

Sygn. akt I C 189/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym :**

**Przewodniczący:** Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

**Protokolant:** Edyta Sobucka

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

**sprawy z powództwa:** J. G. i M. G.

**przeciwko:** Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów J. G. i M. G. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F kwotę 7200 zł [siedmiu tysięcy dwustu złotych] tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

## UZASADNIENIE

W dniu 20 lutego 2013 roku powodowie M. G. i J. G. wnieśli pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...). P. W. numer 6D i 6F w S., żądając:

1/ zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest:

- ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup> znajdującego się w części dwukondygnacyjnego budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, z którego własnością związany będzie udział wynoszący 1/4 część we własności wspólnych części budynku i taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, stanowiącego działkę numer (...) o powierzchni o, (...) hektara, położoną w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D i 6F,

- ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup> znajdującego się w części dwukondygnacyjnego budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, z którego własnością związany będzie udział wynoszący 1/4 część we własności wspólnych części budynku i taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, stanowiącego działkę numer (...) o powierzchni o, (...) hektara, położoną w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D i 6F,

2/ zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest nieodpłatne przeniesienie prawa własności:

- lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup> znajdującego się w części dwukondygnacyjnego budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, z którego własnością związany będzie udział wynoszący ¼ część we własności wspólnych części budynku i taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, stanowiącego działkę numer (...) o powierzchni o, (...) hektara, położoną w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D i 6F,

- lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup> znajdującego się w części dwukondygnacyjnego budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, z którego własnością związany będzie udział wynoszący ¼ część we własności wspólnych części budynku i taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, stanowiącego działkę numer (...) o powierzchni o, (...) hektara, położoną w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D i 6F,

- na J. G. oraz M. G. w celu zwolnienia pozwanej z obowiązku zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości wspólną i tym samym w wykonaniu zaciągniętych przez członków wspólnoty zobowiązań do nieodpłatnego przeniesienia wymienionych wyżej lokali wynikających z umów z dnia 1 kwietnia 2011 roku rep. A nr 2493/2011, z dnia 18 maja 2011 roku rep. A nr 3906/2011 i z dnia 12 sierpnia 2011 roku rep. A nr 6539/2011, przy czym przeniesienie powyższych lokali mieszkalnych wraz z prawami z nimi związanymi ma nastąpić do majątku wspólnego J. G. i M. G., którzy jednocześnie oświadczają, że zwalniają pozwaną z obowiązku zwrotu dokonanych nakładów na nieruchomość wspólną;

3/ zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 14400 złotych oraz pozostałych kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż byli pierwotnymi właścicielami budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F, składającego się z dwóch wyodrębnionych lokali oraz użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, na której ten budynek jest posadowiony. Strona powodowa wskazała, że w 2011 roku rozpoczęła inwestycję polegającą na dobudowaniu kolejnej kondygnacji, w ramach której wykonano dwa niezależne lokale mieszkalne. Powodowie oświadczyli, że w dniu 1 kwietnia 2011 roku zawarli z T. N. umowę, na podstawie której sprzedali jej lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...). Według powodów – wyżej wymieniona osoba знаła stan faktyczny i prawny nieruchomości oraz godziła się na prowadzenie inwestycji ze środków powodów, wyrażając w umowie zgodę na późniejsze wyodrębnienie lokali mających powstać w wyniku nadbudowy i ich przeniesienie na powodów w zamian za zwolnienie wspólnoty mieszkaniowej z długu. Powodowie wskazali, że w dniu 18 maja 2011 roku zawarli z I. F. i P. F. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), a następnie w dniu 12 sierpnia 2011 roku w jej wykonaniu umowę sprzedaży, na podstawie której powodowie sprzedali I. F. i P. F. wyżej wymieniony lokal mieszkalny. Według powodów – powyższe osoby również znały stan faktyczny i prawny nieruchomości oraz zgodziły się na dalsze prowadzenie inwestycji przez powodów i późniejsze wyodrębnienie lokali mających powstać w wyniku nadbudowy i ich przeniesienie na powodów w zamian za zwolnienie wspólnoty mieszkaniowej z długu. Powodowie wskazali, że w sierpniu 2012 roku zakończyli prowadzoną inwestycję, spełniając wszystkie warunki wynikające z pozwolenia na budowę. Powodowie oświadczyli, że zwrócili się wówczas do członków wspólnoty mieszkaniowej o zawarcie przyrzeczonych umów. Strona powodowa podniosła, że T. N. wyraziła zgodę na zawarcie powyższej umowy, natomiast I. F. i P. F. ostatecznie odmówili dokonania powyższej czynności prawnej.

Zdaniem powodów – ponieważ zawarte umowy sprzedaży zawierały elementy przedwstępnych umów, na mocy których strony miały dokonać wyodrębnienia nowopowstałych lokali i przeniesienia ich własności na rzecz powodów, zaś powód M. G. wyznaczył pozwanym termin do zawarcia umowy ostatecznej, zachodzi podstawa do stwierdzenia

przez sąd obowiązku złożenia stosownych oświadczeń woli przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową na podstawie art. 64 k.c. [k. 2 – 6, k. 72 – 73 akt].

W dniu 3 kwietnia 2013 roku T. N. działając w imieniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...). P. W. numer 6D i 6F w S. wniosła odpowiedź na pozew, oświadczając, że uznaje powództwo w całości. Wyżej wymieniona przyznała, że wiedziała o planowanej inwestycji i wyraziła na nią zgodę, co było także powodem ustalenia ceny sprzedaży lokalu na kwotę 145.000 złotych. Według niej – analogiczną umowę zawarli P. F. i I. F. i jest dla niej niezrozumiałe, dlaczego nie chcą się z tego porozumienia wywiązać [k. 85 – 86 akt].

W dniu 21 kwietnia 2013 roku P. F. i I. F. wnieśli odpowiedź na pozew, domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz każdego z nich kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 14400 złotych oraz pozostałych kosztów postępowania według norm przepisanych. Wyżej wymienieni zaprzeczyli, aby zawarli z powodami umowę, na podstawie której zgodzili się na to, aby powodowie po zakończeniu prac dekarских będą mogli nabyć powstałe na poddaszu lokale mieszkalne w sposób nieodpłatny w zamian za zwolnienie z długu. Zanegowali także sam fakt istnienia takiego długu oraz jego wysokość. Wskazali, że nie można wyprowadzać obowiązku złożenia oświadczenia woli dochodzonego przez powodów z dokonanych przez nich czynności prawnych, gdyż wbrew twierdzeniom powodów nie stanowią one umowy przedwstępnej, albowiem nie zawiera ona istotnych elementów umowy przyrzeczonej [k. 111 – 122 akt].

Na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2013 roku P. F. i I. F. działając w imieniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...). P. W. numer 6D i 6F w S. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu [k. 173 – 178 akt].

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

Powodowie J. G. i M. G. byli – na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej – użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 138 m<sup>2</sup> oraz właścicielami wybudowanego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego.

#### ***Bezsporne, a nadto dowody:***

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt;
- wypis z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2011 roku – k. 7 - 11 akt;
- wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 18 maja 2011 roku – k. 12 -15 akt;
- wypis z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2011 roku – k. 16 - 19 akt.

Powodowie J. G. i M. G. następnie ustanowili w budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych, to jest:

- lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup> znajdującego się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F,

- lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup> znajdującego się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D.

Z prawem własności każdego z tych lokali związany był udział wynoszący 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 138 m<sup>2</sup>.

***Bezsporne, a nadto dowody:***

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt;
- wypis z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2011 roku – k. 7 - 11 akt;
- wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 18 maja 2011 roku – k. 12 -15 akt;
- wypis z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2011 roku – k. 16 - 19 akt.

Powodowie J. G. i M. G. na podstawie decyzji z dnia 16 maja 2006 roku rozpoczęli proces inwestycyjny zmierzający do dobudowania w budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F drugiej kondygnacji, w której miały zostać wybudowane i wyodrębnione dwa lokale znajdujące się bezpośrednio nad lokalami położonymi na parterze.

***Bezsporne, a nadto dowody:***

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt;
- wypis z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2011 roku – k. 7 - 11 akt;
- wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 18 maja 2011 roku – k. 12 -15 akt;
- wypis z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2011 roku – k. 16 - 19 akt.
- decyzja z dnia 2 sierpnia 2012 roku – k. 20 akt.

W dniu 1 kwietnia 2011 roku została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży pomiędzy powodami M. G. i J. G. a T. N.. W powyższej umowie powodowie M. G. i J. G. oświadczyli, że sprzedają T. N. lokal mieszkalny numer (...) składający się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup> znajdujący się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D wraz z udziałem wynoszącym 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 138 m<sup>2</sup>; natomiast T. N. oświadczyła, że ten lokal kupuje. Strony zgodnie oświadczyły, że cena sprzedaży wynosi 145.000 złotych brutto. W § 5 powyższej umowy sprzedaży T. N. oświadczyła, że wyraża zgodę na prowadzenie przez M. G. procesu inwestycyjnego na podstawie decyzji z dnia 16 maja 2006 roku zmierzającego do dobudowania w budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F drugiej kondygnacji, w której miały zostać wybudowane i wyodrębnione dwa lokale znajdujące się bezpośrednio nad lokalami położonymi na parterze oraz oświadczyła, że nie będzie wnosila żadnych protestów dotyczących budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki numer (...) oraz sąsiadujących z nią nieruchomości, a nadto wyraziła zgodę na udostępnienie ścian, dachu i innych elementów budynku do wykorzystania w celu budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki numer (...) i sąsiadujących nieruchomości i zobowiązała się udostępnić wnętrze nabytego lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia instalacji wodociągowej i innych niezbędnych inwestycji do lokali, które powstaną w efekcie prowadzonego procesu inwestycyjnego. W § 6 umowy sprzedaży T. N. oświadczyła, że udziela M. G. pełnomocnictwa do reprezentowania jej we wszystkich związanych z prowadzonym procesem

inwestycyjnym zmierzającym do wybudowania lokali w budynku położonym na działce numer (...), a następnie ustanowienia odrębnej własności nowopowstałych lokali oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

**Dowody:**

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- wypis z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2011 roku – k. 7 - 11 akt.

W dniu 18 maja 2011 roku została zawarta w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy powodami M. G. i J. G. a P. F. i I. F.. W powyższej umowie powodowie M. G. i J. G. oświadczyli, że są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup> znajdującego się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D, z którym związany jest udział wynoszący 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 138 m<sup>2</sup>. Nadto oświadczyli, że na podstawie decyzji z dnia 16 maja 2006 roku rozpoczęli proces inwestycyjny zmierzający do dobudowania w budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F drugiej kondygnacji, w której miały zostać wybudowane i wyodrębnione dwa lokale znajdujące się bezpośrednio nad lokalami położonymi na parterze. W przedwstępnej umowie sprzedaży powodowie M. G. i J. G. oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać opisany wyżej lokal P. F. i I. F., natomiast P. F. i I. F. zobowiązali się ten lokal kupić na prawach wspólności ustawowej. Strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży do 18 sierpnia 2011 roku oraz oświadczyły, że umówiona pomiędzy nimi cena sprzedaży wynosi 145.000 złotych brutto. W § 5 powyższej przedwstępnej umowy sprzedaży P. F. i I. F. oświadczyli, że zobowiązują w umowie przyrzeczonej udzielić zgody na prowadzenie przez M. G. procesu inwestycyjnego na podstawie decyzji z dnia 16 maja 2006 roku oraz oświadczyli, że nie będą wnosić żadnych protestów dotyczących budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki numer (...) oraz sąsiadujących z nią nieruchomości, a nadto wyrażą zgodę na udostępnienie ścian, dachu i innych elementów budynku do wykorzystania w celu budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki numer (...) i sąsiadujących nieruchomości i zobowiążą się udostępnić wewnątrz nabytego lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia instalacji wodociągowej i innych niezbędnych inwestycji do lokali, które powstaną w efekcie prowadzonego procesu inwestycyjnego. P. F. i I. F. oświadczyli ponadto, że zobowiązują się w umowie przyrzeczonej udzielić M. G. pełnomocnictwa do reprezentowania ich we wszystkich związanych z prowadzonym procesem inwestycyjnym zmierzającym do wybudowania lokali w budynku położonym na działce numer (...), a następnie ustanowienia odrębnej własności nowopowstałych lokali oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

**Bezsporne, a nadto dowody:**

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt;
- wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 18 maja 2011 roku – k. 12 -15 akt;
- wypis z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2011 roku – k. 16 - 19 akt.

W dniu 12 sierpnia 2011 roku została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży pomiędzy powodami M. G. i J. G. a P. F. i I. F.. W powyższej umowie powodowie M. G. i J. G. oświadczyli, że sprzedają P. F. i I. F. lokal mieszkalny numer (...) składający się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup> znajdujący się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D wraz z udziałem wynoszącym 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 138 m<sup>2</sup>, natomiast P. F. i I. F. oświadczyli, że ten lokal kupują na prawach

wspólności ustawowej. Strony oświadczyły, że cena sprzedaży wynosi 145.000 złotych brutto. W § 5 powyższej umowy sprzedaży P. F. i I. F. oświadczyli, że wyrażają zgodę na prowadzenie przez M. G. procesu inwestycyjnego na podstawie decyzji z dnia 16 maja 2006 roku oraz oświadczyli, że nie będą wnosić żadnych protestów dotyczących budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki numer (...) oraz sąsiadujących z nią nieruchomości, a nadto wyrażają zgodę na udostępnienie ścian, dachu i innych elementów budynku do wykorzystania w celu budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki numer (...) i sąsiadujących nieruchomości i zobowiążą się udostępnić wewnątrz nabytego lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia instalacji wodociągowej i innych niezbędnych inwestycji do lokali, które powstaną w efekcie prowadzonego procesu inwestycyjnego. P. F. i I. F. oświadczyli ponadto, że wyrażają zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku prowadzonego przez sprzedających procesu inwestycyjnego zgodnie z decyzją z dnia 16 maja 2006 roku, zmianę dotychczasowych udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej związanej z wyodrębnionymi dotychczas lokalami i nabycie nowowyodrębnionych lokali przez M. G. i J. G. lub ich następców prawnych.

***Bezsporne, a nadto dowody:***

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt;
- wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 18 maja 2011 roku – k. 12 -15 akt;
- wypis z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2011 roku – k. 16 - 19 akt.

W dniu 12 sierpnia 2011 roku P. F. i I. F. w formie aktu notarialnego udzielili powodowi M. G. pełnomocnictwa do reprezentowania ich we wszelkich sprawach administracyjnych związanych z prowadzonym procesem inwestycyjnym zmierzającym do wybudowania lokali w budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F.

***Bezsporne, a nadto dowody:***

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt;
- wypis z aktu notarialnego pełnomocnictwa z dnia 12 sierpnia 2011 roku – k. 159 akt;

W sierpniu 2012 roku powód M. G. zakończył inwestycję polegającą na dobudowaniu w budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F drugiej kondygnacji.

***Dowody:***

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- decyzja z dnia 2 sierpnia 2012 roku – k. 20 akt;
- ekspertyza techniczna Z. K. wraz z załącznikami – k. 41 – 67 akt.

W ramach powyższej inwestycji wykonano dwa samodzielne lokale mieszkalne, każdy składający się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup>.

***Dowody:***

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- decyzja z dnia 2 sierpnia 2012 roku – k. 20 akt;

- ekspertyza techniczna Z. K. wraz z załącznikami – k. 41 – 67 akt.

Decyzją z dnia 2 sierpnia 2012 roku udzielono pozwolenia na użytkowanie nadbudowy segmentu istniejącej zabudowy szeregowej w zabytkowym zespole budynków mieszkalno-usługowych przy ulicy (...).

**Dowody:**

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- decyzja z dnia 2 sierpnia 2012 roku – k. 20 akt.

Na zlecenie powodów M. G. i J. G. w październiku 2012 roku został przygotowany przez notariusza projekt aktu notarialnego – ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy przeniesienia w zamian za zwolnienie z zobowiązań. Powyższy projekt przewidywał, że P. F. i I. F. oraz T. N. jako jedyni członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej na nieruchomości w S. przy ulicy (...) ustanawiają:

- odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w części budynku pod oznaczeniem adresowym (...). P. W. 6D” składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup>, z którego własnością związany będzie udział wynoszący 1/4 część we własności wspólnych części budynku i taki sam udział w prawie do gruntu pod budynkiem

- odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w części budynku pod oznaczeniem adresowym (...). P. W. 6F” składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m<sup>2</sup>, z którego własnością związany będzie udział wynoszący 1/4 część we własności wspólnych części budynku i taki sam udział w prawie do gruntu pod budynkiem

oraz przenoszą własność wymienionych wyżej lokali na M. G. i J. G. w celu zwolnienia P. F. i I. F. oraz T. N. jako jedynych członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w S. przy ulicy (...) z obowiązku zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość wspólną w wysokości 200.000 złotych.

W projekcie umowy przewidziano, że M. G. i J. G. oświadczą, że przyjmują przeniesienie opisanych wyżej lokali mieszkalnych i zwalniają Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości w S. przy ulicy (...) z obowiązku zwrotu nakładów.

**Bezsporne, a nadto dowody:**

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt;
- projekt aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy przeniesienia w zamian za zwolnienie z zobowiązań – k. 21 – 26 akt.

Projekt powyższej umowy został przedstawiony T. N. oraz I. F. i P. F..

**Bezsporne, a nadto dowody:**

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt;

T. N. wyraziła zgodę na dokonanie czynności prawnej polegającej na ustanowieniu odrębnej własności lokali i zawarciu umowy przeniesienia w zamian za zwolnienie z zobowiązań.

**Bezsporne, a nadto dowody:**

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt.

I. F. i P. F. za pośrednictwem pełnomocnika adwokat A. K. w piśmie z dnia 27 października 2012 roku poinformowali powodów M. G. i J. G., że cofają i odwołują wszelkie zgody udzielone w akcie notarialnym – umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2011 roku oraz odwołują pełnomocnictwo z dnia 12 sierpnia 2011 roku. Jednocześnie wskazali, że nie wyrażają zgody na wejście powodów na nieruchomości przy ul. (...). P. W. 6D. 6F w S.. Poinformowali także, że prace budowlane prowadzone przez powodów na tej nieruchomości zagrażają życiu i zdrowiu mieszkańców lokali położonych na parterze. Oświadczyli ponadto, że nie udzielili powodom pełnomocnictwa do czynności proponowanych w projekcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy przenoszącej własność w zamian za zwolnienie z długu oraz zakwestionowali istnienie długu w kwocie wskazanej w projekcie tego aktu, wskazując, że brak podstaw do nieodpłatnego wyzbywania się własności na ich rzecz.

***Bezsporne, a nadto dowody:***

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt;
- pismo z dnia 27 października 2012 roku – k. 27 – 28 akt;
- pełnomocnictwo z dnia 24 października 2012 roku – k. 29 akt;
- pismo z dnia 24 października 2012 roku – k. 30 – 31 akt.

Pomimo prowadzenia rozmów pomiędzy I. F. i P. F. a powodami M. G. i J. G. strony nie uzgodniły żadnego wspólnego stanowiska w sprawie roszczeń powodów.

***Bezsporne, a nadto dowody:***

- przesłuchanie strony powodowej – k. 176 akt;
- przesłuchanie strony pozwanej – k. 176, k. 178 akt;
- pismo z dnia 13 listopada 2012 roku – k. 32 akt;
- pismo z dnia 26 listopada 2012 roku – k. 33 akt;
- korespondencja mejlowa – k. 34 – 38 akt;
- pismo z dnia 13 grudnia 2012 roku – k. 39 – 40 akt.

T. N. do chwili obecnej jest właścicielką lokalu położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D/1.

***Bezsporne.***

P. F. i I. F. do chwili obecnej są właścicielami – na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej - lokalu położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F/1.

***Bezsporne.***

***Sąd zważył, co następuje:***

***Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.***



Na wstępie rozważań wskazać trzeba, że pozwaną w niniejszej sprawie jest wspólnota mieszkaniowa. Sąd wziął pod uwagę, że w doktrynie i orzecznictwie - w związku z brzmieniem art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali - istniał spór co do tego, czy wspólnota ma zdolność prawną i jakiego rodzaju. Sąd Najwyższy - rozstrzygając ten spór - w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 roku [III CZP 65/07, OSNC 2006. nr 7-8 poz. 69], mającej moc zasady prawnej, wyjaśnił, że jest ona jednostką organizacyjną, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych, oraz, że w związku z tym może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania do własnego majątku. Przyjął również, że zakres przysługującej wspólnocie mieszkaniowej zdolności do czynności prawnych jest ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela stanowisko, iż wspólnota mieszkaniowa jako ułomna osoba prawna może nabywać prawa i obowiązki, ale tylko w zakresie niezbędnym do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną [vide także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 roku, I CSK 118/08, LEX nr 658169].

W niniejszej sprawie powództwo dotyczy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienia ich własności na rzecz powodów. Biorąc pod uwagę, że powyższe lokale mieszkalne stanowią obecnie część składową nieruchomości wspólnej, uznać trzeba, że złożenie żądanych przez powodów oświadczeń woli mieści się w ramach zarządu nieruchomością wspólną i tym samym legitymowanym biernie w niniejszej sprawie jest wspólnota mieszkaniowa, a nie poszczególni jej członkowie.

Sąd wziął pod uwagę, że toku prowadzonego postępowania powstał spór co do sposobu reprezentacji pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że zarząd nieruchomością wspólną unormowany jest w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.]. W przypadku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...). P. W. numer 6D i 6F w S. podstawowe znaczenie ma fakt, że w powyższej nieruchomości znajdują się dwa lokale. Z art. 19 powyższej ustawy wynika, że jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności – chyba, że w trybie określonym w art. 18 tejże ustawy określono inny sposób zarządu nieruchomością wspólną. Oznacza to, że w przypadku tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej nie stosuje się przepisów art. 20 i następnych ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, które przewidują ustanowienie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, będącego organem powyższej jednostki organizacyjnej.

Poza sporem pozostaje, że w przypadku pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nie doszło do ustanowienia sposobu zarządu w trybie określonym w art. 18 ustawy o własności lokali i tym samym zarząd nieruchomością wspólną powinien odbywać się na podstawie odpowiednio stosowanych przepisów kodeksu cywilnego.

Z przepisów tych należy wyprowadzić wniosek, że każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany, a zarazem uprawniony do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną [vide art. 200 k.c.], przy czym zakres tego współdziałania uzależniony jest od charakteru dokonywanych czynności, w szczególności tego, czy mieszczą się one w zakresie zwykłego zarządu rzeczą wspólną czy też przekraczają powyższy zakres ewentualnie, czy mają one charakter czynności zachowawczych [vide art. 199, art. 201 – 203, art. 209 k.c.]

W rozpoznawanej sprawie pozwaną wspólnotę mieszkaniową tworzą właściciele dwóch lokali, to jest T. N. – jako właścicielka lokalu położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D/1 oraz P. F. i I. F. jako właściciele – na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej - lokalu położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F/1. Biorąc pod uwagę, że dla nieruchomości wspólnej nie został ustanowiony - ani w drodze umowy stron, ani w drodze orzeczenia sądowego- zarządca, uznać należy, że osobami uprawnionymi do reprezentowania pozwanej wspólnoty mieszkaniowej są wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej. W ocenie sądu przyjąć również trzeba, że podejmowanie czynności procesowych w postępowaniu sądowym, w którym wspólnota mieszkaniowa jest pozwaną, ma charakter czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c., albowiem reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej w tego rodzaju

postępowaniu zmierza do zachowania wspólnego prawa. Dotyczy to zwłaszcza niniejszej sprawy, w której strona powodowa domaga się nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na powodów lokali mieszkalnych stanowiących obecnie część składową nieruchomości wspólnej. Z tego względu uznać trzeba, że każdy z członków wspólnoty mieszkaniowej jest uprawniony do działania w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w niniejszym postępowaniu sądowym, w tym również do udzielenia pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania wspólnoty.

Sąd wziął jednak pod uwagę, że współwłaściciele nieruchomości wspólnej zajęli odmienne stanowiska procesowe co do żądania pozwu, albowiem T. N. w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej uznała powództwo, natomiast I. F. i P. F. ostatecznie w imieniu pozwanej wspólnoty wnieśli o oddalenie powództwa.

Podkreślić trzeba, że obowiązujące przepisy nie regulują wprost zasad reprezentowania tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniu sądowym. Stosując jednak odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną uznać trzeba, że uznanie powództwa stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, w szczególności, gdy powództwo dotyczy zobowiązania do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie rozporządzenia rzeczą wspólną. Z tego względu – zgodnie z art. 199 k.c. - wymagana jest dla uznania powództwa zgoda wszystkich współwłaścicieli lub w przypadku braku takiej zgody orzeczenie sądu zezwalające na dokonanie powyższej czynności. W rozpoznawanej sprawie I. F. i P. F. nie wyrazili zgodę na złożenie przez T. N. oświadczenia o uznaniu powództwa, jak również nie zostało wydane orzeczenie sądowe zastępujące powyższą zgodę. W związku z tym sąd uznał, że oświadczenie T. N. o uznaniu powództwa w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej było bezskuteczne.

Odmienne należy ocenić czynności procesowe podejmowane przez I. F. i P. F., którzy wnosząc w imieniu pozwanej wspólnoty o oddalenie powództwa realizowali czynności zachowawcze zmierzające do zachowania wspólnego prawa, do czego byli uprawnieni na podstawie art. 209 k.c.

Konkludując, sąd doszedł do wniosku, że o ile zarówno T. N., jak i I. F. i P. F. mogą reprezentować pozwaną wspólnotę mieszkaniową w rozpoznawanej sprawie, o tyle – w sytuacji sporu pomiędzy nimi co do sposobu reprezentacji - skuteczne są tylko te ich czynności procesowe, które służą ochronie interesów pozwanej wspólnoty, czyli zmierzają do podjęcia obrony przed powództwem.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa, wskazać trzeba, że sąd uznał, że podstawę prawną żądania pozwu stanowią przepisy art. 64 k.c. w związku z art. 390 § 2 k.c.

Przepis art. 64 k.c. stanowi, iż „prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie”.

Na wstępie wskazać należy, iż zgodnie z utrwalonym w judykaturze Sądu Najwyższego [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1999 roku, I CKU 86/08, nie publ.] i doktrynie prawa cywilnego [vide S. R., (w:) Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Wydawnictwo (...), W. 1999, s. 213] poglądem, który sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela, przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Innymi słowami, przepis powyższy określa skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia tego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze – zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej

W niniejszej sprawie strona powodowa powołała się na to, że obowiązek złożenia przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali i przeniesieniu ich własności na rzecz powodów wynika z umów sprzedaży zawartych przez powodów z T. N. w dniu 1 kwietnia 2011 roku i z I. F. i P. F. w dniu 12 sierpnia 2011 roku, które zawierały elementy przedwstępnych umów.

Z powyższych twierdzeń powodów należy wyprowadzić wnioski, że strona powodowa materialnoprawną podstawę zobowiązania pozwanej do oświadczenia woli wywodzi z art. 390 k.c., który określa uprawnienia stron umowy przedwstępnej w przypadku uchylania się strony zobowiązanej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zgodnie z art. 390 § 2 k.c. „gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej”.

W rozpoznawanej sprawie jest bezsporne, że w dniu 1 kwietnia 2011 roku pomiędzy powodami M. G. i J. G. jako sprzedającymi a T. N. jako kupującą została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D wraz z udziałem wynoszącym 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F. Treść powyższej umowy wynika jednoznacznie z dowodu z dokumentu w postaci wypisu z aktu notarialnego z dnia 1 kwietnia 2011 roku, który korzysta z przymiotu dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 244 k.c. Podkreślić trzeba, że w § 5 powyższego aktu notarialnego T. N. oświadczyła, że wyraża zgodę na prowadzenie przez M. G. procesu inwestycyjnego na podstawie decyzji z dnia 16 maja 2006 roku zmierzającego do dobudowania w budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F drugiej kondygnacji, w której miały zostać wybudowane i wyodrębnione dwa lokale znajdujące się bezpośrednio nad lokalami położonymi na parterze, zaś w § 6 tegoż aktu notarialnego T. N. udzieliła M. G. pełnomocnictwa do reprezentowania jej we wszystkich związanych z prowadzonym procesem inwestycyjnym zmierzającym do wybudowania lokali w budynku położonym na działce numer (...), a następnie ustanowienia odrębnej własności nowopowstałych lokali oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

W rozpoznawanej sprawie jest także bezsporne, że w dniu 18 maja 2011 roku została zawarta w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy powodami M. G. i J. G. jako sprzedającymi a P. F. i I. F. jako kupującymi, na podstawie której strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego znajdującego się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6D wraz z udziałem wynoszącym 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 138 m<sup>2</sup>. Treść powyższej umowy wynika również z dowodu z dokumentu w postaci wypisu z aktu notarialnego z dnia 1 kwietnia 2011 roku, który korzysta z przymiotu dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 244 k.c. Zgodnie z treścią powyższego aktu notarialnego, P. F. i I. F. zobowiązali się w umowie przyrzeczonej udzielić zgody na prowadzenie przez M. G. procesu inwestycyjnego na podstawie decyzji z dnia 16 maja 2006 roku zmierzającego do dobudowania w budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6d, 6F drugiej kondygnacji, w której miały zostać wybudowane i wyodrębnione dwa lokale znajdujące się bezpośrednio nad lokalami położonymi na parterze oraz udzielić M. G. pełnomocnictwa do reprezentowania ich we wszystkich związanych z prowadzonym procesem inwestycyjnym zmierzającym do wybudowania lokali w budynku położonym na działce numer (...), a następnie ustanowienia odrębnej własności nowopowstałych lokali oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

Nie stanowi przedmiotu sporu, że w wykonaniu opisanej wyżej przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 18 maja 2011 roku w dniu 12 sierpnia 2011 roku została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży pomiędzy powodami M. G. i J. G. a P. F. i I. F., której przedmiotem był lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F wraz z udziałem wynoszącym 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Z treści powyższego aktu notarialnego wynika, że zawierając umowę sprzedaży P. F. i I. F. wyrazili zgodę na prowadzenie przez M. G. procesu inwestycyjnego na podstawie decyzji z dnia 16 maja 2006 roku oraz na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku prowadzonego przez sprzedających procesu inwestycyjnego zgodnie z powyższą decyzją, zmianę dotychczasowych udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej związanej z wyodrębnionymi dotychczas lokalami i nabycia nowowyodrębnionych lokali przez M. G. i J. G. lub ich następców prawnych.

Analiza treści opisanych wyżej czynności prawnych w połączeniu z dowodami z przesłuchania stron prowadzi do wniosku, że elementem umów sprzedaży zawartych przez powodów z T. N., I. F. i P. F. było postanowienie, na

podstawie której osoby te nabywając lokale mieszkalne znajdujące się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F i 6D i tym samym stając się jedynymi członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, jednocześnie wyrazili zgodę na prowadzenie przez powodów inwestycji polegającej na dobudowaniu w tym budynku drugiej kondygnacji, a następnie ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku tej inwestycji i przeniesieniu ich własności na rzecz powodów. W przypadku umowy sprzedaży zawartej z I. F. i P. F. fakt udzielenia takiej zgody przez te osoby wynika wprost z treści § 5 ust. 1 i 2 aktu notarialnego – umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2011 roku, natomiast w przypadku umowy sprzedaży zawartej z T. N. wniosek taki należy wyprowadzić z faktu udzielania przez tę osobę w § 5 aktu notarialnego z dnia 1 kwietnia 2011 roku pełnomocnictwa do dokonania tych czynności przez M. G..

Sąd wziął pod uwagę, że w powyższych umowach nie określono zasad, na jakich miało nastąpić przeniesienie własności wybudowanych przez powodów lokali mieszkalnych na ich rzecz, jednak analiza postanowień umów sprzedaży zawartych przez powodów z T. N., I. F. i P. F., okoliczności ich zawarcia oraz cel tych umów wskazują, że nabycie przez powodów tych lokali nie miało się wiązać z obowiązkiem spełnienia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej lub poszczególnych jej członków jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego.

Po pierwsze, podkreślenia wymaga, że takiego obowiązku nie przewidywały umowy zawarte przez powodów z T. N., I. F. i P. F., które zawierały jedynie oświadczenia woli powyższych osób o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz powodów – bez żadnych dodatkowych postanowień dotyczących odpłatnego charakteru tej czynności prawnej.

Po drugie, brak podstaw do uznania, że powodowie prowadząc z własnych środków inwestycję polegającą na dobudowaniu kolejnej kondygnacji budynku w celu wyodrębnienia kolejnych dwóch lokali mieszkalnych podejmowali te działania w celu przysporzenia majątku pozwanej wspólnoty mieszkaniowej i pośrednio członkom tej wspólnoty, którzy w trakcie tej inwestycji nabyli od nich lokale mieszkalne znajdujące się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F i 6D. Z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego takie zachowanie powodów byłoby całkowicie nieracjonalne. Z tego względu wiarygodne są twierdzenia powodów, że przed zawarciem umów sprzedaży z T. N., I. F. i P. F. uzgodnili z tymi osobami, że zbudowane przez nich na drugiej kondygnacji lokale mieszkalne staną się ich własnością. Tylko tak można bowiem wytłumaczyć z jednej strony fakt prowadzenia przez powodów inwestycji w budynku, którego przestali być współwłaścicielami, a z drugiej strony wprowadzenie do umów sprzedaży zawartych z T. N., I. F. i P. F. postanowień, które miały umożliwić powodom prowadzenie procesu inwestycyjnego i nabycie własności lokali powstałych w wyniku tej inwestycji. W ocenie sądu niewiarygodne są odmienne twierdzenia I. F. i P. F. zaprzeczających istnieniu takiego porozumienia z powodami. Nie można dać wiary, że osoby te nabywając lokal mieszkalny za cenę adekwatną do jego wartości rynkowej mogły zakładać, że w ten sposób nabywają także udział w dwóch kolejnych lokalach mieszkalnych, które miała wybudować strona powodowa ewentualnie liczyć na to, że powodowie po wykonaniu tych robót dodatkowo zapłaci na ich rzecz jakąkolwiek kwotę pieniężną w zamian za przeniesienie prawa własności wybudowanych lokali.

W okolicznościach niniejszej sprawy uznać trzeba, że T. N., I. F. i P. F. zawierając z powodami umowy sprzedaży, na podstawie której nabyli lokale mieszkalne znajdujące się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F i 6D, zgodzili się na to, aby powodowie jako dotychczasowi właściciele tego budynku dobudowali w nim na własny koszt dwa kolejne lokale i nabyli następnie nieodpłatnie ich własność, przy czym udzielenie tej zgody stanowiło integralny element czynności prawnych dokonanych przez te podmioty. Innymi słowy przyjąć trzeba, że w zamian za to, że powodowie sprzedali T. N., I. F. i P. F. lokale mieszkalne znajdujące się na parterze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F i 6D, nabywcy tych lokali zobowiązali się zapłacić umówioną cenę oraz wyrazili zgodę na prowadzenie przez powodów inwestycji w budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F i 6D, a następnie ustanowienie i przeniesienie na rzecz powodów odrębnej własności lokali powstałych w wyniku tej inwestycji.

Podkreślić jednak należy, że powyższe uzgodnienia stron nie przyjęły postaci umowy przedwstępnej, z której można byłoby wyprowadzić zobowiązanie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz powodów.

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umową przedwstępna jest umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, przy czym umowa taka powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Zauważyć ponadto należy, że przepis art. 390 § 2 k.c. wymaga do skutecznego dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, aby umowa przedwstępna czyniła zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. Biorąc pod uwagę, że czynność polegająca na ustanowieniu odrębnej własności lokali i przeniesieniu jego własności wymaga zachowania formy aktu notarialnego [vide art. 158 k.c. i art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali], przyjąć trzeba, że przedwstępna umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności powinna być zawarta również w formie aktu notarialnego, przy czym w powyższym akcie notarialnym powinny zawarte wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

W rozpoznawanej sprawie należy zwrócić uwagę, że w umowie sprzedaży zawartej przez powodów z T. N. w dniu 1 kwietnia 2011 roku nie zawarto jej zobowiązania do zawarcia jakiegokolwiek umowy z powodami. T. N. jedynie udzieliła pełnomocnictwa M. G. do reprezentowania jej we wszystkich związanych z prowadzonym procesem inwestycyjnym zmierzającym do wybudowania lokali w budynku położonym na działce numer (...), a następnie ustanowienia odrębnej własności nowopowstałych lokali oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Jakkolwiek z faktu udzielania pełnomocnictwa można wyprowadzić wniosek, że T. N. zgodziła się na dokonanie przez powoda w jej imieniu powyższych czynności prawnych, jednak w samej treści aktu notarialnego nie zostało zawarte oświadczenie T. N. o zobowiązaniu się do ustanowienia odrębnej własności lokali. Co więcej, udzielone pełnomocnictwo nie obejmowało umocowania M. G. do złożenia w imieniu T. N. oświadczenia o przeniesieniu na rzecz powodów prawa własności wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Biorąc pod uwagę, że w akcie notarialnym nie zawarto oświadczenia T. N. o wyrażeniu zgody lub zobowiązaniu do wyrażenia zgody na przeniesienie własności powyższych lokali na rzecz powodów, uznać trzeba, że nie doszło do zaciągnięcia przez T. N. powyższego zobowiązania w wymaganej formie aktu notarialnego. Konkludując, z tych przyczyn sąd doszedł do wniosku, że jakkolwiek T. N., co sama przyznała, wyraziła zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych na pierwszym piętrze budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F i 6D i przeniesieniu własności tych lokali na rzecz powodów, to jednak jej oświadczenie zawierające taką zgodę lub zobowiązanie do jej wyrażenia nie zostało złożone w formie aktu notarialnego.

Nieco odmienna sytuacja dotyczy P. F. i I. F.. W ich przypadku umowa sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2011 roku sporządzona w formie aktu notarialnego zawiera wprost oświadczenie powyższych podmiotów o wyrażeniu zgody na prowadzenie przez powodów inwestycji w budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F i 6D, a następnie ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku tej inwestycji i ich nabycie przez powodów. Sąd wziął pod uwagę, że zostało wykazane, że P. F. i I. F. następnie odwołali powyższą zgodę, jednak odwołanie to było bezskuteczne z uwagi na treść art. 61 k.c.

Podkreślić jednak trzeba, że przedmiotem oświadczenia P. F. i I. F. – podobnie jak oświadczenie T. N. – było wyłącznie wyrażenie zgody na dokonanie opisanych w akcie notarialnym czynności polegających w ich przypadku na ustanowieniu odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz powodów. Wyrażenie zgody przez te podmioty jako członków wspólnoty mieszkaniowej, która miałyby dokonać powyższej czynności prawnej, nie jest tożsame z zaciągnięciem zobowiązania do zawarcia przez tę wspólnotę umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz powodów, gdyż wspólnota mieszkaniowa jest odrębnym od właścicieli lokali podmiotem praw i obowiązków w zakresie przysługującej jej zdolności prawnej.

Niezależnie od tego podkreślenia wymaga, że zarówno oświadczenia P. F. i I. F., jak i oświadczenie T. N., które zostały utrwalone w formie aktów notarialnych, nie zawierały określenia wszystkich istotnych elementów umowy, która miałaby zostać zawarta z powodami. Po pierwsze, nie skonkretyzowano w tym oświadczeniach przedmiotu powyższej umowy, gdyż nie oznaczono w sposób jednoznaczny lokali, które miałyby stać się przedmiotem odrębnej własności oraz związanych z nimi udziałów w nieruchomości wspólnej. Po drugie, nie wskazano causes przeniesienia własności tych lokali na rzecz powodów, w szczególności z treści umów sprzedaży nie wynika, że miało to nastąpić w celu zwolnienia pozwanej wspólnoty z długu w postaci zobowiązania do zwrotu nakładów poniesionych na wybudowanie

lokali. Na marginesie wskazać trzeba, że powodowie nie wykazali rzeczywistej wysokości nakładów poniesionych na inwestycję polegającą na dobudowaniu drugiej kondygnacji budynku położonego w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F i 6D, nie naprowadzając na tę okoliczność żadnego dowodu poza swoimi twierdzeniami.

W tym stanie rzeczy uznać trzeba, że nie doszło do zawarcia pomiędzy powodami a P. F. i I. F. oraz T. N. w wymaganej formie aktu notarialnego umowy, na podstawie której wyżej wymienione osoby zobowiązałyby się w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących się na drugiej kondygnacji budynku położonym w S. przy ulicy (...). P. W. numer 6F i 6D i przeniesienia ich własności na rzecz powodów, która to umowa zawierałyby wszystkie istotne elementy oświadczeń woli objętych żądaniem pozwu.

W konsekwencji sąd uznał, że powodowie – w sytuacji, gdy pozwana wspólnota mieszkaniowa uchyła się od dokonania powyższej czynności prawnej - nie mogą dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie art. 390 § 2 k.c. i tym samym złożenia oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c.

W związku z tym powodom przysługuje jedynie w stosunku do pozwanej wspólnoty roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości wspólną na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu ewentualnie mogą dochodzić roszczeń wobec P. F. i I. F. związanych z niewykonaniem przez nich zobowiązań wynikających z zawartej z nimi umowy sprzedaży.

Kierując się powyższymi przesłankami sąd oddalił powództwo jako bezzasadne, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie I sentencji.

Sąd czyniąc ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony, których autentyczność nie była kwestionowana przez przeciwnika. Podstawowe znaczenie mają w tej mierze wypisy z aktów notarialnych z dnia 1 kwietnia 2011 roku, z dnia 18 maja 2011 roku i z dnia 12 sierpnia 2011 roku. Zgodnie z art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie [tekst jednolity Dz.U. z 2002 r., Nr 42, poz. 369 ze zm.]- „Czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego”. W niniejszej sprawie powyższe akty notarialne korzystają z domniemania przewidzianego w art. 244 § 1 k.p.c., zgodnie z którym – „dokumenty urzędowe, sporządzone w przepianej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone”. Biorąc pod uwagę, że żadna ze stron nie zaprzeczyła prawdziwości powyższych aktów notarialnych, uznać trzeba, że treść aktów notarialnych odpowiada treści czynności prawnych dokonanych przez strony, co nie stało jednak na przeszkodzie dokonaniu wykładni oświadczeń woli stron zawartych w powyższych aktach prawnych oraz ustaleniu, że strony tych czynności dokonały uzgodnień nie objętych treścią opisanych wyżej aktów. W tym zakresie sąd kierował się przede wszystkim dowodem z przesłuchania strony powodowej, który – w przeciwieństwie do dowodu z przesłuchania strony pozwanej – uznał z przyczyn omówionej w poprzedniej części uzasadnienia za wiarygodny.

Sąd ustalając stan faktyczny związany z prowadzonym procesem inwestycyjnym oparł się na dowodach z dokumentów urzędowych w postaci decyzji o pozwoleniu na użytkowaniu z dnia 2 sierpnia 2012 roku i załączonego do ekspertyzy technicznej zaświadczenia o samodzielności lokali oraz oświadczeń zawartych w aktach notarialnych z dnia 1 kwietnia 2011 roku, z dnia 18 maja 2011 roku i z dnia 12 sierpnia 2011 roku oraz korespondującym z nimi dowodem z przesłuchania strony powodowej. Sąd w zasadzie pominął dowód z dokumentu w postaci ekspertyzy technicznej z uwagi na to, że stanowi on jedynie dokument prywatny, a ponadto okoliczności związane ze stanem technicznym wykonanej przez powodów nadbudowy nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd ponadto ustalając przebieg rozmów pomiędzy stronami dotyczących wykonania roszczeń powodów oparł się na dowodach z przesłuchania stron oraz dowodach z dokumentów przedłożonych przez obie strony w postaci projektu aktu notarialnego i pism kierowanych do siebie przez strony, które pozwoliły określić stanowiska obu stron w zakresie zawarcia żądanej przez powodów umowy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej na jej żądanie poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zważając na to, że w rozpoznawanej sprawie powództwo zostało w całości oddalone, uznać należy, że pozwana wygrała sprawę w całości i przysługuje im zwrot wszystkich poniesionych kosztów procesu.

Koszty procesu poniesione przez pozwaną wyniosły 7200 złotych, na którą to kwotę składały się wyłącznie wynagrodzenie adwokackie ustalone na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu [Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.].

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie II sentencji.

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

ZARZĄDZENIE:

1/ odnotować;

2/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powodów

3/ za 20 dni lub z apelacją

SSO Tomasz Sobieraj 08.05.2012 r.