

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: **SSO Piotr Jarmundowicz**

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. S. K. w K.

przeciwko E. A. i M. A.

o zawarcie umowy przyrzeczonej

oraz z powództwa wzajemnego E. A. i M. A.

przeciwko (...) sp. z o.o. S. K. w K.

o zapłatę

I. stwierdza, że strona powodowa (...) sp. z o.o. S.K. w K. oraz pozwani E. A. i M. A. mają obowiązek zawrzeć umowę, na mocy której:

a) strona powodowa (...) sp. z o.o. S. K. w K. z siedzibą przy ul. (...), w wykonaniu umowy zawartej w dniu 12 kwietnia 2010 roku przed asesorem notarialnym B. R. (akt notarialny repetytorium A numer (...)), sprzedaje pozwanym E. A. i M. A., samodzielny lokal mieszkalny o numerze (...), o powierzchni 37,17 m<sup>(2)</sup> (trzydzieści siedem metrów kwadratowych siedemnaście setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki z wc, usytuowany na parterze budynku mieszkalnego, trzykondygnacyjnego, wielorodzinnego „(...)” o powierzchni użytkowej 694,88 m<sup>(2)</sup> (stanowiącej sumę powierzchni użytkowych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi), dla którego ustanowiona została KW o numerze (...), posadowionego na działce o numerze (...) (obręb K.), przy czym budynek ten wybudowany został na podstawie ostatecznej Decyzji numer (...) z dnia 11 marca 2010 roku, ostateczną Decyzją numer (...) z dnia 16 grudnia 2011 roku udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego „(...)”, wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności działki gruntu o numerze (...) - wynoszącym 535/10000, obliczonym stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz udziałem wynoszącym 125/100000 części w działkach o numerach (...), dla których ustanowiona została KW o numerze (...), stanowiących drogę dojazdową do posesji - zwanych dalej Terenami Wspólnymi, zwany dalej Lokalem Mieszkalnym, a kupujący nabywają w/w lokal za cenę wskazaną w umowie, która została uiszczona;

b) strona powodowa (...) sp. z o.o. S. K. w K. i pozwani E. A. i M. A. postanawiają, iż w związku z nabyciem udziału w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu pozwanym - E. A. oraz M. A., jak i każdoczesnemu właścicielowi Lokalu Mieszkalnego nr (...) w ramach nabytego udziału w nieruchomości wspólnej związanego z tym lokalem, przysługuje prawo do wyłącznego, bezterminowego korzystania z miejsca postojowego numer (...), o powierzchni 16,44 m<sup>2</sup> na parkingu podziemnym stanowiącym część nieruchomości wspólnej,

c) strona powodowa (...) sp. z o.o. S.K. w K. i pozwani E. A. i M. A. postanawiają, iż w związku z nabyciem udziału w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu pozwanym - E. A. oraz M. A., jak i każdoczesnemu właścicielowi Lokalu Mieszkalnego nr (...) w ramach nabytego udziału w nieruchomości wspólnej związanego z tym lokalem, przysługuje prawo do wyłącznego, bezterminowego korzystania z tarasu przylegającego do lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni 23,80 m<sup>2</sup>, stanowiącego część nieruchomości wspólnej,

d) pozwani E. A. i M. A. udzielają stronie powodowej (...) sp. o.o. S. K. w K. zgody na określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż powód będzie przeznaczał nabywcom lokali w budynku wyżej wskazanym, inne niż opisane wyżej miejsca postojowe, a także inne części nieruchomości wspólnej stanowiące poddasze,

e) pozwani E. A. i M. A. udzielają stronie powodowej (...) sp. z o.o. S. K. w K. pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdoczesnych współwłaścicieli działek, wchodzących w skład nieruchomości opisanej w ppkt a), położonej w obrębie K., Arkusz Mapy numer (...), Gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Trzebnicy - IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze (...), na czas nieoznaczony, nieodpłatną służebność gruntową polegającą na zaniechaniu, przez każdoczesnego właściciela nabywanego przez pozwanych lokalu wraz z udziałem we współwłasności w nieruchomości wspólnej, dokonywania zmian w zakresie wyglądu zewnętrznego budynku oraz działki w stosunku do projektów: architektoniczno-budowlanego budynku oraz projektu zagospodarowania działki lub terenu, jakie zostaną zatwierdzone ostateczną decyzją,

f) pozwani E. A. i M. A. udzielają pełnomocnictwa stronie powodowej do ustanowienia przez nią na warunkach i według jej uznania na nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami (...), o łącznej powierzchni 31.701,00 m<sup>2</sup> (słownie: trzydzieści jeden tysięcy siedemset jeden metrów kwadratowych), położonych w K., gmina W., dla których Sąd Rejonowy w Trzebnicy - IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze (...) - prawo użytkowania, służebności gruntowej lub przesyłu na rzecz dostawców mediów, w tym składania stosownych oświadczeń, wyjaśnień i wniosków, podpisywania odpowiednich umów i reprezentowania w tych sprawach przed wszelkimi instytucjami i urzędami, organami administracji rządowej i samorządowej, osobami fizycznymi i prawnymi, oraz do dokonywania innych czynności, jakie do wykonania niniejszego pełnomocnictwa okażą się niezbędne. Nadto powód, jako pełnomocnik, będzie mógł reprezentować także inne strony czynności, do których został umocowany;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanych E. A. oraz M. A. na rzecz strony

powodowej (...) sp. z o.o. S. K. w K. kwotę 18 625 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 7 217 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. zasądza od strony pozwanej wzajemnie (...) sp. z o.o. S. K. w K. solidarnie na rzecz powodów wzajemnych E. A. i M. A. kwotę 395,25 zł (trzysta dziewięćdziesiąt pięć zł. 25/100) wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia 14 maja 2013 r. do dnia zapłaty,

V. w pozostałej części oddala powództwo wzajemne,

VI. zasądza od pozwanych E. A. oraz M. A. solidarnie na rzecz strony powodowej (...) sp. z o.o. S. K. w K. kwotę 2 400 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu w dniu 31.10.2012 r. strona powodowa - (...) sp. z o.o. s.k.a. w K. domagała się stwierdzenia, że:

(...) sp. z o.o. s.k.a. w K., w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej w dniu 12.04.2010 r. przed notariuszem B. R. (akt notarialny repetytorium A numer (...)), sprzedaje pozwanym E. A. i M. A., samodzielny lokal mieszkalny

o numerze (...), o powierzchni 37,17 m<sup>(2)</sup> (trzydzieści siedem metrów kwadratowych siedemnaście setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki z wc, usytuowany na parterze budynku mieszkalnego, trzykondygnacyjnego, wielorodzinnego „(...)” o powierzchni użytkowej 694,88 m<sup>(2)</sup> (stanowiącej sumę powierzchni użytkowych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi), dla którego ustanowiona została KW o numerze (...), posadowionego na działce o numerze (...) (obręb K.), przy czym budynek ten wybudowany został na podstawie ostatecznej Decyzji numer (...) z dnia 11.03.2010 r., ostateczną Decyzją numer (...) z dnia 16.12.2011 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego (...)”, wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności działki gruntu o numerze (...) - wynoszącym 535/10000, obliczonym stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz udziałem wynoszącym 125/100000 części w działkach o numerach (...), dla których ustanowiona została KW o numerze (...), stanowiących drogę dojazdową do posesji - zwanych dalej Terenami Wspólnymi, zwany dalej Lokalem Mieszkalnym;

- strona powodowa i pozwani postanawiają, iż w związku z nabyciem udziału w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu pozwanym - E. A. oraz M. A., jak i każdorazowemu właścicielowi Lokalu Mieszkalnego nr (...) w ramach nabytego udziału w nieruchomości wspólnej związanego z tym lokalem, przysługuje prawo do wyłącznego, bezterminowego korzystania z miejsca postojowego numer (...), o powierzchni 16,44 m<sup>2</sup> na parkingu podziemnym stanowiącym część nieruchomości wspólnej;

- strona powodowa i pozwani postanawiają, iż w związku z nabyciem udziału w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu pozwanym - E. A. oraz M. A., jak i każdorazowemu właścicielowi Lokalu Mieszkalnego nr (...) w ramach nabytego udziału w nieruchomości wspólnej związanego z tym lokalem, przysługuje prawo do wyłącznego, bezterminowego korzystania z tarasu przylegającego do lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni 23,80 m<sup>2</sup>, stanowiącego część nieruchomości wspólnej,

- pozwani udzielają stronie powodowej zgody na określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż powód będzie przeznaczał nabywcom lokali w budynku ww., inne niż opisane w ww., miejsca postojowe, a także inne części nieruchomości wspólnej stanowiące poddasze,

- pozwani:

udzielają stronie powodowej pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdorazowych współwłaścicieli działek, wchodzących w skład nieruchomości opisanej pkt a), położonej w obrębie K., Arkusz Mapy numer (...), Gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Trzebnicy - IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze (...), na czas nieoznaczony, nieodpłatną służebność gruntową polegającą na zaniechaniu, przez każdorazowego właściciela nabywanego przez pozwanych lokalu wraz z udziałem we współwłasności w nieruchomości wspólnej, dokonywania zmian w zakresie wyglądu zewnętrznego budynku oraz działki w stosunku do projektów: architektoniczno-budowlanego budynku oraz projektu zagospodarowania działki lub terenu, jakie zostaną zatwierdzone ostateczną decyzją

zobowiązują się do każdorazowej zapłaty zarządzającemu Terenami Wspólnymi, kosztów ochrony osiedla, utrzymania, remontu, konserwacji i modernizacji Terenów Wspólnych oraz zarządu osiedla, proporcjonalnie do posiadanego udziału w Terenach Wspólnych, przy czym zapłata ta następować będzie miesięcznie z góry do 10-tego dnia miesiąca i co do tego obowiązku poddają się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c. do kwoty 1.200,00 zł (słownie: tysiąc dwieście złotych) miesięcznie, oraz zobowiązują się, że w przypadku zbycia nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego aktu, w umowie, która będzie przenosić własność przedmiotowej nieruchomości, nabywca również podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c. do kwoty 1.200,00 zł (słownie: tysiąc dwieście złotych) miesięcznie na zabezpieczenie opisanego wyżej zobowiązania do zapłaty kosztów na rzecz zarządzającego Terenami Wspólnymi,

zobowiązują się do nieskorzystania z prawa żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej przez okres 5 lat (słownie: pięciu lat),

udzielają pełnomocnictwa powodowi do ustanowienia przez niego na warunkach i według jego uznania na nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami (...), o łącznej powierzchni 31.701,00 m<sup>2</sup> (słownie: trzydzieści jeden tysięcy siedemset jeden metrów kwadratowych), położonych w K., gmina W., dla których Sąd Rejonowy w Trzebnicy - IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze (...) - prawo użytkowania, służebności gruntowej lub przesyłu na rzecz dostawców mediów, w tym składania stosownych oświadczeń, wyjaśnień i wniosków, podpisywania odpowiednich umów i reprezentowania w tych sprawach przed wszelkimi instytucjami i urzędami, organami administracji rządowej i samorządowej, osobami fizycznymi i prawnymi, oraz do dokonywania innych czynności, jakie do wykonania niniejszego pełnomocnictwa okażą się niezbędne. Nadto powód, jako pełnomocnik, będzie mógł reprezentować także inne strony czynności, do których został umocowany.

W uzasadnieniu strona powodowa opisała, że w decyzji z dnia 11.03.2010 r. jej poprzednik prawny (...) S.A. uzyskała zatwierdzenie projektu budowlanego oraz pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego „(...)” w miejscowości K.. Następnie w dniu 12.04.2010 r. (...) S.A. zawarła z pozwanymi w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, w której zobowiązania się do wybudowania budynku mieszkalnego, a w nim lokalu mieszkalnego, numer (...), o powierzchni 36,80 m<sup>(2)</sup> składającego się z jednego pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki z wc położonego na parterze budynku mieszkalnego, trzykondygnacyjnego, wielorodzinnego - zwanego (...) położonego na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka nr (...) o powierzchni 0,1582 ha (...) obręb K., po wybudowaniu budynku mieszkalnego a w nim lokalu oraz pod warunkiem zapłaty całej ostatecznej ceny, do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz do sprzedaży pozwanym lokalu mieszkalnego numer (...), wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziałem w prawie własności działki gruntu oraz udziałem w działach stanowiących drogę dojazdową do posesji, ustanowienia na rzecz pozwanych prawa do wyłącznego, bezterminowego korzystania z miejsca postojowego numer (...) na parkingu podziemnym stanowiącym część nieruchomości wspólnej, ustanowienia na rzecz pozwanych prawa do wyłącznego, bezterminowego korzystania z tarasu przylegającego do lokalu mieszkalnego numer (...).

Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną do dnia 31.10.2011 r. Ostateczna cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami oraz udziałem w terenach wspólnych wynosiła 228 160 brutto.

Strona powodowa wskazała dalej, że zawarła z (...) S.A. szereg umów i porozumień, na podstawie których stała się jej następcą prawnym. O sukcesji tej strona powodowa poinformowała pozwanych w piśmie z dnia 11.07.2011 r. dodając jednocześnie, że termin zakończenia budowy nastąpi w dniu 30.08.2011 r. Następnie w dniu 29.12.2011 r. strona powodowa zawiadomiła pozwanych drogą listową i pocztą elektroniczną o terminie odbioru lokalu mieszkalnego, wyznaczając termin odbioru na dzień 16.01.2012 r. Pozwany potwierdził własnoręcznym podpisem odbiór listu poleconego zawiadamiającego o terminie odbioru lokalu mieszkalnego. Na czynności odbioru lokalu wraz z podpisaniem protokołu zdawczo - odbiorczego w dniu 16.01.2012 roku stawił się pozwany M. A., który działał w imieniu małżeństwa A..

Strona powodowa wskazała dalej, że w dniu 16.01.2011 r. nastąpił odbiór i przekazanie pozwanym lokalu mieszkalnego o numerze (...). Zdaniem spółki na skutek odbioru lokal mieszkalny został pozwanym wydany i objęli go oni w posiadanie. Pozwanym przekazano wtedy cztery komplety kluczy do lokalu mieszkalnego i sprawdzono stan zaplombowanych liczników: ciepłej/zimnej wody, ogrzewania, licznika elektrycznego. Strona powodowa oświadczyła także, że wyraża zgodę na zawarcie przez pozwanych umowy Sprzedaży Energii Elektrycznej i Świadczenia Usług Dystrybucji z firmą (wówczas) (...) Sp. z o.o. Strony ustaliły również, że po podpisaniu protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu mieszkalnego o numerze (...) pozwani we własnym zakresie będą mogli przeprowadzić prace wykończeniowe na zasadach ustalonych w protokole zdawczo - odbiorczym. Ponadto w dniu 14.04.2012 roku pozwany M. A. uczestniczył w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej wraz z zarządcą. W opinii spółki, powyższe okoliczności wskazywały, że pozwani od dnia odbioru uzyskali władanie lokalem i możliwość korzystania z niego jak właściciele.

Decyzją numer (...) z dnia 16.12.2011 r. strona powodowa uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego „(...)”. W związku z powyższym, w korespondencji mailowej z dnia 04.04.2012 r. strona powodowa przesała pozwanym projekt umowy przyrzeczonej a w piśmie z dnia 06.06.2012 r. wezwała pozwanych do stawienia się w dniu 29.06.2012 r. w Kancelarii Notarialnej (...) we W. w celu jej podpisania. Pozwani nie stawili się w kancelarii, wobec czego strona powodowa w dniu 22.08.2012 r. ponownie wezwała ich do stawiennictwa w dniu 06.09.2012 r. Pozwani ponownie nie stawili się na podpisanie umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi na wezwanie poinformowali jedynie, że nie zakończyli jeszcze rozmów dotyczących porozumienia w temacie wywiązania się z zobowiązań spółki dotyczących wykończenia przedmiotu sprzedaży i zaproponowali także zawarcie porozumienia tj. zapłatę przez spółkę kwoty 10 000 zł przed podpisaniem umowy końcowej (na co spółka nie wyraziła zgody). Tłumaczyli także, że miejsce ich zamieszkania jest znacznie oddalone od miejscowości, w której znajduje się Kancelaria Notarialna. Strona powodowa zakończyła, że w dniu 15.10.2012 r. ustanowiła, na mocy oświadczenia złożonego przed asesorem notarialnym M. S., odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni użytkowej 37,17 m<sup>(2)</sup> a także że pozwani uiścili całość ceny wynikającej z ww. umowy. Uzasadniając podstawy prawne swojego roszczenia wskazała, że jej roszczenie wynika z zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży, czyniąc zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy i treści. Strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego i zawierała ona wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej stąd też wypełnione zostały przesłanki wskazane w art. 389 k.c. dla skutecznego dochodzenia sądowego zawarcia umowy przyrzeczonej. Dodała, że po zawarciu umowy przedwstępnej strony dopełniły także wszystkich postanowień warunkujących zawarcie umowy przyrzeczonej ponieważ strona powodowa wybudowała budynek ((...)), w którym znajdował się lokal mieszkalny stanowiący przedmiot umowy przedwstępnej, uzyskała decyzję o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie ww. obiektu, wezwała pozwanych do podpisania protokołu zdawczo - badawczego wraz z jego odebraniem i odbiór taki został dokonany i wezwała do stawienia się kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z postanowieniami przedwstępnej umowy sprzedaży. Pozwani uiścili z kolei cenę sprzedaży i minął wyznaczony w umowie termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, a żadne ze stron od umowy od przedwstępnej nie odstępowała.

W odpowiedzi na pozew pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości. Uzasadniali, że to z przyczyn leżących po stronie powodowej nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej ponieważ nie dotrzymała ona postanowień umowy w zakresie zachowania standardu wykończenia opisanego w Załączniku nr (...) do umowy – Opis Standardu Wykończenia. Pozwani wymienili, że nie został zachowany standard wykończenia ścianek działowych, instalacji gazowej, windy i instalacji elektrycznej. Pozwani powołali się na § 15 umowy zgodnie z którym strona powodowa zastrzegła sobie prawo do zastąpienia materiałów lub surowców określonych w projekcie przewidzianych do budowy innymi materiałami odpowiadającymi im standardem i jakością, zaznaczając, że prawo to nie odnosiło się do standardów wykończenia. Pozwani zarzucili też, że przedstawiony przez powodową spółkę Protokół zdawczo odbiorczy jest jedynie wersją roboczą, który nie został podpisany ponieważ podpis to znak graficzny związany z nazwiskiem danej osoby a takiego znaku w protokole nie ma. Niezależnie od tego pozwani argumentowali, że wersja robocza protokołu zawierała opis szeregu niezgodności związanych z datą przekazania nieruchomości, składu komisji oraz ilości kompletu kluczy i miała ona jedynie posłużyć do przygotowania wersji pozbawionej błędów. W trakcie spotkania stwierdzono także usterki, które to strona powodowa zobowiązała się usunąć do dnia 29.02.2012 r. W protokole wymieniono następujące usterki: uszkodzenie szyby małego okna w pokoju, brak króćców wody w łazience, niewykonanie sufitu podwieszanego w łazience, nieprzedłużone kanały wentylacyjne do aneksu kuchennego. Zapisano także informację o braku osprzętu elektrycznego w ścianie działowej (miał on zostać dostarczony do końca lutego w ilości uzgodnionej z kupującym) oraz że ściankę działową wykona kupujący we własnym zakresie. Strona powodowa wywiązała się jedynie z naprawy uszkodzonego okna oraz dostarczyła materiał do wykonania sufitu podwieszanego. Pozwani zarzucili także, że załączony przez stronę powodową obmiar nie jest zgodny ze stanem rzeczywistym ponieważ wykonany jest z uwzględnieniem ścianek wewnętrznych, których nie ma w lokalu mieszkalnym. W związku z powyższym pozwani nie mogli się zgodzić na podpisanie zaproponowanej przez stronę powodową umowy, w szczególności w zakresie § 9 dotyczącym wydanie przedmiotu umowy, odbioru technicznego lokalu bez zastrzeżeń, a także, że z dniem wydania lokalu przeszły na nich wszelkie korzyści i ciężary związane z nabytym lokalem. Pozwani nie zgodzili się także z zapisem dotyczącym zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z przedwstępnej umowy

sprzedaży a także zrzeczenia się w przyszłości wszelkich roszczeń i pretensji, w tym roszczeń o zapłatę kar umownych. Zakwestionowali także brzmienie § 10 pkt. 5 w zakresie w jakim dotyczył terminu wykonalności klauzuli (31.12.2050 r.) który to nie był uwzględniony w przedwstępnej umowie sprzedaży.

W dniu 09.05.2013 r. pozwani E. A. i M. A., reprezentowani przez pełnomocnika radcę prawnego, wnieśli pozew wzajemny, w którym domagali się zasądzenie od strony powodowej (...) sp. z o.o. s.k.a. kwoty 14 500 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu wzajemnego oraz zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania. Pozwani potwierdzili, że w dniu 12.04.2010 r. powodowa spółka (pозwana wzajemnie) zawarła z pozwanymi (powodami wzajemnymi) przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium A numer (...), dodając, że w dniu 16.01.2012 r. w protokole zdawczo - odbiorczym odbioru jakościowego lokalu mieszkalnego zostały zgłoszone przez pozwanych (powodów wzajemnych) wady przedmiotu umowy, jak również wyznaczony został termin na ich usunięcie do 29.02.2012. r., który upłynął bezskutecznie. Podkreślili, że sprzedająca nie tylko na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, ale również na podstawie zapisów § 11 przedwstępnej umowy sprzedaży, zobowiązała się do usuwania w trybie postępowania reklamacyjnego w ramach rękojmi, stwierdzonych w trakcie przekazania lokalu mieszkalnego drobnych wad i usterek. Do czasu wytoczenia powództwa głównego sprzedająca nie wywiązała się ze swojego zobowiązania w zakresie usunięcia zgłoszonych w protokole odbioru wad nieruchomości. Pozwani próbowali w sposób ugodowy załatwić sprawę proponując, aby strona powodowa zapłaciła na ich rzecz kwotę 10.000 zł tytułem przysługujących im roszczeń za ujawnione wady w lokalu mieszkalnym, jednak nie otrzymali oni w związku z tym żadnej odpowiedzi. Pozwany M. A. z racji swojego wykształcenia o kierunku budowlanym wyliczył, iż wartość przysługujących roszczeń stanowi kwota 14. 500,00 zł na którą składają się następujące wady lokalu mieszkalnego:

brak przyłączy w łazience 500,00 zł,

brak kanałów wentylacyjnych 300,00 zł,

brak osprzętu elektrycznego zgodnego ze standardem wykończenia 1 500,00 zł,

brak sufitu podwieszanego w łazience zgodnego ze standardem wykończenia 700,00 zł,

brak instalacji gazowej w kuchni 1 500,00 zł,

wewnętrzne ściany konstrukcyjne niezgodne ze standardem wykończenia 2000,00 zł,

zamontowana winda niezgodna ze standardem wykończenia ok. 8000,00 zł lub wymiana na nową zgodną ze standardem.

Pozwani (powodowie wzajemni) podtrzymali także stanowisko że przedwstępna umowa sprzedaży została zawarta jako umowa warunkowa co wynika z treści § 4. Strony określiły termin zawarcia umowy przyrzeczonej pod warunkiem przekazania i odebrania lokalu mieszkalnego oraz zapłaty ceny na rzecz Sprzedającego, a co za tym idzie, roszczenie żądania zawarcia umowy przyrzeczonej wygasło, w związku z faktem, iż warunek, od którego strony umowy przedwstępnej uzależniły zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nie ziścił się do dnia 31.10.2011r. Nie zgodzili się ze stanowiskiem strony powodowej, że zasadniczym skutkiem umowy przedwstępnej jest obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym obowiązek ten powstaje bez względu na jakiegokolwiek dodatkowe warunki. Na wypadek gdyby Sąd nie zgodził się z prezentowanym przez nich stanowiskiem pozwani (powodowie wzajemni) podnieśli, że w ich ocenie twierdzenia spółki, że to z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem notorycznie uchylali się oni od jej zawarcia, są podnoszone jedynie na użytek niniejszego sporu, tym bardziej, że w ślad za nimi nie zgłoszono żadnych wniosków dowodowych. Zdaniem pozwanych, powodowa spółka wiedziała, lub też powinna wiedzieć, iż pozwani nie przystąpił do podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży mając ku temu usprawiedliwione podstawy tj. nie usunięcia wad w lokalu mieszkalnym od czasu ich zgłoszenia w protokole zdawczo - odbiorczym do chwili obecnej. Pokreślili, że umowa sprzedaży jest umową wzajemną, w której (co wynika z treści art. 535 k.c.) strony mają obowiązek równoczesnego spełnienia swoich świadczeń chyba, że co

innego wyraźnie postanowiły w umowie. W rozpoznawanej sprawie strony nie ustanowiły w umowie odstępstwa od zasady wynikającej z art. 535 k.c. Bezsporne w sprawie jest, iż pozwani (powodowie wzajemni) uiszcili całą kwotę za lokal mieszkalny na rzecz sprzedającej spółki, ta zaś nie usunęła wad. W tym stanie rzeczy odmowa przez pozwanych podpisania umowy przyrzeczonej jest w pełni uzasadniona, z powodu nie usunięcia zgłoszonych wad w lokalu mieszkalnym, jak również braku jakiegokolwiek inicjatywy i zamiaru ich usunięcia, co nie daje żadnej gwarancji ich usunięcia w przypadku przejścia na nich praw z umowy sprzedaży. Zatem odmowa podpisania umowy przyrzeczonej jest usprawiedliwiona i nie uzasadnia dochodzenia na podstawie art. 390 § 2 k.c. roszczenia o jej zawarcie tym bardziej, że roszczenie spółki wygasło.

W odpowiedzi na pozew wzajemny strona powodowa – pozwana wzajemnie wniosła o oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Spółka wskazała na brak podstaw faktycznych dochodzonego roszczenia podnosząc, że zakupiony przez pozwanych – powodów wzajemnych lokal nie posiadał wad fizycznych a także, że pozwani – powodowie wzajemni nie udowodnili wysokości ich roszczenia.

Na rozprawie w dniu 11.10.2013 r. strona powodowa sprecyzowała żądanie pozwu w zakresie pkt. 1 lit a w ten sposób, że po słowach: lokalem mieszkalnym należy dodać: „a kupujący nabywają w/w lokal za cenę wskazaną w umowie przedwstępnej, która została uiszczona.”

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Decyzją nr (...) z dnia 11.03.2010 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił Inwestorowi (...) S.A. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego „(...)”, położonego na działce o numerze ewidencyjnym: (...), obręb K. (miejscowość K., gmina W., powiat (...), województwo (...)).

### **Dowód:**

- decyzja z dnia 11.03.2010r. – k. 32-33,

W dniu 12.04.2010 r. poprzednik prawny powoda - spółka (...) S.A. (sprzedawca) i pozwani E. A. i M. A. (kupujący) zawarli w formie aktu notarialnego przed asesorem notarialnym B. R., zastępcą notariusza B. S. (Rep A nr (...)), umowę zatytułowaną: „Przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego”. W § 1 spółka oświadczyła, że jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) w gminie W. składającej się z zespołu działek budowlanych w tym między innymi działki nr (...) dla której sąd Rejonowy w Trzebnicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) na której zamierza wybudować budynek mieszkalny trzykondygnacyjny wielorodzinny z wbudowanym parkingiem podziemnym, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny stanowiący przedmiot umowy.

W § 2 kupujący oświadczyli, że zapoznali się z lokalizacją budynku, położonych w nim lokali, statusem prawnym sprzedającego a także że zapoznali się z lokalizacją inwestycji, sposobem zagospodarowania nieruchomości, projektem budowlanym, rozwiązaniami architektonicznymi i materiałowymi oraz faktycznym stanem budowy inwestycji oraz że znana im jest powierzchnia nieruchomości wspólnej. Kupujący oświadczyli także, że z warunkami finansowania zakupu oraz udziału w terenach wspólnych a także z Regulaminem Porządkowym Osiedla stanowiącego załącznik nr (...) do umowy. W § 2 sprzedająca spółka oświadczyła, że zgodnie z ostateczną decyzją nr (...) z dnia 11.03.2010 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany obejmujący inwestycję o której mowa w § 1 i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego „(...)” na działce (...). Sprzedający zobowiązał się dalej do wybudowania budynku a w nim lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni 36,80 m<sup>(2)</sup>, składającego się z jednego pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki z wc, którego rzut stanowił załącznik nr (...) do umowy. W budynku miał zostać wybudowany parking podziemny nie stanowiący samodzielnego lokalu, w którym urządzone zostanie miejsce postojowe nr (...) o powierzchni 16,30 m<sup>(2)</sup>, którego rzut stanowił załącznik nr (...) do umowy. W umowie wskazano, że do lokalu przylega taras o powierzchni 26,20 m<sup>(2)</sup> zaznaczony na rzucie stanowiącym załącznik nr (...) do umowy.

W § 3 spółka zobowiązała się, po wybudowaniu budynku mieszkalnego a w nim lokalu oraz do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz do sprzedaży pozwanym lokalu mieszkalnego numer (...), wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziałem w prawie własności działki gruntu numer (...), obliczonym stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz udziałem wynoszącym 125/100.000 części w działkach o numerach (...), stanowiących drogę dojazdową do posesji zwanych Terenami Wspólnymi. W związku z nabyciem udziału w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu, kupującym miało przysługiwać do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer (...) na parkingu podziemnym stanowiącym część nieruchomości wspólnej oraz prawo do wyłącznego korzystania z tarasu przylegającego do lokalu mieszkalnego numer (...). Kupujący wyrazili zgodę by sprzedająca określiła sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że będzie ona mogła przeznaczать nabywcom lokali w budynku (innym niż kupujący) miejsca postojowe a także inne części nieruchomości wspólnej stanowiącej poddasze zobowiązując się powyższą zgodę powtórzyć w umowie przyrzeczonej.

Zgodnie z § 3 pkt. 5 lokal mieszkalny miał odpowiadać standardowi opisanemu w załączniku nr 2 do umowy – Opis Standardu Wykończenia.

W § 4 pkt. 1 strony uzgodniły, że umowa przyrzeczonej zostanie zawarta do dnia 31.10.2011 r. Zastrzeżono jednocześnie, że warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest przekazanie przez sprzedającego i odebranie przez kupujących lokalu oraz zapłata całej ceny w kwocie 228 160 zł brutto (§ 7 umowy). Pozwali w § 4 pkt. 3 oświadczyli, że zobowiązują się nabyć przedmiot umowy do majątku wspólnego.

W § 9 umowy wskazano, że przekazanie lokalu mieszkalnego kupującym nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego pod warunkiem zapłaty przez kupujących piątej raty ceny i po jej zaksięgowaniu na rachunku bankowym sprzedającego. Strony ustaliły, że wraz z wydaniem lokalu zostanie wydany również udział w terenach wspólnych. Kupujący mieli być powiadomieni o odbiorze na 14 dni przed jego planowanym terminem. Od dnia protokolarnego odbioru lokalu mieszkalnego, na kupujących przechodził obowiązek związane z opłatami eksploatacyjnymi, kosztami administracji i utrzymania urządzeń wspólnych. Od dnia protokolarnego przekazania lokalu kupujący ponosił za nie także odpowiedzialność. Zgodnie z pkt. 6, drobne usterki nieuniemożliwiające użytkowania lokalu mieszkalnego w sposób zgodny z przeznaczeniem miały zostać usunięte przez sprzedającego w terminie 30 dni od daty stwierdzenia usterki i nie stanowiły powodów do odmowy podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego. Zakończenie realizacji przedmiotu umowy miało nastąpić do 31.01.2011 r.

W § 11 sprzedający udzielił kupującym rękojmi na budynek i lokal na zasadach kodeksu cywilnego. Stwierdzone w trakcie przekazania lokalu mieszkalnego drobne wady i usterki miały być usuwane w trybie postępowania reklamacyjnego w ramach rękojmi.

W § 12 przewidziano, że w przypadku opóźnienia kupującego bądź opóźnienia sprzedającego w podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność przedmiotu umowy, druga strona będzie uprawniona do naliczania kary umownej w wysokości 1000 zł za każde opóźnienie. O terminie i miejscu podpisania aktu notarialnego sprzedający miał powiadomić kupujących listem poleconym na potwierdzenie odbioru wysłanym z co najmniej 10 dniowym wyprzedzeniem. Kara umowa miała być płatna w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez uprawnioną do tego stronę noty obciążeniowej.

W § 14 postanowiono, że powierzchnia pomieszczeń lokalu do celów umowy właściwej liczona będzie przez sprzedającego zgodnie z normą (...). Pomiaru miał dokonać niezależny uprawniony rzeczoznawca majątkowy wskazany przez sprzedającego i na jego zlecenie. Strony dopuściły jednocześnie możliwość odchylenia od powierzchni pomieszczeń lokalu w stosunku do powierzchni według projektu architektonicznego – budowlanego do 3 % ustalając, że takie dopuszczalne odchylenie nie ma wpływu na cenę sprzedaży i nie stanowi niewykonania umowy.

Zgodnie z § 15 sprzedający zastrzegł sobie prawo wprowadzenia w przedmiocie umowy zmian wynikających z opracowania projektu architektonicznego budowlanego. W pkt. 2 wskazano, że sprzedający ma prawo zastąpić materiały



lub surowce określone w projekcie przewidziane do budowy innymi materiałami odpowiadającymi im standardem i jakością. Zamiany te nie wymagały zgody kupującego.

W § 18 pkt. 4 kupujący wyraził zgodę na ustanowienie przez sprzedającego na nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni 31.701 m<sup>( 2)</sup> położonych K., gmina W., dla których Sąd Rejonowy w Trzebnicy - IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) - Tereny Wspólne – na warunkach i według jego uznania, prawa użytkowania, służebności gruntowej lub przesyłu na rzecz dostawców mediów. W pkt. 5 zastrzeżono, że kupujący nie może w odniesieniu do budynku, w którym znajdować się będzie lokal będący przedmiotem umowy bez pisemnej zgody sprzedającego dokonywać w jakimkolwiek czasie zmian w wyglądzie elewacji zewnętrznej, zmian kubatury budynku, kolorystyki, materiałów wykończeniowych, stolarki, drzwi zewnętrznych oraz wszelkich innych elementów mających wpływ na wygląd budynku. Sprzedający zobowiązał się do powtórzenia powyższego zapisu we wszystkich umowach przedwstępnych sprzedaży lokali znajdujących się w budynku w którym znajdować się będzie lokal będący przedmiotem niniejszej umowy. W pkt. 6 postanowiono, że w kupujący zobowiązują się, że w umowie przyrzeczonej udzielić Sprzedającemu pełnomocnictwa do ustanowienia na rzecz każdorazowych współwłaścicieli działek wchodzących w skład nieruchomości opisanej w § 1, położonej w obrębie K., Arkusze Mapy nr (...), gmina W. dla której Sąd Rejonowy w Trzebnicy - IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), na czas nieoznaczony, nieodpłatną służebność gruntową polegającą na zaniechaniu, przez każdorazowego właściciela nabywanego przez kupujących lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, dokonywania zmian w zakresie wyglądu zewnętrznego Budynku oraz działki w stosunku do projektów: architektoniczno -budowlanego Budynku oraz projektu zagospodarowania działki lub terenu, jakie zostaną zatwierdzone ostateczną decyzją, zobowiążą się do każdorazowej zapłaty zarządzającemu Terenami Wspólnymi kosztów ochrony osiedla, utrzymania, remontu, i modernizacji oraz zarządu osiedlem proporcjonalnie do posiadanego udziału w terenach wspólnych, przy czym zapłata ta następować będzie miesięcznie z góry do dziesiątego dnia miesiąca i co do tego obowiązku poddają się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 1.200,00 zł miesięcznie, oraz zobowiązują się, że w przypadku zbycia nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego aktu, w umowie, która będzie przenosić własność przedmiotowej nieruchomości, nabywca również podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 1.200,00 zł miesięcznie na zabezpieczenie opisanego wyżej zobowiązania do zapłaty kosztów na rzecz zarządzającego Terenami Wspólnymi, zobowiązują się do nieskorzystania z prawa żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej przez okres 5 lat, udzielają pełnomocnictwa sprzedającemu do ustanowienia przez niego na warunkach i według jego uznania na nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami (...), o łącznej powierzchni 31.701,00 m<sup>2</sup> położonych w K., gmina W., dla których Sąd Rejonowy w Trzebnicy - IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze (...) - prawo użytkowania, służebności gruntowej lub przesyłu na rzecz dostawców mediów, w tym składania stosownych oświadczeń, wyjaśnień i wniosków, podpisywania odpowiednich umów i reprezentowania w tych sprawach przed wszelkimi instytucjami i urzędami, organami administracji rządowej i samorządowej, osobami fizycznymi i prawnymi, oraz do dokonywania innych czynności, jakie do wykonania niniejszego pełnomocnictwa okażą się niezbędne. Nadto powód, jako pełnomocnik, będzie mógł reprezentować także inne strony czynności, do których został umocowany.

W załączniku nr (...) Standard Osiedla wskazano m.in., że:

- wewnętrzne ściany konstrukcyjne zostaną wykonane z pustaków ceramicznych proton 24 cm, ścinki działowe z pustaków ceramicznych proton 11,50 cm,
- widna z poziomu garażu przez pierwsze piętro do poddasza z przeszklonymi drzwiami,
- instalacje elektryczne – wyłączniki, gniazdka, kostki, tablica mieszkaniowa (wyposażenie kompletne L., rozdzielnia M.),
- instalacja gazowa – miedziana w kotłowni oraz w kuchni.

Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej zostało wpisane do księgi wieczystej nr (...).

Dowód:

- przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 12.04.2010 r. – k. 34 - 41,176 - 183,
- projekt umowy przedwstępnej – k. 163 - 175,
- projekt zagospodarowania terenu – k. 42, 185,
- opis standardu wykończenia – k. 43, 148 - 149, 184,
- rzut parteru – k. 44, 186,
- rzut miejsc garażowych – k. 45,187,
- regulamin osiedla (...) – k. 46, 188 - 197,
- decyzja o wyłączeniu działek z produkcji rolnej – k. 47 - 50,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – k. 51 - 52,
- zeznania świadka A. B. (1) – e protokół z dnia 29.08.2013 r. 01:26 - 22:25,
- zeznania świadka J. S. – e protokół z dnia 13.05.2013 r. 09:00 - 26:51,
- zeznania pozwanego M. A. – e protokół z dnia 11.10.2013 r. 02:37 - 27:44,

W dniu 30.09.2010 r. pomiędzy (...) S.A. a stroną powodową doszło do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz umowy o oddanie zorganizowanej części przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania (Rep. A nr (...)). Na jej podstawie (...) S.A. zobowiązała się w terminie do dnia 10.04.2011 r. przenieść na rzecz strony powodowej część przedsiębiorstwa spółki (...) S.A. W związku z powyższym powód wraz z (...) S.A. oświadczyli, iż do dnia 10.04.2011 r. strona powodowa stanie się właścicielem, m. in. nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka numer (...), o powierzchni 0,1582 ha (...), obręb K., położonej w miejscowości K., w gminie W., powiat (...), województwo (...), objętej KW nr (...).

W dniu 25.03.2011 r. pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda - (...) S.A., stroną powodową i pozwanymi zawarte zostało porozumienie (akt notarialny z dnia 25.03.2011, rep. A nr (...)), na mocy którego pozwani oświadczyli, iż zostali poinformowani o zawarciu w dniu 30.09.2010r. umowy pomiędzy (...) S.A. a stroną i nie wnieśli do powyższego żadnych zastrzeżeń oraz wyrażają zgodę na przeniesienie przez (...) S.A. wszelkich praw i obowiązków wynikających z Przedwstępnej Umowy Sprzedaży, w tym własności nieruchomości stanowiącej jej przedmiot oraz na wstąpienie przez stronę powodową we wszelkie prawa i obowiązki niej wynikające.

W porozumieniu strony oświadczyły także, iż w przypadku, gdy do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, nastąpi przejście zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w tym przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży, stroną sprzedającą przedmiot umowy będzie strona powodowa.

W dniu 06.04.2011 r. w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem D. G. doszło do zawarcia pomiędzy (...) S.A. a stroną powodową umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Strona powodowa poinformowała pozwanych, iż w związku z zwartym porozumieniem z dnia 25.03.2011 r. stała się następcą prawnym (...) S.A.

W piśmie z dnia 11.07.2011 r. strona powodowa poinformowała pozwanych, że termin zakończenia budowy nastąpi w dniu 30.08.2011 r.

Dowód:

- akt notarialny z dnia 25 marca 2011 roku – k. 53 - 57,
- akt Notarialny z dnia 6 kwietnia 2011 roku z załącznikiem – k. 58 -101,
- pismo z dnia 11 lipca 2011 roku – k. 102, 159,

Strona powodowa oraz jej poprzednik prawny dokonali bez uzgodnienia z kupującymi zamiany osprzętu elektrycznego firmy (...) na osprzęt firmy (...), nadto w miejsce przeszklonych drzwi do windy zastosowano drzwi metalowe, nieprzeziernie.

Wewnętrzne ściany konstrukcyjne wykonano z pustaka ceramicznego S. 24 cm zamiast P. 24cm. W lokalu, na żądanie kupujących nie wybudowano ścianek działowych a także nie poprowadzono instalacji gazowej do kuchni. Podczas realizacji przedmiotu budowy zastosowano niskiej jakości podtynkowe narożniki metalowe, których uszkodzenia podczas prac tynkarskich skutkowały pojawieniem się wykwitów rdzy oraz przebarwieniem powierzchni tynku. W lokalu nie zamontowano króćca wody ciepłej i zimnej. Kanały wentylacyjne nie zostały przedłużone do aneksu kuchennego z uwagi na uzgodnione odstępstwo od budowy ścianki wygradzającej pomieszczenie WC i brak możliwości wykonania (podparcia) kanałów. Nadto ściany zewnętrzne ocieplono styropianem a nie wełną mineralną.

**Dowód:**

- opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa ogólnego mgr inż. M. M. (2) – k. 336 - 374,
- opinia uzupełniająca – k. 379 - 379,
- ustna opinia uzupełniająca – e protokół z dnia 18.09.2014r. 01:31 - 08:15,
- rzuty mieszkania – k. 154,
- dokumentacja zdjęciowa – k. 160,
- zeznania świadka A. B. (1) – e protokół z dnia 29.08.2013 r. 01:26 - 22:25,
- zeznania świadka J. S. – e protokół z dnia 13.05.2013 r. 09:00 - 26:51,
- zeznania pozwanego M. A. – e protokół z dnia 11.10.2013 r. 02:37 - 27:44,

Pismem z dnia 29.12.2011 roku, strona powodowa zawiadomiła pozwanych o terminie odbioru lokalu mieszkalnego, wyznaczając termin odbioru na dzień 16.01.2012 r. W tym samym dniu strona powodowa zawiadomiła pozwanych o terminie odbioru drogą elektroniczną. Pozwany M. A. odebrał przesyłkę w dniu 13.01.2012 r.

Dowód:

- pismo z dnia 29.12. 2011 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 103 - 104,
- zeznania świadka A. B. (1) – e protokół z dnia 29.08.2013 r. 01:26 - 22:25,
- zeznania świadka J. S. – e protokół z dnia 13.05.2013 r. 09:00 - 26:51,
- zeznania pozwanego M. A. – e protokół z dnia 11.10.2013r. 02:37-27:44,

W dniu 16.01. 2011 roku sporządzono protokół zdawczo odbiorczy lokalu mieszkalnego o numerze (...). Stwierdzono w nim, że strona powodowa wydała nabywcom lokal mieszkalny. Na żądanie pozwanego M. A. w protokole opisano następujące wady i usterki:

- uszkodzona szyba małego okna w pokoju,
- brak króćca wody zimnej przy prysznicu,
- niewykonanie sufitu podwieszanego w łazience,
- kanały wentylacyjne nie przedłużone do aneksu kuchennego,
- brak części osprzętu elektrycznego,
- ścianki działowe miał wykonać kupujący we własnym zakresie

Usterki miały zostać usunięte do dnia 29.02.2012 r. Nabywca oświadczył przy tym, że usterki nie uniemożliwiają użytkowania lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem. Strony oświadczyły zgodnie, że po podpisaniu protokołu nabywca będzie mógł przeprowadzić we własnym zakresie prace wykończeniowe. W protokole zastrzeżono, że od momentu jego podpisania nabywca ponosi wszelkie koszty utrzymania nieruchomości oraz proporcjonalny udział utrzymania nieruchomości wspólnej.

Podczas czynności odbiorczych przekazano pozwanym komplety kluczy do lokalu mieszkalnego i sprawdzono stan zaplombowanych liczników: ciepłej/zimnej wody, ogrzewania, licznika elektrycznego. Strona powodowa oświadczyła także, iż wyraża zgodę na zawarcie przez pozwanych umowy sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług dystrybucji z firmą (...) Sp. z o.o.

Dowód:

- protokół zdawczo - odbiorczy z dnia 16.01.2011 r. – k. 105 -108, 150 - 153,
- zeznania świadka A. B. (1) – e protokół z dnia 29.08.2013 r. 01:26 - 22:25,
- zeznania świadka J. S. – e protokół z dnia 13.05.2013 r. 09:00 - 26:51,
- zeznania pozwanego M. A. – e protokół z dnia 11.10.2013 r. 02:37 - 27:44,

Decyzją numer (...) z dnia 16.12.2011 r. strona powodowa uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego „(...)”.

Dowód:

- decyzja z dnia 16.12.2011 r.– k. 109 - 110, 198 - 199,

W mailu z dnia 04.04.2012 r. strona powodowa przesłała pozwanym projekt umowy przyrzeczonej. Projekt zawierał oświadczenie przedstawiciela strony powodowej o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku w K. przy ul. (...) także oświadczenie o jego sprzedaży na rzecz kupujących. Treść § 8 wskazywała, że cena za lokal mieszkalny została w całości uiszczona. W § 9 opisano, że wydanie przedmiotów umowy na rzecz kupujących nastąpiło przed podpisaniem aktu notarialnego. Kupujący oświadczyli także, że dokonali odbioru technicznego lokalu i nie zgłaszają w stosunku do lokalu żadnych zastrzeżeń, co potwierdza protokół odbioru technicznego. Kupujący oświadcza także, że z dniem wydania przeszły na nich wszelkie korzyści i ciężary związane z nabytym lokalem oraz udziałem do nieruchomości. Kupujący zobowiązani byli do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją przedmiotów tej umowy, do uczestniczenia kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a w szczególności są zobowiązani do uiszczania opłat rocznych związanych z wyłączeniem gruntów objętych księgą wieczystą KW nr (...) z produkcji rolnej i leśnej. Kupujący oświadcza także, że wszelkie roszczenia wynikające z Przedwstępnej umowy sprzedaży zostały zaspokojone i strony zrzekają się również w przyszłości jakichkolwiek roszczeń czy pretensji względem siebie, w tym roszczeń o zapłatę kar umownych, z wyjątkiem roszczeń z tytułu rękojmi. W kupujący zobowiązali się solidarnie do zapłaty na rzecz zarządcy terenów

wspólnych, to jest Spółce pod firmą (...) sp z o.o. s.k.a. w K. kosztów ochrony osiedla, utrzymania, remontu, konserwacji i modernizacji terenów wspólnych oraz zarządu osiedlem, miesięcznie, z góry, do dziesiątego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia 01.02. 2012 r., przy czym koszty te będą dzielone proporcjonalnie do udziału w Terenach Wspólnych wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. nadto, co do obowiązku solidarnej zapłaty na rzecz Spółki (...) sp. z o.o. s.k.a. w K. kosztów ochrony osiedla, utrzymania, remontu, konserwacji i modernizacji Terenów Wspólnych oraz zarządu osiedlem, w sposób określony powyżej, Kupujący poddają się wprost z tego aktu solidarnie, do maksymalnej kwoty 600 miesięcznie, egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. i upoważniają spółkę do prowadzenia egzekucji na podstawie aktu, o całość bądź część roszczenia w przypadku niewywiązania się z powyższego zobowiązania, to jest niezapłacenia kosztów ochrony osiedla, utrzymania, remontu, konserwacji i modernizacji Terenów Wspólnych oraz zarządu osiedlem pomimo pisemnego wezwania ich do zapłaty, doręczonego na ich adres korespondencyjny i nie uiszczenia określonej w nim kwoty, w podanym w wezwaniu terminie. Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31.12.2050 r. Nadto E. i M. A. zobowiązali się nie skorzystać z prawa żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej przez okres 5 lat.

Pismem z dnia 06.06.2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do stawienia się w dniu 29.06.2012 r. w Kancelarii Notarialnej (...) we W. w celu podpisania umowy przyrzeczonej, dotyczącej zakupu lokalu mieszkalnego o numerze (...).

W związku z niestawiennictwem pozwanych w ww. terminie, strona powodowa pismem z dnia 22.08.2012 r. ponownie wezwała pozwanych do stawiennictwa w dniu 06.09.2012 r. w Kancelarii Notarialnej celem podpisania umowy przyrzeczonej. Pozwani ponownie nie stawili się na podpisanie umowy przyrzeczonej.

Pozwana E. A., w odpowiedzi na pismo powoda z dnia 22.08.2012 roku, poinformowała stronę powodową, iż nie zakończyli oni jeszcze rozmów dotyczących porozumienia w temacie wywiązania się z zobowiązań spółki dotyczących wykończenia przedmiotu sprzedaży. Zaproponowała zawarcie porozumienia tj. zapłatę kwoty 10 000 zł przed podpisaniem umowy końcowej. Pozwana wskazała ponadto, iż jej miejsce zamieszkania jest znacznie oddalone od miejscowości, w której znajduje się Kancelaria Notarialna.

Dowód:

- pismo powoda z dnia 06.06.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 111 - 113,
- pismo powoda z dnia 22.08.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 114 - 115,
- akt notarialny z dnia 06.09.2012 r. (rep. A nr (...)) – k. 116 - 117,
- korespondencja mailowa z dnia 03.09.2012 r. – k. 118 - 121, 161 - 183,
- projekt aktu notarialnego – k. 163 - 175,
- zeznania świadka A. B. (1) – e protokół z dnia 29.08.2013 r. 01:26 - 22:25,
- zeznania świadka J. S. – e protokół z dnia 13.05.2013 r. 09:00 - 26:51,
- zeznania pozwanego M. A. – e protokół z dnia 11.10.2013 r. 02:37 - 27:44,

W dniu 15.10.2012 r. strona powodowa ustanowiła na mocy oświadczenia złożonego przed asesorem notarialnym M. S. (akt notarialny rep. A (...)) odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni użytkowej 37,17 m<sup>2</sup>.

Dowód:

- oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu z dnia 15.10.2012 r. (Rep. A nr (...)) – k. 122 - 133,

Pozwani E. A. i M. A. uiszcili całość ceny wynikającej z ww. umowy z dnia 12.04.2010 r.

## **bezsporne**

Lokal został wykonany zgodnie z projektem oraz zgodnie ze standardem wykończenia określonym w § 3 pkt. 5 umowy z dnia 12.04.2010 r. z następującymi odstępstwami:

- zamiana osprzętu elektrycznego firmy (...) na osprzęt firmy (...),
- zamiana przeszklonych drzwi do windy na drzwi metalowe, nieprzezierne,

Wadą nieistotną i usuwalną było zastosowanie niskiej jakości narożników podtynkowych. Koszt wymiany narożnika wynosi 145,25 zł.

Strona powodowa usunęła uszkodzenie małego okna w pokoju opisane w protokole zdawczo odbiorczym z dnia 16.01.2011 r. i nadal przechowuje, zgodnie z przyjętym tam zobowiązaniem, materiały budowlane w celu przekazania ich kupującemu.

Strona powodowa nie zamontowała króćca wody zimnej i ciepłej w prysznicu. Koszt wykonania tego zakresu prac wynosi 250 zł.

## **Dowód:**

- opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa ogólnego mgr inż. M. M. (2) – k. 336 - 374,

opinia uzupełniająca – k. 379 - 379,

ustna opinia uzupełniająca – e protokół z dnia 18.09.2014 r. 01:31 - 08:15,

- rzuty mieszkania – k. 154,

- dokumentacja zdjęciowa – k. 160,

- zeznania świadka A. B. (1) – e protokół z dnia 29.08.2013 r. 01:26 - 22:25,

- zeznania świadka J. S. – e protokół z dnia 13.05.2013 r. 09:00 - 26:51,

- zeznania pozwanego M. A. – e protokół z dnia 11.10.2013 r. 02:37 - 27:44,

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie nie budzących wątpliwości dokumentów dołączonych przez strony w toku postępowania, w szczególności: umowy przedwstępnej z dnia 12.04.2010 r., decyzji z dnia 11.03.2010 r., standardu wykonania osiedla oraz budynków oraz zezwolenia na wyłączenie z produkcji rolniczej i dokumentacji zdjęciowej na okoliczność zatwierdzenia projektu budowlanego, treści stosunku cywilnoprawnego łączącego strony oraz złożonych oświadczeń i obowiązków stron wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży oraz stanu technicznego lokalu.

Akty notarialne z dnia 25.03.2011 r., z dnia 06.04.2011 r. oraz pismo z dnia 11.06.2011 r. potwierdziły z kolei następstwo prawne strony powodowej po spółce (...) S.A. oraz poinformowanie o tym fakcie pozwanych.

Korespondencja przedprocesowa stron, protokół odbioru z dnia 16.01.2011 r., decyzja z dnia 16.12.2011 r. dotyczyły m.in. opóźnienia w realizacji budowy, wyznaczenia przez stronę powodową terminu odbioru lokalu oraz odebrania lokalu także udzielenia przez organ administracji pozwolenia na użytkowanie.

Wezwania do zawarcia umowy końcowej przenoszącej własność, korespondencja mailowa oraz protokół z 06.09.2012 r. potwierdziły okoliczności związane z wzywaniem pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej, świadczyły także o podjęciu przez stronę powodową próby ugodowego rozwiązania sporu.

W ustalaniu chronologicznego przebiegu zdarzeń oraz spornych i niespornych okoliczności w sprawie istotne były także zeznania świadków J. S. i A. B. (2). Sąd dał im wiarę w całości ponieważ wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały, szczególnie w kwestii standardu wykonania lokalu mieszkalnego zakupionego przez pozwanych, treści ich zarzutów związanych z jakością jego wykonania a także bezskutecznych wezwań do podpisania umowy przyrzeczonej.

Sąd w stanie faktycznym Sąd uwzględnił także zeznania pozwanego M. A.. Okoliczności przez niego relacjonowane związane z zakresem wad i usterek w zasadzie pokrywały się z tym, co opisywali powołani wyżej świadkowie. Pozwany inaczej jednak oceniał jakość wykonanych prac oraz standard lokalu a nadto odmiennie tłumaczył powody nieprzystąpienia przez pozwanych do aktu notarialnego. Okoliczności przez niego relacjonowane w pełni pozwoliły Sądowi na ustalenie spornych okoliczności w sprawie.

Sąd przeprowadził także dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa mgr inż. M. M. (3). Biegły w pełni udzielił odpowiedzi na zadane przez Sąd pytania dotyczące zgodności wykonanego lokalu ze standardem wykończenia wynikającym z umowy z dnia 12.04.2010 r. a także wystąpienia wad i ich wyceny. Biegły odniósł się do zarzutów pozwanych oraz w niebudzący wątpliwości sposób wyjaśnił powstałe wątpliwości a także sformułował przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy wnioski.

### ***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo główne uzasadnione było w przeważającej części, natomiast powództwo wzajemne uzasadnione było jedynie w nieznacznym zakresie.

Strona powodowa domagała się stwierdzenia że ona i pozwani mają obowiązek zawrzeć umowę przyrzeczoną dotyczącą sprzedaży im przez stronę powodową lokalu mieszkalnego o powierzchni 37,17 m<sup>2</sup> usytuowanym na parterze budynku mieszkalnego, trzykondygnacyjnego, wielorodzinnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki gruntu. Umowa przewidywała także, że pozwanym, w związku z nabyciem udziału w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu przysługuje prawo do wyłącznego i bezterminowego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr (...) o powierzchni 16,44 m<sup>2</sup> na parkingu podziemnym oraz tarasu przylegającego do lokalu o powierzchni 23, 80 m<sup>2</sup> stanowiącymi części nieruchomości wspólnej. Pozwani w umowie mieli także udzielić zgody stronie powodowej na określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie przeznaczania nabywcom lokali miejsc postojowych i innych części nieruchomości wspólnych stanowiących poddasze. Umowa przewidywała także udzielenie pełnomocnictwa dla strony powodowej do ustanowienia na rzecz każdorazowych współwłaścicieli działek na czas nieoznaczony nieodpłatną służebność gruntową polegającą na zaniechaniu przez każdorazowego właściciela nabywanego przez pozwanych lokalu dokonywania zmian w zakresie wyglądu zewnętrznego budynku oraz działki w stosunku do projektów architektonicznych szczegółowo opisanych w umowie. Pozwani w umowie mieli się także zobowiązać do każdorazowej zapłaty zarządzającemu terenami wspólnymi kosztów ich utrzymania i innych należności z tym proporcjonalnie do posiadanego udziału, przy czym zapłata ta następować miała miesięcznie z góry do 10 - tego dnia miesiąca i co do tego obowiązku mieli poddać się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 1.200 zł miesięcznie, oraz zobowiązać się, że w przypadku zbycia nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego aktu, w umowie, która będzie przenosić własność przedmiotowej nieruchomości, nabywca również podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 1.200,00 zł miesięcznie na zabezpieczenie opisanego wyżej zobowiązania do zapłaty kosztów na rzecz zarządzającego terenami wspólnymi. Pozwani mieli również zobowiązać się do nieskorzystania z prawa żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej przez okres 5 lat oraz udzielić pełnomocnictwa stronie powodowej do ustanowienia przez nią na warunkach i według jej uznania na nieruchomości służebności gruntowej lub przesyłu na rzecz dostawców mediów, w tym składania stosownych oświadczeń, wyjaśnień i wniosków, podpisywania odpowiednich umów i reprezentowania w tych sprawach przed wszelkimi instytucjami i urzędami, organami administracji rządowej i samorządowej, osobami fizycznymi i prawnymi, oraz do dokonywania innych czynności, jakie do wykonania niniejszego pełnomocnictwa okażą się niezbędne. Nadto strona powodowa, jako pełnomocnik, będzie mogła reprezentować także inne strony czynności, do których została umocowana.

Zdaniem spółki zaszyły wszelkie przesłanki wskazane w art. 389 k.c. dla powstania po stronie pozwanych obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej .

Pozwani w odpowiedzi na pozew z dnia 14.01.2013 r. domagali się oddalenia powództwa w całości podnosząc, że to z winy strony powodowej nie doszło dotychczas do podpisania umowy przyrzeczonej. Podkreślili, że powodowa spółka nie dotrzymała zobowiązania dotyczącego opisanego w umowie standardu wykończenia. Dotyczyło to w szczególności materiału z jakiego zostały zbudowane ścianki działowe, instalacja gazowa oraz wykończenie instalacji elektrycznej i jakości windy. Twierdzili również, że lokal nie został im przekazany a przedłożona do akt wersja protokołu stanowi jedynie wersję roboczą. Opisano w nim szereg usterek i wad, których to strona powodowa, mimo przyjętego zobowiązania nie wykonała. Dodali, że obmiar powierzchni lokalu nie zgadza się ze stanem rzeczywistym i sprecyzowali, że nie akceptują treści zapisów § 9 umowy związanych z nastąpiło wydanie lokalu bez zastrzeżeń a także, że od momentu wydania lokalu przeszły na nich wszelkie ciężary związane z nabytym lokalem. Podkreślili, że nie zgadzają się także na zapis dotyczący zaspokojenie wszystkich roszczeń wynikających z umowy oraz zrzeczenia się ich w przyszłości (z wyjątkiem roszczeń z rękojmi) i zwrócili uwagę, że w umowie przedwstępnej termin wykonalności klauzuli do 31.12.2050r. nie był uwzględniony. Pozwani w dniu 09.05.2013 r. wnieśli pozew wzajemny domagając się zasądzenia od strony pozwanej kwoty 14 500 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu wzajemnego. Argumentowali, że strona powodowa na podstawie protokołu odbioru z dnia 16.01.2011 r. oraz na podstawie § 11 umowy zobowiązała się do usunięcia w trybie postępowania reklamacyjnego w ramach rękojmi stwierdzonych w trakcie przekazania wad. Do czasu wytoczenia powództwa wady te nie zostały usunięte. Powodowie wzajemni twierdzili, że wartość przysługujących im w związku z tym roszczeń wynosi 14 500 zł. Zdaniem powodów wzajemnych umowa przedwstępna została zawarta jako umowa warunkowa i nie zgodzili się z twierdzeniami strony pozwanej wzajemnie, że zasadniczym skutkiem zawarcia umowy przedwstępnej jest obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej. Ich zdaniem odmowa podpisania umowy przyrzeczonej była usprawiedliwiona i nie było usprawiedliwione roszczenie o jej zawarcie. Pozwani – powodowie wzajemni wywodzili także, że umowa łącząca strony z dnia 12.04.2010 r. była umową deweloperską.

Bezsporne w sprawie było zawarcie przez strony umowy, nazwanej umową przedwstępną, której przedmiotem było wybudowanie budynku przez stronę powodową a w nim lokalu mieszkalnego o powierzchni 36,80 m<sup>2</sup>, następnie ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaż pozwanym wraz z udziałem w częściach wspólnych oraz z udziałem w prawie własności działki gruntu. Umowa obejmowała także ustanowienie na rzecz pozwanych prawa do wyłącznego i bezterminowego korzystania z miejsca postojowego oraz z tarasu przylegającego do lokalu oraz ustanowienie dodatkowych zobowiązań szczegółowo opisanych w umowie. Bezsporne było także, że pozwani uiścili całą kwotę za zakupiony lokal.

Okoliczności sprawy oraz podnoszona przez strony argumentacja spowodowały, że rozstrzygnięcie sporu wymagało ustalenia rodzaju łączącej strony umowy, ich wzajemnych obowiązków oraz wpływu ewentualnych odstępstw od standardu wykonania lokalu oraz zaistniałych wad i usterek na zasadność roszczenia strony powodowej. W zakresie powództwa wzajemnego ocenić należało przede wszystkim czy zakupiony przez pozwanych powodów wzajemnych lokal posiadał wady a jeżeli tak to zakres wad oraz ich wartość.

Po dokonaniu analizy materiału dowodowego sprawy Sąd doszedł do przekonania, że zawartą przez strony w dniu 12.04.2010 r. umowę należy zakwalifikować jako umowę deweloperską, o której mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z powołanym przepisem, odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności umowy, o której mowa w ust. 1, niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. W orzecznictwie związanym z powołaną kwestią dominuje pogląd, że umowa deweloperska jest w istocie umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach



budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Jej źródło stanowią elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość określoną przez wskazany cel gospodarczy. Nadaje jej to cechy nowości i oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Podkreśla się także, że umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej a przesłankami ważności i skuteczności umowy zawartej na podstawie art. 9 powołanej ustawy są: szczególna forma zawarcia - forma aktu notarialnego, uzyskanie przez zobowiązanego właściciela gruntu pozwolenia na budowę oraz ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa. (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22.11.2012 r. I ACa 516/12 oraz podobnie: wyrok z dnia 11.12.2012r. I ACa 655/12)

W przedmiotowej sprawie zaszły wszystkie przesłanki dla uznania umowy zawartej przez strony w dniu 12.04.2010 r. za umowę deweloperską. Strona powodowa w dacie jej zawierania była właścicielem gruntu (działki nr (...) obręb K.) o czym świadczy treść księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych nr (...) i uzyskała pozwolenie na budowę (decyzja Starosty (...) nr (...) z dnia 11.03.2010 r.) Roszczenie pozwanych o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało także ujawnione w księdze wieczystej tej nieruchomości.

Przyjęta kwalifikacja prawna umowy deweloperskiej przesądza zarazem, jakie przepisy powinny być stosowane do oceny stosunku zobowiązaniowego z niej wynikającego. Są to przepisy o umowach w ogólności oraz przepisy części ogólnej prawa zobowiązań, a w zakresie wykraczających poza nie zagadnień szczególnych, właściwych dla umowy deweloperskiej, przez analogię stosowane przepisy umów nazwanych, których elementy zawiera ta umowa. Możliwość przypisania umowie deweloperskiej skutków prawnych właściwych dla poszczególnych umów nazwanych zależeć będzie od stopnia jej odrębności w stosunku do tych umów. Im jest on większy, tym mniejszą rolę w określeniu skutków prawnych umowy deweloperskiej odgrywać będzie stosowanie przepisów dotyczących pokrewnych umów nazwanych. Ich stosowanie nie może przy tym polegać na prostym sumowaniu skutków wynikających z poszczególnych umów i musi uwzględniać cel oraz społeczną funkcję umowy nienazwanej, charakteryzujące ją jako pewną całość. Umowa deweloperska nie może być zatem uznana za umowę przedwstępną (por. także wyrok Sądu Najwyższego wyrok z dnia 09.07.2003 r. IV CKN 305/01).

Podkreślić należy dalej, że związanie Sądu przy wyrokowaniu żądaniem, zgodnie z art. 321 k.p.c., stanowi wyraz obowiązywania zasady dyspozycyjności i oznacza niedopuszczalność orzekania, co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani ponad żądanie. Ze względu na to, że powód nie ma obowiązku przytaczania w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, dopuszczalne jest zasądzenie roszczenia wynikającego z przytoczonej przez niego podstawy faktycznej. Jednolite jest stanowisko Sądu Najwyższego, akceptowane w doktrynie, że przyjęcie przez Sąd innej podstawy prawnej niż wskazana przez powoda nie stanowi wyjścia poza granice żądania, określone art. 321 k.p.c. (np. wyrok z dnia 15.04.2003 r., V CKN 115/01, z dnia 15.09.2004 r., III CK 352/03 oraz z dnia 06.12.2006 r., IV CSK 269/06).

W ustalonym przez Sąd stanie faktycznym uzasadniony jest wniosek, że roszczenie strony powodowej nie jest oparte na przepisie art. 390 § 2 k.c. ale na ustaleniach stron zawartych w łączącej ich umowie z dnia 12.04.2010 r. Zacytować w tym miejscu należy treść art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie Sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zstępuje to oświadczenie. Źródłem obowiązku złożenia oświadczenia może być każde zdarzenie cywilnoprawne, w tym także umowa deweloperska. Ustawodawca w powołanym przepisie nie ogranicza kręgu sytuacji, do których przepis ten się odnosi. Chodzi więc o wszystkie orzeczenia, w których stwierdzony jest, choćby w sposób dorozumiany, obowiązek złożenia oświadczenia woli. Artykuł 64 k.c. nie jest przy tym samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła a obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli może mieć oparcie w czynności prawnej.

Analizując treść umowy strona zawartej w dniu 12.04.2010 r. a także żądania opisanego w pozwie oraz materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie należy stwierdzić, że roszczenie strony powodowej jest uzasadnione w przeważającej części. Przywołać w tym miejscu należy zapis § 4 pkt. 1 w którym strony uzgodniły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 31.10.2011 r. Zastrzeżono jednocześnie, że warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest przekazanie przez sprzedającego i odebranie przez kupujących lokalu oraz zapłata całej ceny w kwocie 228 160 zł brutto (§ 7 umowy). Stan faktyczny sprawy dał podstawy do przyjęcia, że do wydania lokalu kupującym doszło w dniu 16.01.2011 r. kiedy to sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy. Pozwani – powodowie wzajemni w odpowiedzi na pozew twierdzili, że do wydania lokalu w powołanej dacie nie doszło a spisany wtedy protokół był jedynie wersją roboczą. Treść pozwu wzajemnego wskazywała jednak, że pozwani nie popierali powołanych wyżej zarzutów. Na podstawie treści powołanego wyżej protokołu oraz faktu, że pozwani potwierdzili, m.in. że dysponowali od tej daty kluczami do zakupionego lokalu, Sąd uznał, że do wydania lokalu doszło właśnie w dniu 16.01.2011 r. Pozwani, co było okolicznością bezsporną, zapłacili także całą cenę sprzedaży za lokal. W związku z powyższym, zdaniem Sądu, zaszły przesłanki do stwierdzenia, że strona powodowa oraz pozwani E. A. i M. A. mają obowiązek zawrzeć umowę szczegółowo opisaną w pkt. I wyroku.

Sąd uznał przy tym, że nie jest uzasadniona argumentacja pozwanych – powodów wzajemnych przedstawiona zarówno w odpowiedzi na pozew jak i w pozwie wzajemnym. W sporządzonej na wniosek pozwanych opinii, biegły sądowy z zakresu budownictwa mgr inż. M. M. (3) jednoznacznie stwierdził, że przedmiot umowy z dnia 12.04.2010 r. został wykonany przez stronę powodową zgodnie z zagwarantowanym standardem z odstępstwami w zakresie windy oraz osprzętu elektrycznego. Odstępstwa te nie prowadzą jednak, zdaniem Sądu, do zniwelowania obowiązku pozwanych do przystąpienia do umowy, której głównym celem jest przeniesienie na ich rzecz własności zakupionego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Zarzuty takie czy to w kwestii obniżonego standardu czy też wad lokalu mogą ewentualnie stanowić podstawę dla roszczenia w zakresie np. obniżenia ceny lokalu czy też odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy, jednak w świetle zapisu § 4 nie stanowią one żadnego argumentu dla uznania słuszności ich argumentacji. Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w pkt I wyroku.

Należy wyjaśnić dalej, że zapis umowy w § 18 ust. 6 lit b oraz c w zakresie jakim pozwani oraz każdorazowi nabywcy lokalu poddają się bezwarunkowej egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. z tytułu kosztów ochrony osiedla i zarządu nieruchomością wspólną do kwoty 1200 zł a także zobowiązania do nieskorzystania do z prawa zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej na okres 5 lat, nie mogły zostać uwzględnione w wyroku, który to na podstawie art. 64 k.c. zastępuje tę umowę. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.01.1967 sygn. III CZP 32/66). Powołane zapisy, zdaniem Sądu stanowią nie tylko zbyt dużą ingerencję w prawa podmiotowe pozwanych, szczególnie w prawo własności i związanego z tym swobodnego rozporządzania swoim majątkiem ale także nie mają podstaw w prawie materialnym dlatego też Sąd rozpatrywał je pod kątem nieważności jako sprzeczne ustawą a także z zasadami współżycia społecznego. Sąd podkreśla, że zastrzeżenie obowiązku poddania się egzekucji nie tylko obecnym ale i przyszłym właścicielom stanowiłoby znaczne utrudnienie w jego ewentualnym zbyciu. Nadto w świetle przepisów o własności lokali przewidującej obowiązek partycypowania właścicieli lokali w utrzymaniu nieruchomości wspólnej (a tego dotyczył w zasadzie § 18 pkt. 6 lit b) a także przepisu art. 16 powołanej ustawy, stanowiłoby znaczne utrudnienie w jego ewentualnym zbyciu. Z opisanych wyżej przyczyn roszczenie strony powodowej zostało w tej części oddalone, o czym stanowi pkt. II wyroku.

O kosztach postępowania w pkt. III Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i uznając, że strona powodowa przegrała sprawę tylko w nieznaczej części, zasądził od solidarnie od pozwanych E. A. oraz M. A. na jej rzecz kwotę 18 625 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, na którą złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 11408 zł oraz kwota 7 217 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W odniesieniu do roszczenia zawartego w pozwie wzajemnym E. i M. A. dotyczącego roszczenia o zapłatę kwoty 14 500 zł z tytułu wad zakupionego przez nich lokalu Sąd wskazuje, że było ono uzasadnione jedynie w nieznaczej części.

Należy podkreślić, że zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c. i w myśl art. 232 k.p.c., przedstawienie przez stronę dowodu w celu wykazania określonych twierdzeń o faktach, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki, jest nie tyle

jej prawem czy obowiązkiem procesowym, co ciężarem procesowym, wynikającym i zagwarantowanym przepisami prawa, przede wszystkim w jej własnym interesie. To interes strony nakazuje jej podjąć wszelkie czynności procesowe w celu udowodnienia faktów, z których wywodzi korzystne skutki prawne. Pamiętać trzeba także, że Sąd rozstrzyga sprawę według właściwego prawa materialnego na podstawie koniecznych ustaleń faktycznych uzyskanych dzięki zebranym środkom dowodowym. Na te właśnie ustalenia składają się dowody, które przedstawiają w pierwszej kolejności same strony. Pozwani – powodowie wzajemni tylko w niewielkim zakresie zdołali wykazać zasadność swojego roszczenia. Wartość dochodzonej kwoty, według treści pozwu wzajemnego, miała wynikać z treści zeznań pozwanego M. A., który to bazując na swoim doświadczeniu i zdobytej wiedzy dokonał wyceny wad i usterek, które to strona powodowa – pozwana wzajemnie zobowiązała się usunąć w trybie postępowania reklamacyjnego. Dopiero na wypadek zaprzeczenia przez sprzedającą spółkę wad lokalu, pozwani – powodowie wzajemni wnosili o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem wykazania, że żądana kwota odpowiada obniżeniu wartości lokalu mieszkalnego. Sąd w toku postępowania dopuścił wnioskowany przez pozwanych – powodów wzajemnych dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa a także polecił mu udzielić odpowiedzi zgodnie z zaproponowaną przez pozwanych – powodów wzajemnych tezą dowodową. Biegły sądowy mgr inż. M. M. (3) w całości wykonał zlecenie Sądu i udzielił wyczerpujących odpowiedzi na zadane mu pytania. Biegły stwierdził przede wszystkim, że lokal zakupiony przez pozwanych – powodów wzajemnych został wykonany zgodnie ze standardem wykończenia opisanym w § 3 pkt. 5 umowy z dnia 12.04.2010r. z odstępstwami jedynie w zakresie zamiany sprzętu elektrycznego firmy (...) na osprzęt firmy (...) oraz zamiany przeszklonych drzwi do windy na drzwi metalowe. Biegły stwierdził jednocześnie, że za wadę należy uznać zastosowanie niskiej jakości narożników metalowych ocynkowanych (lub ich uszkodzenie podczas prac tynkarskich) skutkujące pojawieniem się wykwitów rdzy oraz przebarwieniami powierzchni. W opinii uzupełniającej, odpowiadając na zarzuty pozwanych – powodów wzajemnych biegły stwierdził, że koszt wymiany niskiej jakości narożników zamyka się w kwocie 145,25 zł natomiast koszt wykonania króćca wody ciepłej i zimnej w prysznicu zamyka się w kwocie 250 zł. Z uwagi na powyższe, Sąd uznając że roszczenie powodów zostało tylko w tej części udowodnione, zasądził od strony pozwanej wzajemnie (...) sp. z o.o. s.k. w K. solidarnie na rzecz powodów wzajemnych E. A. i M. A. kwotę 395,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 14.05.2013 r. do dnia zapłaty, która to odpowiadała sumie opisanych powyżej kwot z tytułu wad w postaci zastosowania przez stronę powodową pozwaną wzajemnie niskiej jakości narożników oraz braku króćców zimnej i ciepłej wody w prysznicu.

W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu. Sąd podkreśla przy tym, że pozwani – powodowie wzajemni nie wykazali by wartość pozostałych wad odpowiadała podanym przez nich wartościom. Biegły sądowy stwierdził, jak wyżej wskazano, że odstępstwem od zagwarantowanego kupującym standardu było zastosowanie osprzętu elektrycznego S. zamiast L. oraz zamontowanie windy z metalowymi nieprzeziernymi drzwiami. Pozwani (powodowie wzajemni) nie udowodnili jednak, by koszt wymiany windy na zgodną ze standardem odpowiadał szacowanej przez nich kwocie 8 000 zł a także że brak osprzętu elektrycznego odpowiadał 1500 zł. W tym zakresie pozwani – powodowie wzajemni nie zaproponowali w istocie żadnego materiału dowodowego bowiem nawet pozwany – powód wzajemny M. A. podczas zeznań na rozprawie w dniu 11.10.2013 r. nie odnosił się do wyliczonych przez niego wartości. Warto także wskazać, że część z wymienionych przez pozwanych – powodów wzajemnych wad (np. brak kanałów wentylacyjnych, brak sufitu podwieszanego w łazience czy też brak instalacji gazowej) nie wynikały z działań strony powodowej – pozwanej wzajemnie a z decyzji kupujących. Zdecydowali oni bowiem, że rezygnują z podłączenia gazowego do kuchni a także z wybudowania ścianek działowych, co uniemożliwiło przedłużenie kanałów wentylacyjnych a także zamontowanie podwieszanego sufitu. Na koniec zaznaczyć należy, że podnoszone przez pozwanych – powodów wzajemnych wady w postaci oznak zawilgocenia budynku i zastosowanego ocieplania nie miały w zasadzie żadnego znaczenia w sprawie ponieważ pozwany nie uwzględnił ich w przygotowanej w pozwie wzajemnym wycenie przez co nie mogły one wchodzić w zakres roszczenia. Ponadto biegły sądowy jednoznacznie stwierdził, że zamiany materiałowe zostały dokonane w ramach przyznanego spółce umownie uprawnienia (§ 15 pkt. 2 umowy) a także, że przyczyny zawilgoceń zostały usunięte.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt. IV i V wyroku.

O kosztach postępowania w zakresie powództwa wzajemnego w pkt. VI Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i uznając, że strona powodowa – pozwana wzajemnie (...) sp. z o.o. s.k. w K. ulegała tylko co do nieznacznej części swojego roszczenia, zasądził od pozwanych E. A. oraz M. A. solidarnie na rzecz spółki kwotę 2 400 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.