnej na sprzedaż pomieszczeń w celu adaptacji strychu na cele mieszkaniowe”.

Umowa przedwstępna z dnia 8 października 2010r. nie obejmowała zaś swoim zakresem złożenia przez Wspólnotę oświadczenia woli w przedmiocie zmiany wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Było to oczywiste, że względu na to, że lokal mieszkalny miał być wybudowany w przyszłości i jego wybudowanie było warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Samo uprawnomocnienie się niniejszego wyroku nie będzie wystarczającą podstawą do uznania, że powód jest właścicielem lokalu nr (...) i przysługuje mu prawo współwłasności części wspólnej budynku i udział w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości, na której wybudowany jest budynek. Zgodnie bowiem z art. 7 ust. 2 u.o.w.l. do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Konieczność zmian udziałów w nieruchomości wspólnej po wydaniu niniejszego wyroku będzie oczywista, ale nie przesądza, że strony po wydaniu wyroku w sprawie niniejszej będą pozostawały w sporze.

Niniejszy wyrok uprawomocnia się z datą jego wydania i Zarząd Wspólnoty będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o dokonanie wpisu korygującego udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej w postępowaniu wieczystoksięgowym. Ponieważ wielkość udziału w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z prawem własności lokalu, w postępowaniu wieczystoksięgowym uczestniczyć powinni wszyscy zainteresowani właściciele lokali (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 września 2013r. II CKS 43/13). Z tych względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 kpc.

Zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu w wyroku Sądu Okręgowego jest konsekwencją wygrania procesu przez powoda. Wprawdzie częściowo żądanie powoda zostało oddalone, ale uwzględnione zostało w części zasadniczej, stanowiącej istotę sporu. Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 100 kpc obciążył w całości kosztami procesu poniesionymi przez powoda pozwaną Wspólnotę. Na zasądzoną kwotę złożyły się wynagrodzenie

pełnomocnika wraz z opłatą od pełnomocnictwa i częściowo uiszczoną przez powoda opłatą od pozwu w wysokości 2 000zł

Z uwagi na wynik procesu Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 uksc nakazał pobrać od pozwanej Wspólnoty część kosztów sądowych, od uiszczenia których powód był zwolniony. Wspólnota w sposób ewidentny unikała wykonania zobowiązania, które przyjęła na siebie w umowie przedwstępnej zmuszając powoda do wystąpienia na drogę sądową. W tym stanie winna przynajmniej w części pokryć koszty sądowe. Opłata od pozwu wynosiła 20 000zł. Powód uiścił kwotę 2000zł, a w pozostałej części był zwolniony od kosztów. Mając na uwadze wysokość opłat w sprawie Sąd nakazał pobrać od Wspólnoty 5 000zł tytułem części należnej w sprawie opłaty sądowej. W pozostałym zakresie Sąd przejął nieuiszczone koszty sądowe na rachunek Skarbu Państwa.

Ponieważ apelacja została uwzględniona w zasadniczej części Sąd Apelacyjny na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 108 kpc obciążył pozwaną Wspólnotę kosztami procesu poniesionymi w tym postępowaniu przez pozwanego. Odpowiadały one wysokości wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10- ust. 1 pkt 2 rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Z uwagi na wynik procesu w postępowaniu apelacyjnym Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 uksc nakazał pobrać od pozwanej część kosztów sądowych, od uiszczenia których powód był zwolniony, z tych samych względów, które Sąd miał na uwadze orzekając o kosztach sądowych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.