

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia: 12 czerwca 2013r.**

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Paulina Okrutnik

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

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

przeciwko (...) we W.

o wydanie nieruchomości

**I. oddała powództwo;**

**II. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej po 68,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

## UZASADNIENIE

Powodowie M. K. (2) i M. K. (1) wnieśli o nakazanie stronie pozwanej (...) we W. wydanie powodom lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej mieszkalnej równej 42,51 m<sup>(2)</sup>, usytuowanego w budynku nr (...) w klatce schodowej numer (...) na kondygnacji (...), położonego w budynku wielolokalowym posadowionym na nieruchomości gminowej stanowiącej działki numer (...), położonej we W. przy ul. (...) o powierzchni 8.685 m<sup>(2)</sup> oraz numer (...), położonej we W. przy ul. (...) o powierzchni 2.911 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym.

Uzasadniając swoje żądanie, powodowie wskazali, że w dniu 16 marca 2012 r. zawarli ze stroną pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży opisanego powyżej lokalu mieszkalnego. Podali, że wobec zapłacenia przez nich ustalonej w umowie ceny, a także upływu terminu realizacji przedmiotu umowy określonego na dzień 30 stycznia 2013 r., skierowali do strony pozwanej wezwanie do wydania nieruchomości, na które strona pozwana nie odpowiedziała. Zdaniem powodów, strona pozwana pozostaje zatem w zwłoce z wydaniem lokalu, co uzasadniało wytoczenie niniejszego powództwa.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, zarzucając, że przedwstępna umowa sprzedaży lokalu jest bezwzględnie nieważna z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Strona pozwana zawarła bowiem z powodami opisaną umowę wyłącznie w celu uniknięcia sytuacji, w której nie udałoby się jej dochować terminu realizacji inwestycji i przekazania lokali, a której groźba zaistnienia wynikała z kwestionowania przez powodów w postępowaniu przed sądami administracyjnymi decyzji o udzieleniu stronie pozwanej pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych, w których miał być położony m.in. sporny lokal mieszkalny.

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

W dniu 16 marca 2012 r. powodowie – małżonkowie M. K. (2) oraz M. K. (1) - zawarli ze stroną pozwaną (...) we W. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z umową, strona pozwana zobowiązała się sprzedać powodom – za cenę w kwocie 2.233 zł - lokal mieszkalny o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej mieszkalnej równej 42,51 m<sup>(2)</sup>, usytuowany w budynku nr (...) w klatce schodowej numer (...) na kondygnacji (...), a także udział w wielostanowiskowym garażu podziemnym. Przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta do dnia 31 maja 2013 r., a powodowie zobowiązali się zapłacić cenę sprzedaży do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Strony wniosły przy tym, aby na podstawie tej umowy dokonać wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na powodów.

Umowa została zawarta w związku z prowadzoną przez stronę pozwaną inwestycją – w oparciu o pozwolenie na budowę wydane przez Prezydenta W. decyzją nr (...) z dnia 14 października 2010 r. - polegającą na wzniesieniu zespołu siedmiu jednoklatkowych budynków mieszkalnych na nieruchomości gruntowej o powierzchni około 1,16 hektara, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz której właścicielem była strona pozwana, a obejmującej dwie następujące działki:

- nr (...), położoną we W. przy ul. (...), o powierzchni 8.685 m<sup>2</sup>,
- nr (...), położoną we W. przy ul. (...), o powierzchni 2.911 m<sup>2</sup>.

Strona pozwana oświadczyła, że termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy to 30 stycznia 2013 r.

Zgodnie z ogólnymi warunkami umów dotyczących nabywania lokali bądź domów od strony pozwanej, strona pozwana miała informować na piśmie, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem o gotowości przekazania przedmiotu umowy i wyznaczonym terminie odbioru, przy czym pierwszy termin odbioru miał zostać wyznaczony najpóźniej w terminie realizacji przedmiotu umowy.

Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, którym miało być wydanie do dnia 30 czerwca 2012 r. przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie postanowienia o umorzeniu postępowania prowadzonego pod sygn. akt II OSK 456/12 w związku z cofnięciem skargi przez powodów.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży lokalu, k. 8-17.)

W dniu 19 września 2012 r. powodowie zapłacili cenę sprzedaży w wysokości 2.233 zł.

(dowód: potwierdzenie złożenia dyspozycji przelewu, k. 20.)

Strona pozwana nie przeniosła na rzecz powodów prawa własności lokalu mieszkalnego opisanego w umowie z dnia 16 marca 2012 r., ani nie wydała im tego lokalu.

(bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Z treści zawartej przez strony procesu umowy z dnia 16 marca 2012 r. wynika, że stanowiła ona tzw. umowę deweloperską, 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 z późn. zm.), przez którą właściciel gruntu może zobowiązać się do wybudowania na tym

gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy.

Niewątpliwie zawarcie tzw. umowy deweloperskiej stwarza po stronie kontrahenta właściciela gruntu roszczenie o przeniesienie na jego rzecz prawa własności lokalu. W razie zaniechania przez stronę pozwaną wykonania zobowiązania w zakresie zawarcia z powodami umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego opisanego w umowie deweloperskiej, powodom przysługiwałoby więc na podstawie art. 64 k.c. prawo do żądania stwierdzenia przez sąd obowiązku strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na ich rzecz prawa własności spornego lokalu mieszkalnego (podobnie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 16 maja 2008 r., III CZP 35/08, OSNC 2009/7-8/92 oraz R. Dzieczek, Postępowania cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości, Warszawa 2011, s. 58-59).

Nie sposób zaś przyjąć, aby sam fakt zawarcia umowy deweloperskiej mógł prowadzić do powstania po stronie powodów roszczenia o wydanie spornego lokalu, albowiem wzajemne świadczenia wynikające z takiej umowy co do zasady nie obejmują świadczenia polegającego na wydaniu lokalu. Obowiązek wydania lokalu może być natomiast konsekwencją wykonania zobowiązania o przeniesieniu prawa własności, albowiem wówczas powodom jako właścicielom przysługiwałoby takie roszczenie względem każdej osoby, która faktycznie władałaby lokalem (art. 222 § 1 k.c.). Dopóki jednak nie zostanie przeniesione na rzecz powodów prawo własności lokalu mieszkalnego, dopóty nie przysługuje im żaden tytuł prawny do lokalu, a w szczególności nie przysługuje im skuteczne względem aktualnego właściciela uprawnienie do władania lokalem.

W ocenie Sądu uprawnienia do władania lokalem przed przeniesieniem prawa własności i odpowiadajacemu mu prawa do żądania wydania lokalu nie sposób wywodzić z samego faktu ustalenia terminu w jakim miało dojść do zgłoszenia przez stronę pozwaną gotowości przekazania przedmiotu umowy i jego odebrania przez powodów, skoro w zawartej przez strony umowie brak jest jakichkolwiek postanowień pozwalających na ustalenie jaki charakter - do czasu przeniesienia prawa własności - miałyby mieć sprawowane przez powodów władztwo nad lokalem. W szczególności brak jest podstaw do ustalenia czy wówczas strony miałyby łączyć umowa o charakterze odpłatnym (np. umowa najmu) albo umowa o charakterze nieodpłatnym (np. umowa użyczenia). Uwzględnienie powództwa o wydanie prowadziłyby więc do powstania trudnej do zaakceptowania sytuacji, w której powodowie uzyskaliby prawo władania niewyodrębnionym lokalem mieszkalnym, nie mając przy tym żadnego tytułu prawnego, z którego takie uprawnienie by przysługiwało. Dlatego też, logiczny jest wniosek, że dokonanie odbioru przedmiotu umowy miało obejmować jedynie przedstawienie powodom lokalu po zakończeniu robót budowlanych celem umożliwienia stwierdzenia czy prace te nie zostały wykonane wadliwie, a przede wszystkim czy budowa lokalu została zakończona w stopniu pozwalającym na ustalenie, że stanowi on wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi mogą służyć zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Tylko wówczas stanowiłyby on bowiem samodzielny lokal mieszkalny mogący stanowić odrębną nieruchomość (art. 2 ust. 1 i 2 u.w.l.).

O braku należytego rozeznania przez powodów co do przysługujących im roszczeń świadczy również sformułowanie powództwa polegającego m.in. na żądaniu wydania udziału w garażu. Uwzględnienie takiego żądania byłoby niedopuszczalne. Oczywiście jest bowiem, że przedmiotem wydania może być jedynie rzecz w rozumieniu art. 45 k.c., a więc przedmiot materialny.

Z uwagi na omówione powyżej okoliczności dokonywanie ustaleń co do faktów mających świadczyć o nieważności umowy deweloperskiej z powodu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego okazało się zbędne. Sąd oddalił zatem zgłoszone przez stronę pozwaną wnioski dowodowe jako dotyczące faktów nie mających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia (por. art. 227 k.p.c.).

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 § 1 k.p.c., uznając że powodowie – jako strona przegrywająca – powinni zwrócić stronie pozwanej wszystkie poniesione przez nią koszty, obejmujące wynagrodzenie adwokata w

wysokości 120 zł (§ 10 pkt 1 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Jako współuczestnicy sporu powodowie zobowiązani są zaś do zwrotu wymienionych kosztów procesu w częściach równych (art. 105 § 1 k.p.c.).