

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 grudnia 2020 roku powodowie wnieśli o stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwaną oświadczenia woli, którego prawa własności nieruchomości zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i obszarze 399 m², położonej w Ł. przy ul. (...) (bez oznaczonego numeru), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...) oraz

udziału w wysokości 1/27 w niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i obszarze 115 m⁽²⁾, położonej w Ł. przy ul. (...) (bez oznaczenia numeru) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...), udziału w wysokości 1/27 w zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i obszarze 1.930m⁽²⁾, położonej w Ł. przy ul. (...) (bez oznaczenia numeru) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...), z zastrzeżeniem prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...), udziału w wysokości 1/27 w niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i obszarze 1.034m⁽²⁾, położonej w Ł. przy ul. (...) (bez oznaczenia numeru) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...), z zastrzeżeniem prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr(...).

Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm prawem przepisanych wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

(pozew k.4-7)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów zastępstwa procesowego, wskazując iż brak podstaw prawnych do zobowiązania do złożenia oświadczenia woli określonej treści.

(odpowiedź na pozew k.127-129)

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 26 marca 2020 roku małżonkowie G. zawarli umowę deweloperską z pozwaną. Na jej podstawie pozwana zobowiązała się do zakończenia robót budowlanych wynikających z przedsięwzięcia deweloperskiego, zagospodarowania terenu nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., zawarcia z powodami umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości oraz ostatecznego wydania budynku.

Umowa przyrzeczona miała dotyczyć przeniesienia prawa własności nieruchomości zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i obszarze 399 m² ((...)) oraz udziałów po 1/27 w niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i obszarze 115 m² ((...)), w zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i obszarze 1.930 m² ((...)) a także w niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i obszarze 1.034 m² ((...)). Zakończenie robót budowlanych oraz zagospodarowanie nieruchomości miało nastąpić do dnia 30 maja 2020 roku, zaś zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 31 sierpnia 2020 roku. Deweloper zobowiązał się do wydania budynku oraz nieruchomości do dnia 15 września 2020 roku.

(umowa k.11-26, akt notarialny k.27-30)

Roszczenie z umowy deweloperskiej zostało ujawnione w treści księgi wieczystej nr (...).

(wydruki e.k.w. nr (...), (...), (...)) oraz (...) k.38-100)

Powodom zostały wydane klucze do bramy i budynku. Za zgodą pozwanej, powodowie zamontowali w budynku elementy podtynkowe, baterie, kostkę przed domem. Powodowie zakupili materiały budowlane, które składowane są składowane u rodziny.

Pozwana nie przystąpiła do aktu notarialnego. Nie stawiała się na wyznaczony termin u notariusza.

(zeznania powódki k. 141v, zeznania powoda k.142, akt notarialny k.110)

Powodowie uregulowali cenę zakupu w terminach wynikających z zwartej umowy.

(potwierdzenia k.101-105)

Wobec upływu terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej w dniu 31 sierpnia 2020 roku oraz wydania nieruchomości w dniu 15 września 2020 roku, powodowie pisemnie wezwali pozwaną do wykonania umowy.

Pozwana nie wydała nieruchomości, ani nie przystąpiła do czynności notarialnych.

(wezwanie wraz epo k.106-107,109, akt notarialny k.110)

Sąd zważył co następuje:

Powodowie zawarli z pozwaną umowę o wybudowanie w ramach prowadzonego przez pozwaną przedsięwzięcia deweloperskiego budynku mieszkalnego. Zwarta umowa spełnia warunki umowy deweloperskiej opisanej w art. 22 ust.1 w zw. z art. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1805)

W oparciu o art. 23 ust.1 ustawy dokonano wpisu do księgi wieczystej roszczeń powodów o wybudowanie budynku i przeniesienie własności nieruchomości.

Mimo upływu zastrzeżonego w umowie terminu zawarcia umowy o przeniesienie własności, czynionych przez powodów wezwań do przeniesienia własności nieruchomości, pozwana nie przystąpiła do aktu notarialnego.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c., Sąd zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o treści opisanej w wyroku.

Pozwana podniosła ambiwalentne prawnie argumenty dotyczące zachowania powodów na nieruchomości, wobec czego wnioski dowodowe w tym zakresie zostały pominięte.

Z wyżej wymienionych przyczyn, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania zapadało w oparciu o regułę wynikającą z art. 98 k.p.c.

Wynagrodzenie pełnomocnika powodów zostało ustalone w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 z późn.zm.)