

Sygn. akt I C 361/14

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 września 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 30 września 2014 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. Z. i J. G.

przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą we W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. obciąża Skarb Państwa opłatą od pozwu od obowiązku uiszczenia której powodowie zostali zwolnieni.

Sygn. akt I C 361/14

UZASADNIENIE

Pozwem z 03 marca 2014 roku skierowanym przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą we W. powodowie J. Z. i J. G., powołując się na normy art. 390 § 2 k.c. lub ewentualnie art. 64 k.c. w zw. z art. 1074 k.p.c., domagali się 1. wydania w formie wyroku oświadczenia o treści następującej: (...) sp. z o.o. dokonuje przeniesienia prawa własności w stanie wolnym od wszelkich obciążeń na rzecz J. Z. i J. G. – lokalu mieszkalnego nr (...) klatka (...) znajdującego się w budynku nr (...) o nazwie (...), o powierzchni 63,80 m² położonego w ramach osiedla (...) w M., ul. (...) (...), gmina Ż., położonego na działce gruntu (...), się wraz z przynależną do lokalu komórką lokatorską nr (...) o powierzchni 2,45, wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej i przenosi prawo do wyłącznego korzystania z balkonu przylegającego do lokalu o powierzchni 4,72 m² oraz przenosi w stanie wolnym od wszelkich obciążeń garaż stanowiący odrębną własność znajdujący się w w/w budynku, w piwnicy o powierzchni 14,22 m² o numerze (...) wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej, dla powyższej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyki, księga wieczysta o nr (...), a J. Z. i J. G. oświadczają, że nabywają w/w nieruchomości na współwłasność po 1/2 części. Strony wnoszą o wydzielenie z księgi wieczystej nr (...) osobnej KW bez obciążeń dla lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z komórką lokatorską oraz osobnej KW dla garażu o nr (...); 2. zobowiązania pozwanego do zawarcia umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że powodom przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z przylegającego do lokalu mieszkalnego balkonu; 3. wydanie w zastępstwie pozwanego oświadczenia o treści następującej: (...) sp. z o.o. upoważnia J. Z. i J. G. do wystąpienia w imieniu (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. z wnioskiem do Starostwa Powiatowego we W. o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 63,80 m², wraz z komórką lokatorską nr (...) o powierzchni 2,45 m², położony w budynku nr (...) (...) położonym na osiedlu mieszkaniowym (...) w M. gmina Ż., działka gruntu (...), ul. (...) (...); 4. powołanie biegłego z zakresu budownictwa w celu dokonania obmiarów budynku i wyliczenia udziałów w powierzchni wspólnej budynku i nieruchomości gruntowej, które są związane z prawem własności lokalu

nr (...)położonego w budynku nr (...)(...), usytuowanego w M., gmina Ż., ul. (...)(...); 5. zobowiązanie pozwanego do złożenia w trybie art. 40 ustawy z 07 lipca 1994 roku prawo budowlane oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na przeniesienie na rzecz powodów uprawnień wynikających z decyzji Starosty Powiatu (...)nr (...)z 28 lutego 2008 roku zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę; 6. nakazanie pozwanemu wydania powodom projektu budowlanego, projektów wykonawczych, dziennika budowy, protokołów pomiarów i sprawdzeń inwestycji osiedla mieszkaniowego (...)położonego w M., gmina Ż.i objętej pozwoleniem na budowę wydanym przez Starostę Powiatu (...)nr (...)z 28 lutego 2008 roku stanowiące dokumentację budowy w rozumieniu art. 3 ustawy prawo budowlane, którą inwestor zobowiązany jest posiadać; 7. zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł; 8. zwolnienie powodów w całości od kosztów sądowych.

Uzasadniając powodowie podali, że 26 września 2013 roku zawarli umowę deweloperską, w formie przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego na osiedlu mieszkaniowym w M. przy ulicy (...). W umowie strony określiły wzajemne zobowiązania; przeniesienie prawa własności było określone ostatecznie na 28 lutego 2014 roku. Pomimo uiszczenia całej ceny zakupu, pozwany nie ukończył budowy (stan zaawansowania prac wynosi 97%), porzucił plac budowy i nie reaguje na jakiegokolwiek monity i wezwania powodów. Mając na uwadze, że upłynął już bezskutecznie termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, powodowie wezwali pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej 14 lutego 2014 roku. Pozwany nie stawiał się do notariusza, pomimo odebrania wezwania. Pozwany dokonał wydania przedmiotu umowy. Powodowie wskazywali dalej, iż żądanie wydania oświadczenia woli zastępującego oświadczenie pozwanego wynika wprost z art. 390 § 2 k.c. W ocenie powodów zawarta między stronami umowa pomimo nazwania jej „deweloperską” winna być traktowana jako przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, gdyż zawiera wszelkie elementy takiej umowy i jest zawarta w przewidzianej w kodeksie cywilnym formie szczególnej – aktu notarialnego. Mając na uwadze rozbieżność traktowania powyższego zagadnienia w doktrynie i orzecznictwie oraz tendencje do podziału umów przedwstępnych na „deweloperskie” i typowe „umowy przedwstępne”, z ostrożności procesowej powodowie wskazali jako podstawę wydania żądanego pozwem oświadczenia przepisy art. 64 k.c. w zw. z art. 1074 k.p.c.

Pismem z 12 marca 2014 roku powodowie cofnęli wniosek o powołanie biegłego do wyliczenia ilości udziałów w nieruchomości wspólnej, wobec dokonania pomiarów samodzielnie przez uprawnionego geodetę.

Postanowieniem z 26 czerwca 2014 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu w Wydziale I Cywilnym zwolnił powodów od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w całości.

Pozwany w określonym terminie nie złożył odpowiedzi na pozew, nie żądał przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności oraz nie złożył w sprawie wyjaśnień ustnie lub na piśmie. Za pozwanego nie stawiał się nikt na posiedzenie wyznaczone na rozprawę 30 września 2014 roku. Odpis pozwu doręczono pozwanemu 29 sierpnia 2014 roku w drodze awizo.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

12 października 2012 roku (...) Spółka z o.o.z siedzibą we W.przekazała J. G.i J. Z.lokal mieszkalny numer (...)w budynku numer(...)w M.[na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży numer (...)z 10 lutego 2012 roku].

(dowód: protokół przekazania k. 19)

Umową z 26 września 2013 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, pomiędzy (...) Spółką z o.o.z siedzibą we W., a J. G.i J. Z., strony rozwiązały przedwstępna umowę sprzedaży z 10 lutego 2012 roku oraz zawarły umowę ustalającą prawa i obowiązki oraz zasady finansowania dotyczące zawarcia właściwej umowy sprzedaży nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego numer (...)znajdującego się w budynku numer (...)(...), klatka(...), komórki lokatorskiej (...)oraz garażu numer (...), realizowanych w ramach budowy osiedla mieszkaniowego (...), położonych przy ulicy (...)(...)w M., na działce (...). W § 2 ust. 1 pkt 1 umowy deweloper oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki numer (...)o powierzchni 0,4966 ha położonej w M.przy ulicy (...), obręb M., gmina Ż., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą numer (...). W § 4 deweloper zobowiązał się wybudować

na warunkach określonych w niniejszej umowie budynek oznaczony numerem(...); wybudować w wyżej wymienionym budynku na warunkach określonych w dalszej treści umowy lokal mieszkalny oraz garaż; zgłosić właściwym organom nadzoru budowlanego zakończenie budowy i uzyskać decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku; przystąpić wraz z nabywcą do odbioru lokalu mieszkalnego i garażu oraz wydać nabywcy przedmioty tej umowy, zgodnie z procedurą opisaną w § 8 umowy; ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego i przenieść na nabywcę, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, własność lokalu mieszkalnego wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej; ustanowić odrębną własność garażu i sprzedać nabywcy, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, własność garażu wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej; zawrzeć umowę o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że kupującemu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z przylegającego do lokalu mieszkalnego balkonu. Strony postanowiły, że zawarcie umowy przeniesienia, na podstawie, której sprzedający po wybudowaniu przedmiotów umowy, o których mowa w § 3, ustanowi odrębną własność lokalu mieszkalnego i garażu oraz przeniesie na rzecz kupującego własność lokalu mieszkalnego i garażu wraz z prawami związanymi z ich własnością, nastąpi najpóźniej do 28 lutego 2014 roku [§ 4 ust. 3 i § 9 ust. 1 umowy].

(dowód: umowa z 26 września 2013 roku wraz z załącznikami k. 20-28 i 29-35)

Pismem z 14 lutego 2014 roku powód J. G. wezwał pozwanego do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego przeniesienia na powoda wraz z prawami związanymi z jego własnością w terminie nie późniejszym niż 28 lutego 2014 roku.

(dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru k. 16)

28 lutego 2014 roku w kancelarii notarialnej notariusz E. O. stawili się J. G. i J. Z. celem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w M. przy ulicy (...) wraz z prawami związanymi, na warunkach zgodnych z umową deweloperską z 26 września 2013 roku [repertorium A numer (...)]. Do zawarcia umowy nie doszło, w związku z niestawiennictwem drugiej strony umowy – (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W. [deweloper].

(dowód: protokół z 28 lutego 2014 roku sporządzony w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...) k. 17-18)

Do dnia wydania wyroku inwestycja opisana w umowie z 26 września 2013 roku nie została zrealizowana [zakończona]. Teren inwestycji jest w dalszym ciągu terenem budowy, który deweloper opuścił, zaprzestając prac około dwa lata wstecz. W części budynków brak jest podłączeń instalacji wodnej, energetycznej. Deweloper nie uzyskał do chwili obecnej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową z 26 września 2013 roku.

(dowód: okoliczność przyznana,

dokumentacja zdjęciowa i filmowa k. 36)

Właścicielem nieruchomości położonej w M., działka numer (...) jest (...) Spółka z o.o. z siedzibą w Ł. na podstawie umowy sprzedaży z 27 marca 2014 roku.

(dowód: elektroniczny wydruk treści księgi wieczystej numer (...) k. 47-53)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jak stanowi norma art. 339 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych

pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa (§ 2).

Niezależnie od ustalenia podstawy faktycznej, sąd zawsze jest zobowiązany rozważyć, czy żądanie pozwu jest zasadne w świetle norm prawa materialnego. Negatywny wynik takiej analizy powoduje wydanie wyroku zaocznego oddalającego powództwo (vide wyrok Sądu Najwyższego z 07 czerwca 1972 roku, sygn. akt III CRN 30/72; Lex numer 7094).

Zauważyć zatem należy, iż okoliczności faktyczne sprawy nie budziły wątpliwości Sądu, sprowadzając się do istnienia umowy deweloperskiej z 26 września 2013 roku, której pozwany nie wykonał w umówionym terminie. Przy czym okolicznością przyznaną przez powodów było nie tylko niewykonanie umowy w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu i garażu i ich sprzedaży, co stanowiło przedmiot żądania pozwu w zakresie zastępczego zobowiązania do złożenia oświadczenia woli, ale także jej niewykonanie w zakresie wybudowania budynku oraz uzyskania przez dewelopera pozwolenia na jego użytkowanie. Jak przyznał zatem [art. 229 k.p.c.] na rozprawie 30 września 2014 roku pełnomocnik powodów, deweloper porzucił plac budowy dwa lata temu, pozostawiając inwestycję niezakończoną, a budynki bez przyłączy energetycznych, wodnych i ogrzewania, konsekwencją czego nie uzyskał także wymaganych decyzji administracyjnych, zezwalających na użytkowanie tych budynków, w tym budynku, w którym usytuowany miał być lokal powodów.

Jednocześnie Sąd z urzędu, na zasadzie art. 232 zd. 2 k.p.c., dopuścił dowód z elektronicznego wydruku treści księgi wieczystej numer (...), załączając ten dowód z urzędu, co stwierdził Przewodniczący na rozprawie 30 września 2014 roku.

Jak zaś wynikało tego dowodu pozwany na dzień orzekania, ale również także na dzień doręczenia pozwanemu odpisu pozwu [vide art. 192 k.p.c.] nie był właścicielem nieruchomości, na której wybudowany miał zostać budynek zgodnie z umową z 26 września 2013 roku. Właścicielem nieruchomości położonej w M., działka numer (...) jest (...) Spółka z o.o. z siedzibą w Ł., na podstawie umowy sprzedaży z 27 marca 2014 roku.

Jak stanowi przepis art. 9 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, numer 80, poz. 903 j.t. z późn. zm) odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności umowy, o której mowa w ust. 1, niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej (ust. 2) W wypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, na wniosek każdego nabywcy, sąd może powierzyć, w trybie postępowania nieprocesowego, dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu (ust. 3).

W ocenie Sądu wobec zbycia nieruchomości, z której nastąpić miało wyodrębnienie nieruchomości powodów, pozwany utracił legitymację bierną, co skutkowało musiało, w pierwszym rzędzie, oddaleniem powództwa. Roszczenie powodów skierowane zostało wobec nielegitymowanego podmiotu, który jakkolwiek zawarł z powodami umowę, ale na dzień orzekania, obowiązzkowi swojemu nie mógł zadośćuczynić.

Na marginesie, zauważyć należy, iż wobec wpisu roszczenia powodów w dziale III księgi wieczystej, przysługuje im prawo realizacji swojego żądania przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości. Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Katowicach w tezie do wyroku z 20 czerwca 2013 roku (sygn. akt V ACa 194/13; Lex numer 1342263) w przypadku ujawnionych praw osobistych i roszczeń, a wśród nich roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a więc o charakterze obligacyjnym (actio in personam) ustawodawca zdecydował o „urzeczowieniu” takiego roszczenia i przekształcenie go w roszczenie, które – zgodnie z art. 17 u.k.w.h. – może być dochodzone przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (actio in rem scripta), gdyż wówczas takie roszczenie uzyskuje

skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (zob. także wyrok Sądu Najwyższego z 13 lipca 2005 roku, sygn. akt I CK 28/05; Lex numer 356092).

W ocenie Sądu dalej zauważyć należy, iż nawet gdyby powództwo skierowane zostało przeciwko właściwemu podmiotowi, to również nie zasługiwałoby na ochronę prawną, o którą powodowie wnosili.

Na wstępie tej części rozważań, przywołać należy wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22 listopada 2012 roku (sygn. akt I ACa 516/12; Lex numer 1293761), który wskazał, że umowa określana w praktyce obrotu jako umowa deweloperska jest w istocie umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej. Przesłankami ważności i skuteczności umowy zawartej na podstawie art. 9 u.w.l. są: szczególna forma zawarcia – forma aktu notarialnego, uzyskanie przez zobowiązanego właściciela gruntu pozwolenia na budowę oraz ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa.

Nie budzi zatem wątpliwości oparcie roszczenia powodów [o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli jak w punkcie 1. i 2. pozwu] na tej normie, zgodnie z którą odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia po zakończeniu budowy odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy oraz w treści art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Do ważności umowy z art. 9 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym budynek ma być wzniesiony oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. Wszystkie te warunki zostały w tej sprawie spełnione.

Warunkiem umożliwiającym uwzględnienie powództwa o zawarcie umowy przyrzeczonej przenoszącej własność lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności części wspólnych budynków i urządzeń oraz w prawie własności gruntu, na którym wzniesiony jest budynek mieszkalny, jest zaś przede wszystkim ustalenie na chwilę wyrokowania (art. 316 k.p.c.) wykonania zobowiązania przez dewelopera w całości (§ 4 umowy) oraz istnienia przesłanek opisanych w art. 9 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Zgodnie zatem z powoływanym już art. 9 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, odrębna własność lokalu może powstać w wyniku umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub inną wskazaną w umowie osobę.

Przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy zawartej w dniu 26 września 2013 roku było wybudowanie, wyodrębnienie i przeniesienie na powodów odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu w budynku po zakończeniu budowy, a więc w budynku nadającym się do użytkowania, pozwalającym na zaspokajanie w ramach wyodrębnionych w nim odrębnych lokali mieszkalnych, potrzeb mieszkaniowych. Z umowy deweloperskiej wynikał bowiem obowiązek złożenia przez pozwanego do władz budowlanych przed zawarciem umowy właściwej, wniosku o dopuszczenie budynku do użytkowania i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków realizowanych w ramach zadania inwestycyjnego. Brak decyzji zezwalającej na użytkowanie obiektu dowodzi – co było przy tym okolicznością przyznaną – że budowa, w której znajduje się lokal objęty sporem, nie została zakończona, a w konsekwencji nie istnieje jeszcze przedmiot, który według umowy z 26 września 2013 roku miał być przedmiotem umowy przyrzeczonej. Dodać przy tym należy, iż obecnie w art. 27 ust. 1 ustawy z 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) ustawodawca w odniesieniu do umów, w których deweloper zobowiązał się w umowie do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego prawa na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 1 w zw. z art. 3 pkt 5 ustawy), jednoznacznie przesądził, że przeniesienie na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1,

jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego, który następuje po zawiadomieniu strony o zakończeniu budowy, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Częściowe zakończenie zadania inwestycyjnego nie jest przeszkodą do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Jak stanowi art. 55 pkt 3 p.b., przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego może nastąpić także przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych. W takim jednak przypadku należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie (tak też wyrok Sądu Najwyższego z 06 marca 2014 roku, sygn. akt V CSK 216/13; Lex numer 1467139).

Powyższe uwagi, jakkolwiek powołane w drugim rzędzie ważności przesłanek oddalających powództwo, przesądzają o jego bezzasadności w okolicznościach faktycznych sprawy. Oczywiście podstawy uwzględnienia powództwa, nie mogła stanowić norma art. 5 k.c., wyłącznie z tej przyczyny, że powodowie znaleźli się w trudnej sytuacji ekonomicznej i prawnej, w związku z niewykonaniem umowy przez pozwanego, na co naprowadzał pełnomocnik powodów.

Dalej powiedzieć należy, że lokal, którego przeniesienia własności powodowie się domagają nie ma charakteru samodzielnego, a brak inicjatywy dowodowej w tym zakresie (cofnięcie wniosku o dowód z opinii biegłego) nieś nie musiało negatywne konsekwencje w rozumieniu art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. W świetl wcześniejszych uwag, kwestia ta jest poboczna, jednakże wymagała zauważenia w ramach sporządzonego uzasadnienia. Podobnie jak i to, że mając na względzie, okoliczność że pozwolenie na użytkowanie lokalu jest kwestią odrębną od jego samodzielności, uregulowaną przepisami prawa budowlanego, to podzielić należy pogląd Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu wyrażony w wyroku z 30 listopada 2012 roku [sygn. akt I ACa 1169/12 (niepubl)], że dopóki nie zostanie wydanie pozwolenie na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal, dopóty nie można przyjmować, aby był to samodzielny lokal mieszkalny o cechach zdefiniowanych w art. 2 ust. 2 u.w.l. Dodatkowo zauważyć należy, że w wyroku z 18 sierpnia 2010 roku [sygn. akt II PK 34/10 (niepubl.)] Sąd Najwyższy stwierdził, że zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., niemożliwość świadczenia z umowy przyrzeczonej należy oceniać według stanu z dnia wyrokowania w sprawie o zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż to z chwilą uprawomocnienia się takiego wyroku dochodzi do zawarcia umowy przyrzeczonej. Niemożliwość świadczenia z umowy przyrzeczonej w dacie prawomocności wyroku zobowiązującego do jej zawarcia jest niemożliwością pierwotną w rozumieniu art. 387 § 1 k.c., skutkującą nieważnością umowy przyrzeczonej. W konsekwencji, wyrok zobowiązujący do zawarcia umowy, której świadczenie jest niemożliwe w dacie prawomocności wyroku, oznaczałby zobowiązanie przez sąd do zawarcia nieważnej umowy, co jest niedopuszczalne. W takiej sytuacji zatem wierzyciel z umowy przedwstępnej nie może żądać zawarcia umowy przyrzeczonej. Należy mieć także na uwadze stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z 09 lutego 2005 r., [sygn. akt III CK 270/04 (niepubl.)], w którym przyjęto, że czynność prawna wyodrębnienia lokalu, który w chwili wyodrębnienia nie spełnia wymogu samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali jest nieważna.

Mając zatem na względzie, że przedmiot łączącej strony umowy nie został zrealizowany, powództwo – również z tej przyczyny – nie mogło zasługiwać na uwzględnienie.

W świetle braku zasadności żądania zawartego w punkcie 1. i 2. pozwu oddaleniu podlegały także pozostałe żądania, w związku z brakiem jakichkolwiek podstaw prawnych dla ich realizacji.

Wobec zwolnienia powodów od kosztów sądowych w sprawie oraz brakiem podstaw obciążenia tymi kosztami pozwanego (art. 98 k.p.c), koszty nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu, stosownie do art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 90, poz. 594, z późn. zm.) obciążały Skarb Państwa, o czym orzeczono w punkt II. sentencji wyroku.