

Sygn. akt VIII C 792/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1) i M. K. (2)

przeciwko (...) we W.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

**I. nakazuje stronie pozwanej (...) we W. złożenie oświadczenia woli o następującej treści:**

***(...) we W., zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...), w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z M. K. (2) i M. K. (1) w dniu 16 marca 2012 r. przed notariuszem I. Ł. z Kancelarii Notarialnej we W., ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>, usytuowanego w budynku numer (...) w klatce schodowej nr D na kondygnacji piątej budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej, składającej się z działek numer (...), położonej we W. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 11.596 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z własnością którego związany jest udział w częściach wspólnych budynku i gruntu wynoszący 4.158/1.322.076 części.***

***(...) we W., w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z M. K. (2) i M. K. (1) w dniu 16 marca 2012 r. przed notariuszem I. Ł. z Kancelarii Notarialnej we W., przenosi w stanie wolnym od obciążeń osób trzecich na rzecz małżonków M. K. (2) i M. K. (1), pozostających w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej, prawo własności lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>, usytuowanego w budynku numer (...) w klatce schodowej nr D na kondygnacji piątej budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej, składającej się z działek numer (...), położonej we W. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 11.596 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z własnością którego związany jest udział w częściach wspólnych budynku i gruntu wynoszący 4.158/1.322.076 części, a także przenosi na rzecz małżonków M. K. (2) i M. K. (1) udział w wysokości 2.286/77.280 części w lokalu niemieszkalnym, tj. garażu podziemnym wielostanowiskowym znajdującym się pod zespołem budynków posadowionych na opisanej powyżej nieruchomości gruntowej, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca***

**postojowego numer P28 o powierzchni 22,86 m<sup>2</sup>, za łączną cenę 2.233 zł, która została w całości zapłacona w dniu 19 września 2012 r.”**

**II. zasądza od strony pozwanej na rzecz każdego z powodów po 664,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Sygn. akt VIII C 792/14

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania (zob. pismo z dnia 23 marca 2015 r., k. 383-384) powodowie M. K. (2) i M. K. (1) wnieśli o nakazanie stronie pozwanej (...) we W. złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

(...) z siedzibą we W., zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...), w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z M. K. (2) i M. K. (1) w dniu 16 marca 2012 r. przed notariusz I. Ł. z Kancelarii Notarialnej we W., ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> (czterdzieści jeden i pięćdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego) usytuowanego w budynku numer (...) (dwa), w klatce schodowej numer D, na kondygnacji 5 budynku posadowionego na nieruchomości stanowiącej działki numer (...) (piętnaście przez dwa) oraz 16/2 (szesnaście przez dwa), AM-7, położonej we W., przy ul. (...), o łącznej powierzchni 11.596 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w częściach wspólnych budynków i prawie własności opisanych wyżej działek numer (...) (piętnaście przez dwa) oraz 16/2 (szesnaście przez dwa).

(...) z siedzibą we W., zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...), w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 16 marca 2012 r. przed notariusz I. Ł. z Kancelarii Notarialnej we W., przenosi w stanie wolnym od obciążeń osób trzecich na rzecz małżonków M. K. (2) i M. K. (1), pozostających w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej, zamieszkałych we W., przy ul. (...) prawo własności lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> (czterdzieści jeden i pięćdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego) usytuowanego w budynku numer (...) (dwa), w klatce schodowej numer D, na kondygnacji 5 budynku posadowionego na nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) (piętnaście przez dwa) oraz 16/2 (szesnaście przez dwa), AM-7, położonej we W., przy ul. (...), o łącznej powierzchni 11.596 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wraz z przynależnym do lokalu udziałem wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku i gruncie, to jest działkach numer (...), położonej we W., przy ul. (...), dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wraz z udziałem w wysokości (...) w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym odpowiadającym prawu wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego P28 o powierzchni 22,86 m<sup>2</sup>, za cenę 2.233 zł (dwa tysiące dwieście trzydzieści trzy złote), która to cena została zapłacona w całości w dniu 19 września 2012 r., a małżonkowie M. K. (2) i M. K. (1) nabywają do majątku wspólnego prawo własności wyżej opisanego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz gruntu oraz udziałem w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym”.

Uzasadniając swoje żądanie, powodowie podali, że w celu rozwiązania konfliktu powstałego między stronami na skutek rozpoczęcia inwestycji deweloperskiej graniczącej z nieruchomością powodów w dniu 16 marca 2012 r. zawarli ze stroną pozwaną przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której strona pozwana zobowiązała się do sprzedaży powodom opisanego w żądaniu lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w garażu wielostanowiskowym, a powodowie zobowiązali się do zapłaty ceny w wysokości 2.233 zł. Zgodnie z umową, zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić najpóźniej do dnia 31 maja 2013 r., a przedwstępna umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem zawieszającym, a mianowicie możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej została uzależniona od wydania przez Naczelną Sąd

Administracyjny w Warszawie do dnia 30 czerwca 2012 r. postanowienia o umorzeniu postępowania wywołanego skargą kasacyjną powodów. Pomimo że opisany warunek ziścił się, a powodowie zapłacili umówioną cenę, strona pozwana nie zawarła z powodami przyrzeczonej umowy sprzedaży, co uzasadniało wytoczenie powództwa.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Strona pozwana podniosła zarzut nieważności przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 16 marca 2012 r. Zarzuciła, że przystała na propozycję powodów, którzy zadeklarowali cofnięcie skargi kasacyjnej, jeżeli strona pozwana sprzeda im dwa lokale mieszkalne za cenę odpowiadającą 1 % ich wartości rynkowej, gdyż znajdowała się w przymusowym położeniu. Wskazała, że powodowie nadużyli swoich uprawnień w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę, dążąc jedynie do osiągnięcia korzyści majątkowej. Cofnięcie skargi kasacyjnej przez powodów umożliwiłoby zaś wznowienie robót budowlanych i podjęcie próby zniwelowania opóźnienia w stosunku do przewidzianych terminów zakończenia inwestycji i oddania lokali do użytkowania, a także stwarzało realne szanse na kontynuację umów zawartych z podwykonawcami. W przeciwnym razie strona pozwana nie miałaby możliwości wywiązania się z zobowiązań względem nabywców lokali mieszkalnych, a przestój w pracach budowlanych mógł narazić ją na ryzyko zgłaszania roszczeń o zapłatę kar umownych. Zdaniem strony pozwanej, powołane przez nią okoliczności świadczą o tym, że zawarte między stronami porozumienie oraz przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego były sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (zasadą uczciwości, zasadą równości stron i zasadą ekwiwalentności świadczeń), wskazując w szczególności, że nieważna jest czynność prawna dokonana w celu osiągnięcia stanu rzeczy podlegającego negatywnej ocenie moralnej.

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

Strona pozwana (...) we W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej we W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Komplementariuszem strony pozwanej jest (...) Spółka akcyjna we W., której członkami zarządu są P. N. oraz T. S..

Powodowie M. K. (2) i M. K. (1), jako małżonkowie, są natomiast właścicielami sąsiedniej nieruchomości gruntowej, na którym wzniesiony został budynek jednorodzinny, w którym powodowie mieszkają.

(bezsporne)

W dniu 14 października 2010 r. Prezydent W. wydał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu stronie pozwanej pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażem podziemnym wraz z instalacjami zewnętrznymi na opisaną powyżej nieruchomość.

(dowód: decyzja Prezydenta W. z 14 października 2010 r., k. 163-167)

W dniu 31 stycznia 2011 r. strona pozwana zawarła ze (...) Bankiem (...) S.A. w W. umowę kredytu inwestorskiego w wysokości 26.935.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie kosztów powyższej budowy. Wypłata kredytu miała być dokonywana w transzach, aż do dnia 31 marca 2012 r., w wysokości uzależnionej od stopnia zaawansowania robót. Kredyt miał być spłacany w ratach, począwszy od dnia 30 czerwca 2012r., a całkowita spłata kredytu miała nastąpić do dnia 31 marca 2012 r. Niespłacenie raty lub zadłużenia z tytułu kredytu i odsetek w terminie umownym spowodować miało, że należność z tytułu zaległej spłaty miała być traktowana jako zadłużenie przeterminowane wymagalne, od którego bank miał pobierać odsetki.

(dowód: umowa kredytu inwestorskiego, k. 482-494)

Strona pozwana przystąpiła do budowy oraz rozpoczęła sprzedaż lokali mieszkalnych.

(dowód: przesłuchanie T. S. w charakterze strony pozwanej)

Powodowie złożyli odwołanie od decyzji Prezydenta W. z 14 października 2010 r., zarzucając, że zaprojektowany budynek nie spełnia norm w zakresie oświetlenia dziennego i nasłonecznienia, przez co inwestycja realizowana przez stronę pozwaną będzie oddziaływać na nieruchomości powodów, ograniczając jej nasłonecznienie. Poza tym powodowie zarzucili, że budynek w projektowanym kształcie narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: odwołanie z 3 listopada 2010 r., k. 168-175)

Decyzją z dnia 7 marca 2011 r. Wojewoda (...), po rozpoznaniu odwołania powodów, utrzymał w mocy powyższą decyzję Prezydenta W..

(dowód: decyzja Wojewody (...) z 7 marca 2011 r., k. 176-179)

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2011 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny we W., po rozpoznaniu skargi powodów, uchylił powyższą decyzję Wojewody (...), stwierdzając, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu. W uzasadnieniu wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny zarzuty powodów co do niezgodności inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uznał jednak za niezasadne.

(dowód: - skarga z 12 kwietnia 2011 r., k. 452-456,

- odpowiedź na skargę, k. 457-459,

- wyrok WSA z 17 listopada 2011 r. wraz z uzasadnieniem, k. 18-29)

Po wydaniu wyroku przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we W. strona pozwana wstrzymała prowadzenie inwestycji.

(dowód: - przesłuchanie P. N. w charakterze strony pozwanej,

- przesłuchanie T. S. w charakterze strony pozwanej)

Strona pozwana złożyła skargę kasacyjną od wyroku z dnia 17 listopada 2011 r.

(bezsporne)

Powodowie również złożyli skargę kasacyjną od powyższego wyroku, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu we W. do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie wyroku oraz rozpoznanie merytoryczne skargi. Powodowie nie zgadzali się bowiem z argumentacją i oceną prawną dokonaną w zaskarżonym wyroku w przedmiocie zgodności inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: skarga kasacyjna, k. 30-35.)

Gdy strona pozwana dowiedziała się o złożeniu przez powodów skargi kasacyjnej, ustaliła telefonicznie w Naczelnym Sądzie Administracyjnym, że czas rozpoznania skargi kasacyjnej wynosi kilkanaście miesięcy od jej wpływu do sądu.

P. N. oraz T. S. postanowili wówczas przeprowadzić z powodami rozmowę zmierzającą do zakończenia sporu między stronami.

W tym celu udali się do domu powodów, nie zapowiadając wcześniej swojej wizyty. Powodowie wyrazili chęć podjęcia rozmów ugodowych, a strony umówiły się na kolejne spotkania w kancelarii reprezentującego powodów radcy prawnego – P. B..

Na spotkaniu w kancelarii pełnomocnik powodów (radca prawny P. B.) przekazał P. N. i T. S. kartkę z listą trzech lokali mieszkalnych oferowanych przez stronę pozwaną na sprzedaż w ramach prowadzonych inwestycji.

Po konsultacji z akcjonariuszami spółki akcyjnej (...) zdecydowali się na zaproponowanie powodowi dwóch lokali mieszkalnych. Obawiano się, że opóźnienie w zakończeniu inwestycji uniemożliwi pozwanej spółce wykonanie zobowiązań wobec jej wierzycieli (banku, podwykonawców i nabywców lokali mieszkalnych), co w konsekwencji doprowadzi do ogłoszenia upadłości spółki. Obawiano się przy tym, że ucierpi wówczas także renoma spółki akcyjnej (...).

Na kolejnym spotkaniu P. N. i T. S. zaproponowali powodowi dwa lokale mieszkalne, a powód propozycję przyjął.

(dowód: - przesłuchanie powoda,

- przesłuchanie powódki,

- przesłuchanie P. N. w charakterze strony pozwanej,

- przesłuchanie T. S. w charakterze strony pozwanej)

W dniu 15 marca 2012 r. powodowie oraz strona pozwana – dążąc do polubownego rozwiązania sporu powstałego w wyniku realizacji projektu Z. S. - podpisali dokument zatytułowany „porozumienie”, zgodnie z którym, strona pozwana zobowiązała się przenieść na rzecz powodów prawo własności nieruchomości stanowiących dwa lokale mieszkalne opisane szczegółowo w porozumieniu, wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, a w szczególności zawrzeć w formie aktów notarialnych przedwstępne umowy sprzedaży lokali wraz z dwoma miejscami parkingowymi, określając łączną cenę z uwzględnieniem upustu w wysokości 99 %, tj. na kwotę 7.366 zł. Powodowie oświadczyli, że ugoda i zawarte w jej wykonaniu umowy w całości wyczerpują ich roszczenia względem strony pozwanej, oświadczając jednocześnie, że pod warunkiem zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży, zobowiązują zaniechać podejmowania kroków prawnych mających na celu ochronę ich interesów w postępowaniach administracyjnych oraz sądowoadministracyjnych, a w szczególności zobowiązali się cofnąć skargę kasacyjną.

(dowód: porozumienie z dnia 15 marca 2012 r., k. 36)

W dniu 16 marca 2012 r. w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) we W. przed notariuszem I. Ł. stawili się powodowie oraz działający w imieniu strony pozwanej – T. S. i P. N., zawierając w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 3794/2012) umowę przedwstępną sprzedaży.

Strona pozwana oświadczyła, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej obejmującej położone we W. działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą numer (...). Oświadczyła, że prowadzi inwestycję w postaci budowy zespołu siedmiu jednoklatkowych budynków mieszkalnych, oznaczonych symbolami A, B, C, D, E, F i G, pod którymi zaprojektowano trzy garaże podziemne.

Strona pozwana zobowiązała się sprzedać w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich lokal mieszkalny o projektowanej powierzchni użytkowej mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>, usytuowany w budynku numer (...), w klatce schodowej nr D, na kondygnacji piątej, a także udział w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym stanowiskowym. W ramach udziału w lokalu niemieszkalnym powodowi miało przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer P28.

Strona pozwana oświadczyła, że Prezydent W. w dniu 14 października 2010 r. wydał decyzję o pozwoleniu na budowę, a termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy to 30 stycznia 2013 r.

Łączną cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 2.233 zł, do zapłaty której powodowie zobowiązali się do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Strony oświadczyły, że umowa zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, którym jest wydanie przez Naczelną Sąd Administracyjny w Warszawie w terminie do dnia 30 czerwca 2012 r. postanowienia o umorzeniu postępowania prowadzonego pod sygnaturą akt II OSK 456/11, w związku z cofnięciem skargi złożonej przez powodów.

Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie do dnia 31 maja 2013 r.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 16 marca 2012 r. (Rep. A nr 4794/2012) wraz z załącznikami, k. 38-49)

W tym samym dniu strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży innego lokalu mieszkalnego.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 16 marca 2012 r. (Rep. A nr 4798/2012) wraz z załącznikami, 151-156)

Pismem z tego samego dnia powodowie cofnęli skargę kasacyjną.

(bezsporne)

Pismem z dnia 19 marca 2012 r. swoją skargę kasacyjną cofnęła również strona pozwana.

(dowód: pismo strony pozwanej z 19 marca 2012 r., k. 474)

Postanowieniem z dnia 27 marca 2012 r. Naczelną Sąd Administracyjny umorzył postępowanie kasacyjne.

(dowód: postanowienie NSA z 27 marca 2013 r., k. 77)

Decyzją z dnia 18 maja 2012 r. Wojewoda (...) utrzymał w mocy decyzję Prezydenta W. z dnia 14 października 2010 r.

(dowód: decyzja Wojewody (...) z 18 maja 2012 r., k. 476-480)

W dniu 19 września 2012 r. powód uiszczył na rzecz strony pozwanej kwotę 2.233 zł, tytułem ceny sprzedaży.

(dowód: potwierdzenie złożenia dyspozycji przelewu, k. 76)

Strona pozwana dokończyła budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami podziemnymi na nieruchomości gruntowej położonej we W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą numer (...), uzyskując pozwolenie na ich użytkowanie. Powierzchnia użytkowa mieszkalna lokalu mieszkalnego, którego dotyczyła umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 16 marca 2012 r., wyniosła ostatecznie 41,58 m<sup>2</sup>. Lokal ten spełnia kryteria samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Powierzchnia miejsca postojowego P28 wyniosła ostatecznie 22,86 m<sup>2</sup>.

(dowód: - zaświadczenie o samodzielności lokalu z 13 marca 2013 r., k. 522.

- zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 21 marca 2013 r., k. 523,

- rzuty lokalu oraz podziemnego garażu, k. 524-527)

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi wyniosła 13.220,76 m<sup>2</sup>.

Wysokość udziału w samodzielnym lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym, przypadająca poszczególnym współwłaścicielom miała odpowiadać stosunkowi powierzchni przypadającego im miejsca postojowego do łącznej powierzchni wszystkich miejsc postojowych. Łączna powierzchnia miejsc postojowych w garażu podziemnym wyniosła 772,80 m<sup>2</sup>.

Roszczenie powodów o zawarcie umowy przyrzeczonej zostało wpisane do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków pod numerem (...).

(bezsporne)

Pismem z dnia 13 czerwca 2013 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do stawienia się w dniu 20 czerwca 2013 r. o godz. 12.00 w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) we W. przed notariuszem R. P., celem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wynikającej z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 16 marca 2012 r.

(dowód: wezwanie z 13 czerwca 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 78-79)

W wyznaczonym terminie w kancelarii notarialnej stawili się jedynie powodowie.

(dowód: protokół niestawiennictwa, k. 80-81)

Oddaleniu podlegały te wnioski dowodowe strony pozwanej, w szczególności o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków B. Ł., M. D., M. R. i E. S., które dotyczyły okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia (nieograniczenia przez inwestycję strony pozwanej dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w sąsiednich budynkach oraz oceny wpływu inwestycji na warunki hydrologiczne), a przede wszystkim takich, co do których ustalania Sąd nie był uprawniony, co zostanie poniżej wyjaśnione.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu zawarta przez strony umowa z dnia 16 marca 2012 r. nie stanowiła tzw. umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity – Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), gdyż jej treść nie obejmowała zobowiązania strony pozwanej - jako właściciel gruntu – do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokalu. Oczywiście jest, że do umowy nie mogły mieć też zastosowania przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z dnia 28 października 2011 r., Nr 232, poz. 1377), która weszła w życie dopiero w dniu 29 kwietnia 2012 r.

Umowa z dnia 16 marca 2012 r. stanowiła natomiast umowę przedwstępną, o której mowa w art. 389 § 1 k.c., gdyż określała istotne postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży, a w szczególności rzecz, której własność sprzedawca (strona pozwana) miał przenieść na rzecz kupujących (powodów), oraz cenę, którą kupujący (powodowie) mieli zapłacić sprzedawcy (stronie pozwanej). Umowa przedwstępna – jako zawarta w formie aktu notarialnego - czyniła przy tym zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości dla swojej ważności wymaga bowiem zawarcia w formie aktu notarialnego (art. 73 § 2 w zw. z art. 158 k.c.). W tej sytuacji – skoro strona pozwana odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej - powodowie byli uprawnieni, aby dochodzić jej zawarcia (art. 390 § 2 k.c.).

Pomimo że w umowie z dnia 16 marca 2012 r. nie znalazł się zapis o zobowiązaniu strony pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, istnienie takiego zobowiązania jest oczywiste w sytuacji, w której do wyodrębnienia lokalu jeszcze nie doszło. Dopóki bowiem nie zostanie ustanowiona odrębna własność lokalu, dopóty taki lokal nie może samodzielnie stanowić przedmiotu obrotu, pozostając częścią nieruchomości gruntowej. Odrębną własność lokalu można przy tym ustanowić zarówno w drodze umowy, jak i jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości (art. 7 ust. 1 u.w.l.). Nie budziło przy tym wątpliwości, że lokal, który miał zostać powodom sprzedany, jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., co zostało stwierdzone przez starostę w formie zaświadczenia (art. 2 ust. 3 u.w.l.). W pełni prawidłowe było również zgodne określenie przez strony udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej jako odpowiadającego stosunkowi powierzchni

użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 u.w.l.).

Powodom przysługiwało zatem względem strony pozwanej zarówno roszczenie o wyodrębnienie własności lokalu mieszkalnego jak i roszczenie o przeniesienie tego prawa na ich rzecz, a także o przeniesienie własności udziału w lokalu niemieszkalnym (garażu). Wobec bezczynności strony pozwanej właściwą drogą do realizacji tych roszczeń było wytoczenie powództwa w celu stwierdzenia przez sąd obowiązku strony pozwanej do złożenia oznaczonego oświadczenia woli (art. 64 k.c.).

Jako nietrafny Sąd ocenił zarzut strony pozwanej, że umowa z dnia 16 marca 2012 r. jest nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

W realiach niniejszej sprawy jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego nie może zostać uznana rażąca nieekwiwalentność wzajemnych świadczeń. Ustalenie wysokości ceny sprzedaży na poziomie zaledwie 1 % rynkowej wartości lokalu, było bowiem wynikiem mającej uchylić istniejący spór ugody, której istotą jest czynienie sobie wzajemnych ustępstw (art. 917 k.c.). Skoro strona pozwana zdecydowała się na zawarcie umowy z powodami, to uznała, że ich ustępstwo, tj. rezygnacja z prawa kwestionowana w postępowaniu administracyjnym oraz w postępowaniu sądowoadministracyjnym prawidłowości decyzji o pozwoleniu na budowę, jest dla niej warte nie mniej niż własne ustępstwo (przeniesienie własności dwóch lokali mieszkalnych).

Za chybiony uznać należało argument o wykorzystaniu przez powodów przymusowego położenia strony pozwanej. Po pierwsze, sam fakt zastrzeżenia na rzecz powodów świadczenia, które w rażącym stopniu przewyższało wartość ich własnego świadczenia, na skutek wyzyskania przymusowego położenia strony pozwanej, uprawniałby stronę pozwaną jedynie do żądania zmniejszenia jej świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione - do żądania unieważnienia umowy (art. 388 § 1 k.c.), nie później jednak niż przed upływem dwóch lat od dnia zawarcia umowy (art. 388 § 2 k.c.). Czynność prawna zawarta w warunkach wyzysku, o którym mowa w art. 388 § 1 k.c., nie jest natomiast nieważna z mocy prawa. Po drugie, strona pozwana, jako przedsiębiorca, podejmując się realizacji wielomilionowej inwestycji jaką była budowa kilku budynków mieszkalnych, powinna była liczyć się z ryzykiem zaskarżenia przez właścicieli sąsiednich nieruchomości decyzji o pozwoleniu na budowę.

W ocenie Sądu nie można podzielić oceny strony pozwanej, że zachowanie powodów było niemoralne i podyktowane jedynie chęcią uzyskania korzyści majątkowej.

Przede wszystkim nie można czynić powodom zarzutu z korzystania z przysługujących im – jako właścicielom nieruchomości znajdującej się w obszarze oddziaływania budowanego przez stronę pozwaną obiektu (art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) - uprawnień w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę, nawet jeżeli zgłaszane przez nich zastrzeżenia okazałyby się niezasadne. Dlatego też, w niniejszej sprawie pozbawione znaczenia było to czy inwestycja strony pozwanej faktycznie odpowiadała prawu, a w szczególności czy zasadne były zarzuty powodów, że zaprojektowany budynek nie spełnia norm w zakresie oświetlenia dziennego i nasłonecznienia, a w projektowanym kształcie narusza także ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prowadzenie postępowania dowodowego i dokonywanie przez Sąd samodzielnych ustaleń faktycznych w opisanym zakresie byłoby przy tym niedopuszczalne, gdyż rozstrzyganie wymienionych kwestii należy do drogi administracyjnej w postępowaniu o pozwolenie na budowę (zob. w szczególności art. 28 i nast. Prawa budowlanego).

Nietrafnie również strona pozwana zarzucała, że o intencjach powodów świadczy fakt złożenia skargi kasacyjnej od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie zgadzając się z uzasadnieniem wyroku, w którym sąd nie podzielił jednego z ich zarzutów, powodowie mogli bowiem zaskarżyć opisany wyrok, nie mając przy tym możliwości zaskarżenia samego uzasadnienia (por. uzasadnienie postanowienia Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 marca 2006 r., I FSK 750/05, ONSAiWSA 2006/5/126).



Podkreślić wreszcie należy, że - wbrew temu co twierdziła strona pozwana w odpowiedzi na pozew - inicjatywa w zakresie prowadzenia rozmów ugodowych należała do strony pozwanej, a nie powodów, co nie pozwala stwierdzić, że składając odwołania i skargi w postępowaniu administracyjnym i administracyjnosądowym, powodowie nie byli faktycznie zainteresowani uzyskaniem korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, lecz działali jedynie z zamiarem uzyskania korzyści finansowej ze strony pozwanej spółki, w szczególności przez uzyskanie własności oferowanych przez nią lokali mieszkalnych.

Uwzględniając powództwo, Sąd określił treść oświadczenia woli, do którego złożenia zobowiązana jest strona pozwana, w taki sposób, aby nadać mu jednoznaczną i przejrzystą treść, pozbawioną zbędnych elementów i niepotrzebnych powtórzeń. Związanie granicami żądania nie oznacza bowiem, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną jurydycznie formę (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2014 r., I CSK 635/13, LEX nr 1521214). W szczególności Sąd nie uznał za właściwe, aby oświadczenie woli strony pozwanej obejmowało stwierdzenie, że powodowie nabywają wymienione w oświadczeniu prawa do swojego majątku wspólnego, gdyż tego rodzaju oświadczenie woli mogliby co najwyżej złożyć sami powodowie.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., uznając, że strona pozwana – jako przegrywająca – powinna zwrócić powodom całość poniesionych przez nich kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw. Koszty te obejmowały opłatę od pozwu (112 zł), wynagrodzenie radcy prawnego (1.200 zł) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Sąd uznał przy tym, że niezbędny nakład pracy radcy prawnego, w szczególności związany z faktem reprezentowania dwojga współuczestników, uzasadniał domaganie się wynagrodzenia w wysokości dwukrotności stawki minimalnej (§ 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 490)). Sąd zasądził zatem od strony pozwanej na rzecz każdego z powodów połowę wskazanej sumy, mając na względzie, że wygrywającym współuczestnikom nie przysługuje względem strony przegrywającej solidarne roszczenie o zwrot kosztów (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., I CZ 105/12, LEX nr 1232739).