

Sygn. akt I ACa 361/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski /spr./
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	st. sekr. Sądowy Wioletta Simińska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. S. (1) , G. S.

przeciwko "(...)" spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 11 marca 2015 r., sygn. akt I C 791/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki G. S. kwotę 3.667 zł (trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od powoda A. S. (1) na rzecz pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki G. S. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA A. Sołty SSA A. Kowalewski SSA M. Gawinek

Sygn. akt: I ACa 361/15

UZASADNIENIE

Powodowie G. S. i A. S. (1) – po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa - wnieśli o zobowiązanie pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży do majątku wspólnego objętego

ustawową wspólnością majątkową powodów udziału do 487/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...), o powierzchni 5138 m⁽²⁾ (zabudowanej czterema budynkami handlowo-usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu) wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 09.09. 20102r rep. A. (...) zawartej przed notariuszem M. O., za cenę 101.300 zł., którą w całości uiszcili.

Pozwana (...) Sp. z o.o. w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 11 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zobowiązał pozwanego (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści " (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje powódce G. S. do majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową powódki G. S. i A. S. (1), udział do 487/100 000 (czterystu osiemdziesięciu siedmiu stutysięcznych) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu numer (...), położonej w S. przy ul. (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 m⁽²⁾ (zabudowanej czterema budynkami handlowo-usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu) wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) - za cenę 25.000 zł, którą kupujący w całości zapłacili", oddalił powództw w pozostałej części oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnych kwotę 8.682 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę tego wyroku stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

W związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. – część kupców, w tym powódka, po powzięciu wiadomości o prywatnej działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, a nadającej się na zorganizowanie nowego targu, zdecydowała się przenieść tam swoją działalność. W tym celu założono spółkę, której celem miał być zakup prawa do gruntu i wzniesienie na nim odpowiednich budynków do prowadzenia indywidualnej działalności handlowej przez kupców, mających być jednocześnie udziałowcami tej spółki. Źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty kupców jako współników oraz zaciągnięty przez pozwaną spółkę kredyt, spłacany przez wszystkich współników, przy czym nie było wówczas dokładnie wiadomo, jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą byli zainteresowani. Wspólnikami założycielami pozwanej spółki stali się W. C. i M. Z..

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na podstawie umowy z 16 kwietnia 2002r. nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 5 135 m⁽²⁾ ujawnionej w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, wydzielonej z księgi KW (...), za cenę 1.927.000 zł. uiszczoną z wpłat, kupców w zamian za jej udziały, proporcjonalnie do przyszłej powierzchni lokali użytkowych oraz z kredytu.

W dniu 4 marca 2002 r. odbyło się zgromadzenie współników pozwanej spółki, na którym min. podjęto uchwałę nr 3 w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), uzupełnioną w dniu następnym w ten sposób, że zbycie to miało nastąpić proporcjonalnie do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1000 zł za 1 m², po 10 latach od dnia inwestycji, nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję. Uchwała zawierała również postanowienie, że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów. Umowa przedwstępna winna być zawarta wraz z przyrzeczeniem zawarcia umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej z udziałem w prawie wieczystego użytkowania ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie przekazany do korzystania na zasadzie wyłączności, a nadto wyrażeniem zgody w umowie przedwstępnej sprzedaży na budowę centrum handlowego i ustanowienie hipoteki na prawie wieczystego użytkowania działki numer (...) tytułem udzielenia kredytu bankowego na zrealizowanie inwestycji.

W wykonaniu uchwały zgromadzenia wspólników z 6 marca 2002r. dotyczącej wyrażenia zgody na zbycie udziałów pozwanej spółki osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabędą udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej (...) Sp. z o.o., w dniu 11 marca 2002r. M. Z. zawarł z powódką G. S. umowę sprzedaży jednego udziału w pozwanej spółce za kwotę 1000 zł. Z zakupem łączyła się wpłata zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego (lub po przekształceniu - własności) działki numer (...) przy ulicy (...) w S. – proporcjonalnie do powierzchni postawionego na tym terenie pawilonu. Nadto powódka udzieliła pozwanej pożyczki w kwocie 7.000 zł. z przeznaczeniem na zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki.

6 czerwca 2002 r. pozwana zawarła z powódką umowę dzierżawy nr (...), na okres od 1 czerwca 2002r. do 31 grudnia 2012r., przedmiotem której była część terenu działki o nr (...), określona na planie, jako lokalizacja nr 9, która obejmowała grunt o powierzchni 25 m². Celem tej umowy, podobnie jak w przypadku innych kupców było zagwarantowanie środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie pozwanej spółki. Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona na 40 zł za m². W istocie wspólnicy pozwanej spółki ustalili, że z tej kwoty 20 zł będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki.

W dniu 22 lipca 2002 r. pozwana, jako inwestor zastępczy, zawarła z powódką (a także z innymi współdziałowcami jako inwestorami) umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, polegającej na wybudowaniu na nieruchomości stanowiącej część działki (...) o powierzchni 2000 m² - budynku handlowego w zabudowie pasażowej w którym wyodrębnione zostaną zgodnie z projektem na rzecz poszczególnych inwestorów lokale handlowe, które będą stanowić własność inwestora. Prawo własności wyodrębnionego lokalu handlowego ustanowione miało zostać na rzecz inwestora mocą odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po zakończeniu realizacji inwestycji. Inwestor zastępczy zobowiązał się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w uzgodnionym terminie. Lokal handlowy wyodrębniony na rzecz powódki miał mieć powierzchnię 25 m² i na projekcie inwestycji oznaczony został nr (...). Lokal ten miał stanowić, zgodnie z umową o prowadzenia wspólnej inwestycji, własność powódki. Powódka zobowiązała się partycypować w kosztach związanych z inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału wynoszącego 487/100 000 i w wysokości - 700 zł/1 m². Strony uzgodniły, że powódka będzie współwłaścicielką centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie stanowił jej własność, i w którym będzie prowadziła działalności gospodarczą oraz po zawarciu umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie później niż w terminie 10 lat od oddania centrum do użytkowania, współużytkownikiem w prawie wieczystego użytkowania gruntu i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości.

W dniu 9 września 2002r pozwana oraz powódka zawarli przedwstępną umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) w udziale do 487/100000, na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską, łączącą powódkę z A. S. (1). Przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć w terminie – po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji budowlanej na ww. działce. Cena została ustalona przez strony na kwotę 25 000 zł, którą G. S. wpłaciła tytułem zaliczki na rzecz Spółki, co potwierdzili obaj członkowie jej zarządu.

W dniu 13 listopada 2002r. pozwana spółka zawarła z (...) Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny nr (...) w wysokości 2 000 000 zł, z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy (...). Okres kredytowania strony ustaliły od dnia 13 listopada 2002r. do 31 października 2012r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

Decyzją z dnia 7 lipca 2003 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod nazwą (...), zlokalizowanego w S. przy ul. (...).

W piśmie z 10 września 2007 r. pozwana wezwała wspólników pozwanej spółki (innych niż powódka) do zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży udziału z 9 września 2002r., w jego projekcie wskazując, że zobowiązuje

się ustanowić odrębną własność lokali i przenieść prawo własności tych lokali wraz z odpowiadającymi im udziałami w częściach wspólnych budynku i udziałami w prawie wieczystego użytkowania na kupujących w terminie 15 dni od dnia całkowitej spłaty zobowiązania sprzedającego wynikającego z umowy kredytowej nr (...).

Dnia 30 sierpnia 2007r. (...) Sp. z o.o. w S. zawarła z powódką umowę najmu lokalu użytkowego o numerze ewidencyjnym (...), na czas oznaczony, to jest do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej, nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012r. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 44 zł / m^(2), zobowiązując się również do dnia 15 września 2007r. podpisać na koszt najemcy aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tę umowę w ten sposób, iż jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia przez wynajmującego z najemcą umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona zawarta zostanie w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu ww. umowy kredytowej.

W piśmie z 14 listopada 2012 r. pozwana spółka poinformowała powódkę o obniżeniu czynszu najmu lokalu użytkowego w związku ze spłatą długu wobec (...) Bank S.A. z umowy kredytowej nr (...). Wskazano, że do czasu ustanowienia na rzecz najemcy odrębnej własności lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego i udziałem w częściach wspólnych budynku, umowa najmu ulega przedłużeniu na dotychczasowych zasadach z uwzględnieniem zmian wysokości czynszu.

Na zebraniu wspólników pozwanej spółki w dniu 30 kwietnia 2013r. prezes zarządu pozwanej oświadczył, że przenoszenie udziałów w prawie wieczystego użytkowania na wspólników będzie możliwe po 7 lipca 2013 r., to jest po upływie okresu 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu pasażu handlowego oraz po spłacie kredytu.

Od połowy 2013r. powódka i inni kupcy zaczęli ubiegać się o zawarcie umowy przyrzeczonej w umowie z 9 września 2002r. Mimo wyznaczenia terminu u notariusza członkowie zarządu nie stawili się.

W dniu 11 grudnia 2013r. notariusz D. A. odmówiła sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży udziału 584/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o obszarze 0,5135 ha położonej w S., przy ul (...) dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Notariusz wyjaśniła, że wobec zabudowania ww. nieruchomości, użytkownik wieczysty nie może zbyć swojego prawa nie zbywając jednocześnie własności posadowionych na tej działce budynków. W przeciwnym razie zachodziłaby nieważność umowy. Zażalenie (...) Spółki z o.o na odmowę dokonania czynności notarialnej zostało oddalone prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie.

12 listopada 2013r. pozwana reprezentowana przez W. C. i M. Z. ustanowiła odrębną własność trzech lokali niemieszkalnych, z którymi związane są udziały we wspólnych częściach i urządzeniach budynku oraz w prawie użytkowania działki gruntu nr (...), które to lokale stanowią własność tej spółki.

W dniu 20 października 2014r. W. C. i M. Z. działając w imieniu pozwanej spółki zawarli z żonami w/w członków zarządu członków zarządu umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tych lokali- lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 28,50 m², lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m² i lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 33,33 m² działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazane lokale wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...).

Już po zawarciu w/w umów na zwyczajnym zgromadzeniu wspólników w dniu 21 listopada 2014r. wspólnicy wyrazili zgodę na zawarcie ww. umów z H. Z. i E. C..

Powództwo, oparte na treści przepisów art. 64 k.c. i art. 390 § 2 k.c. w zw. 1047 k.p.c., Sąd Okręgowy uznał w przeważającej części za zasadne. Jego zdaniem przewidziane w tych przepisach przesłanki, podobnie jak wymóg zachowania formy aktu notarialnego z art. 158 k.c. w zw. z art. 234 k.c., zostały spełnione.

W ocenie Sądu, oświadczenie woli stron zawarte w umowie przedwstępnej, wbrew przekonaniu pozwanej, podlega wykładni według reguł określonych w art 65 k.c., bowiem jej językowa treść – uwzględniając całokształt okoliczności - nie jest jasna. Nie wiadomo, z jakich przyczyn jej treść miałyby wspominać o budynku, który ma powstać, o prawie pierwokupu udziału w budynku, gdyby dotyczyć miała wyłącznie udziału w gruncie, jak chciała wykazać strona pozwana, z jakich przyczyn termin zawarcia umowy przyrzeczonej został określony jako termin tak odległy, dopiero po spłacie kredytu na budowę - wszystkie te kwestie przesądzają o tym, że zasada clara non sunt interpretanda nie da się zastosować w niniejszej sprawie.

Wątpliwości w niniejszej sprawie dotyczyły przede wszystkim tego, czy umowa przedwstępna zobowiązuje do przeniesienia jedynie udziału we współużytkowaniu wieczystym, czy również udziału we współwłasności budynku, który tam powstał. Zdaniem Sądu Okręgowego rację miała w tym zakresie strona pozwana.

Bezspornie pozwana spółka zobowiązała się w umowie przedwstępnej z 9 września 2002r. sprzedać G. S. udział w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...). Strony określiły także w umowie przedwstępnej, w jakim terminie zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną oraz wskazały wysokość ceny, która została uiszczona przez powódkę na rzecz pozwanej. Umowa ta zawierała szereg postanowień dotyczących budynku czy też budynków jeszcze nie istniejących w czasie zawierania umowy przedwstępnej, czyli budynków, jakie miały dopiero powstać na działce gruntu, w której udział pozwana zobowiązała się przenieść na powódkę. To przede wszystkim brak istniejącej zabudowy, sposobu rozwiązań wewnątrz budynku (lub budynków), brak pewności, czy będą to boksy, czy odrębne lokale przesądził o tym, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od takiego czynnika jak uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, a jego upływ nie mógł nastąpić wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji.

Kupująca wyraziła w umowie zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym, a zatem centrum handlowe dopiero powstawało, jego kształt nie był jeszcze ostatecznie określony, z samego faktu istnienia pozwolenia na budowę nie wynikało, że ostateczny kształt obiektu był już znany. Powódka zgodziła się nadto na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji i zobowiązała się również zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki, w tym przez powódkę i przez pozwaną spółkę.

Wskazane wyżej postanowienia umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. w sposób jednoznaczny wskazują zdaniem Sądu Okręgowego - że zamiarem strony było wzniesienie na działce gruntu nr (...) budynku albo budynków, których własność miała zostać przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Powódka nie miała zamiaru zawierać odmiennej umowy, a w szczególności takiej, na podstawie której przeniesione na nią miały być jedynie udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu bez udziałów w prawie własności budynków zlokalizowanych na tym gruncie, a które miały zostać wzniesione po dacie 9 września 2002r.

Wniosek taki należy wysnuć przede wszystkim z aktu notarialnego z 9 września 2002r. Gdyby wola stron obejmowała przeniesienie w umowie przyrzeczonej wyłącznie udziału we współwłasności gruntu, nie byłoby w ogóle potrzeby opisywania w części wstępnej aktu notarialnego ani pozwolenia na budowę ani wyrażania przez powódkę zgody na budowę centrum handlowego (skoro pozwolenie na budowę już istniało).

Gdyby zamiar stron nie obejmował objęcia umową przyrzeczoną prawa we współwłasności budynków, nie byłoby w ogóle w akcie notarialnym § 10 zastrzeżonego prawa pierwokupu udziałów we własności budynków.

Już sama zatem treść aktu notarialnego świadczy o tym, że wolą stron nie było wyłącznie przeniesienie własności udziału w gruncie, która to czynność prawna byłaby nieważna, jako naruszająca art. 235 § 2 k.c. (z którego to przepisu należy wysnuć nakaz łącznego przenoszenia własności budynków i udziałów w gruncie). Wniosek tego rodzaju potwierdzają zeznania osoby najlepiej, poza stronami, zorientowanej co do ich woli, czyli świadka M. O. – notariusza sporządzającego umowę.

Z zeznań tego świadka, a także z zeznań pozostałych świadków wynika to, że powódka (i inni kupcy będący udziałowcami pozwanej), zamierzali nabyć prawo do gruntu oraz wznieść na nim pawilon albo pawilony handlowe, tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielami lokali użytkowych, jakie miały znaleźć się we wzniesionym budynku albo budynkach. Z lokalami tymi miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Wyłącznie z tego powodu powódka i inni wspólnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę, która w niniejszej sprawie jest pozwaną. Zamiarem powódki i innych wspólników pozwanej było, aby pozwana Spółka miała charakter spółki celowej, zawiązywanej w celu zrealizowania konkretnego projektu, w celu niejako organizacyjnym. Motorem takich działań były opisywane w prasie problemy, których doświadczyli jako kupcy na innym targowisku przy ul. (...), które zmuszeni byli opuścić. Wolą powódki i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli swoją działalność handlową. Świadek M. O. jednoznacznie i wyraźnie wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych ("chodziło o to, że to, co zbudowane, czyli te prawa związane, cel i zamiar wszystko było jasne i powiedziane, będą to kupców", "kwestia była tak powiedziana, że będzie nabyty prawo wieczystego użytkowania, udział, i to, co będzie na tym wybudowane", "było wyjaśniane, że na tym gruncie nie było jeszcze wiadomo, co będzie pobudowane", "było mówione różnie, że będzie to pawilon czy lokal. Generalnie było zapisane "udział", bo nie było wiadomo, co faktycznie"). Notariusz zeznała również że miały być aneksy, jak już będzie jasne, co będzie zbudowane, obejmujące udział w gruncie i budynku czy budynkach, ale z przyczyn leżących po stronie pozwanej, z powodu braku kartotek lokali nie zostały zawarte, co świadczy o tym, że strony od początku miały wolę ukształtowania swojej relacji w sposób zgodny z art. 235 k.c.. Ich brak nie stoi na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa, ponieważ sama wola przeniesienia udziałów we własności tak gruntu, jak i budynku, została wyrażona w akcie notarialnym z 9 września 2002r. Jasne jest, że to, że w akcie notarialnym nie zostały wskazane również budynki, wynikało głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie. Nie ma bowiem racjonalnej przyczyny, dla której powódka i inni kupcy mieli zawierać umowę przedwstępną o innej treści niż pozwalająca na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie. Gdyby w istocie było tak, że celem powodów byłoby nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to nie miałyby najmniejszego sensu odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, tak jak wskazano w umowie w § 4, tym bardziej, że powódka wpłaciła całą cenę, co pozwana w akcie notarialnym potwierdziła. Gdyby wolą stron było sprzedanie wyłącznie udziału w gruncie mogłoby to nastąpić od razu, bez konieczności zawierania umowy przedwstępnej i przyrzeczonej. W chwili zawierania umowy przedwstępnej nie istniałby w ogóle sens odraczania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z tym wyłącznym powodem przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego mieli nabyć powodowie, i wynika to zarówno z treści aktu notarialnego, jak i z pozostałego materiału dowodowego.

Koresponduje to z tym, że i powódka i pozostali kupcy, byli wielokrotnie zapewniani przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona. Zapewnienia takie znalazły się nie tylko w dokumentach, ale i były werbalizowane podczas zebrań wspólników, na co wskazywali przesłuchani świadkowie. Jest to zupełnie zrozumiałe, ponieważ tylko to zapewniało spółce uiszczenie przez kupców wyraźnie zawyżonych stawki czynszu dzierżawy albo najmu, trwając w przekonaniu, że po upływie terminu określonego w umowie przedwstępnej, zostaną współwłaścicielami również budynku, kredyt na budowę którego spłacany jest przy pomocy tychże czynszów. Również i zeznania świadka M. O. wskazywały na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach.

Biorąc pod uwagę, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi – z mocy art. 235 k.c. - własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, pozwana spółka nie mogła się zobowiązać do zbycia udziału w użytkowaniu wieczystym, nie zobowiązując się jednocześnie do zbycia udziału w posadowionych na działce budynkach. Gdyby rzeczywiście wola stron miała obejmować wyłącznie udział w użytkowaniu wieczystym, to w świetle art. 58 § 1 k.c. byłaby sprzeczna z ustawą. Gdyby jednak tak było i gdyby w istocie strony zamierzały zawrzeć nieważną umowę, notariusz odmówiłby sporządzenia aktu notarialnego, tymczasem w niniejszej sprawie nie doszło do tego, ponieważ strony zawarły umowę przedwstępną, prezentując zgodny zamiar przeniesienia wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntów również udziałów we własności budynków, jakie na tym gruncie zostaną wzniesione, w czasie pomiędzy podpisaniem umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej.

Na powyższą ocenę nie miała wpływu kwestia ceny, jednoznacznie określonej w akcie notarialnym w kwocie 25.000 zł, którą powódka bezspornie uiszcila. W procesie powódka przedstawiła dowody tego, że po zawarciu umowy przedwstępnej poniosła szereg wydatków na rzecz pozwanej spółki, ale tak zgromadzone środki służyły finansowaniu wzniesienia nieruchomości budynkowych, ale nie uiszczeniu ceny. W ocenie Sądu Okręgowego, uiszczony przez wspólników czynsz przeznaczony był w części na realizację zadania spółki, do której została powołana, to jest wzniesienia określonych budynków. Nie stanowił on zatem ceny nieruchomości budynkowej, tak jak i inne nakłady ponoszone przez powódkę na poczet wzniesienia określonych budynków. To, że kupcy partycypowali w ten sposób w kosztach inwestycji budynkowej, nie oznacza, że strony umowy z 9 września 2002 r. umówiły się, że powódka zobowiązana będzie do zapłaty tytułem ceny nieruchomości innej kwoty niż 25 000 zł. To, że cena ta nie odzwierciedla wprost wartości rynkowej udziału we współużytkowaniu wieczystym i jednocześnie udziału we własności budynku czy budynków, jest inną kwestią, niemniej jednak strony w granicach swobody umów mogły zawrzeć tego rodzaju umowę, tym bardziej, że określenie ceny na poziomie zapewne poniżej wartości rynkowej znajduje swoje logiczne wytłumaczenie w tym, że kupcy partycypowali w kosztach budowy i kredytu, płacąc czynsz powiększony o te elementy.

Dodatkowo Sąd I instancji wskazał, że umowa przedwstępna wprost wskazuje na wcześniejszą umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, w której § 1 pkt 2. strony ustaliły, że prawo własności wyodrębnionego lokalu handlowego ustanowione zostanie na rzecz inwestora mocą odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po zakończeniu realizacji inwestycji. W tym kontekście oświadczenia stron nie mogły budzić wątpliwości co do ich zamiaru zawarcia w określonej przyszłości umowy sprzedaży nie tylko udziału w prawie użytkowania wieczystego, lecz również prawie własności budynków związanych z działką gruntu.

W judykaturze nie budzi wątpliwości pogląd, że własność budynków może być przenoszona tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego i wygasa łącznie z wygaśnięciem tego prawa. Oznacza to, że wszelkie czynności prawne przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, przenoszą z mocy prawa własność budynków wzniesionych na tym gruncie i to niezależnie od tego czy budynki i urządzenia są w akcie notarialnym wymienione. Nieważność umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, nie zawierającej postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, zająć wówczas, gdy strony w umowie świadomie i celowo pominęły przeniesienie prawa własności budynków, a ich wolą było tylko przeniesienie tylko prawa wieczystego użytkowania. Umowa oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz przeniesienia własności znajdującej na niej części budynku jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.), jeżeli z okoliczności wynika, że bez postanowienia o przeniesieniu własności części budynku nie zostałaby zawarta. Stan faktyczny w niniejszej sprawie jest taki, że umowa przedwstępna z 9 września 2002r. nie zostałaby zawarta, gdyby nie dotyczyła również przeniesienia własności udziału w budynkach, które miały zostać wzniesione.

Wbrew pozwanej, przeszkody w zawarciu umowy nie stanowiło to, że na nieruchomości powstały budynki. Nie wskazała ona bowiem, w jaki konkretnie sposób miałyby to wpłynąć na prawa i obowiązki stron z umowy przedwstępnej.

Wadliwie twierdziła również pozwana, że roszczeniu powodów sprzeciwia się brak uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej, jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, podjętej w trybie art. 228 k.s.h., zezwalającej na zbycie

nieruchomości. Zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.c. orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Orzeczenie to ma charakter konstytutywny i samo w sobie nie jest oświadczeniem woli pozwanej spółki. Dla jego skuteczności nie jest więc konieczna uchwała współników, wymagana w świetle art. 228 k.s.h. dla złożenia ważnego oświadczenia woli przez samą spółkę.

Pozwana oświadczyła również, że w dniu 20 października 2014r. zawarła z dwiema osobami (z żonami członków zarządu pozwanej spółki) umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Z tej przyczyny uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby niedopuszczalne rozporządzenie, między innymi, nie wyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą przy tym przedmiot odrębny i nadrzędny wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie stanowiłoby rozporządzenie wyłącznie udziałem do nieruchomości wspólnej, co również jest niedopuszczalne.

Sąd Okręgowy nie podzielił tego poglądu, odwołując się do regulacji z art. 3 u.w.l. Wynika z niego, że z prawem do lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości, co oznacza, że nie mogą być one przedmiotem odrębnego obrotu, a nadto wyłączona jest możliwość żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej do czasu trwania odrębnej własności lokali. Nieruchomością wspólną nie jest przy tym cały budynek lub cała nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokali. W chwili sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości zostaje ona pod względem własności podzielona i od tej chwili składa się:

- z indywidualnej własności nabywcy, którą stanowi zakupiony przez niego lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu, przy czym w razie sprzedaży następnych lokali ta indywidualna własność składa się także z lokali wszystkich następnych nabywców;
- z indywidualnej własności dotychczasowego właściciela całej nieruchomości, składającej się z niesprzedanych przez niego lokali oraz z pomieszczeń przynależnych do tych lokali, przy czym lokale te mogą być wyodrębnione jako przedmiot odrębnej własności dotychczasowego właściciela nieruchomości lub mogą nie być wyodrębnione, stanowiąc łącznie jego własność;
- z nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność dotychczasowego właściciela nieruchomości i nabywcy lokalu w tej nieruchomości, a w razie sprzedaży kolejnych lokali – stanowiącej także współwłasność właścicieli wszystkich kolejnych sprzedanych lokali w tej nieruchomości.

Umknęło uwadze pozwanej, że roszczenie powodów dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, to jest określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Powodowie nie domagają się natomiast zniesienia części wspólnej nieruchomości; ich roszczenie nie dotyczy również praw podmiotów trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych na nieruchomości.

Sąd wskazał, że nawet przyjmując czysto hipotetycznie, iż zawarte w dniu 20 października 2014r. przez pozwaną umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży stanowiłyby przeszkodę, o jakiej twierdzi pozwana, to zastosowanie znajdowałby przepis art. 192 ust 3 k.p.c. stanowiący, że z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

Słuszny okazał się natomiast zarzut podnoszony przez stronę pozwaną dotyczący braku legitymacji powoda A. S. (1). Z roszczeniem z art. 390 § 2 k.c. w zw. 1047 k.p.c. nie może wystąpić strona, nie będąca stroną umowy przedwstępnej. Jednak oddalenie powództwa A. S. (1), którego m.in. dotyczy rozstrzygnięcie jak w pkt II sentencji, nie powoduje de facto ujemnych skutków prawnych dla tego powoda, ponieważ i tak orzec należało, wobec treści umowy przedwstępnej i wspólności majątkowej łączącej strony o wejściu prawa do majątku wspólnego.

Oddaleniu podlegało również powództwo w takim zakresie, w jakim powodowie domagali się zobowiązania pozwanej do sprzedaży udziału za cenę 101.300 zł. Sąd uznał, że ustalona cena została wskazana w akcie notarialnym na kwotę 25 000 zł i że nie ma podstaw do przyjęcia innej ceny, zaś wydaniu orzeczenia oddalającego powództwo w tej części nie sprzeciwia się art. 321 § 1 k.p.c. Sąd miał możliwość skorygowania wskazanej przez powodów ceny; orzeczenie o cenie

wynikającej z aktu notarialnego jest w tym przypadku orzeczeniem nie ponad, lecz poniżej żądania. O dopuszczalności modyfikacji roszczenia strony w sprawie, w której roszczenie oparto na art. 64 k.c., w razie dochodzenia przez powoda zawarcia umowy przyrzeczonej albo stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 września 2014r., CSK 635/13.

Podstawę dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych stanowiły dowody z dokumentów oraz dowodów osobowych, szczegółowo wskazanych przy stanie faktycznym oraz w postanowieniach dowodowych. Kluczowy dla rozstrzygnięcia akt notarialny z 9 września 2002r. obejmujący przedwstępną umowę sprzedaży, należało interpretować zgodnie z wolą stron, ale i w kontekście świadka M. O. – notariusza, która sporządziła projekt wskazanej umowy oraz zeznań pozostałych świadków. Dowody z dokumentów w postaci umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, umowy spółki, protokołu kontroli, umowy najmu i dzierżawy oraz dowody z zeznań świadków D. K., E. K. i A. R., a nadto dowód z przesłuchania powódki w charakterze strony pozwalały na jednoznaczne przyjęcie, że wolą stron umowy przedwstępnej było zarówno rozporządzenie udziałem w gruncie, jak i w budynku; tworząc spójny i jednoznaczny materiał dowodowy. Jako niewiarygodny Sąd I instancji ocenił dowód z przesłuchania w charakterze W. C.. Jego zeznania w sprawie przesłanek zawarcia umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. i znaczenia jej postanowień w kontekście postanowień umowy są całkowicie nielogiczne ale również wewnętrznie sprzeczne. W. C., chociaż upierał się stanowczo, wbrew treści zeznań świadków, w tym notariusza, że wolą stron było wyłącznie przeniesienie własności udziału, a o budynku w ogóle nigdy nie było mowy (w tym zakresie dowód ten należało uznać za całkowicie odosobniony w swojej treści), zeznając: "nigdy nie było mowy o budynku czy własności lokalu", następnie na pytanie, czy kiedykolwiek spółka obiecywała kupcom, że przeniesie udział we własności budynku albo własność lokali w nim się znajdujących, odpowiedział twierdząco i wskazał, że wskazywano na to w umowie inwestycyjnej, a czy przy zawieraniu umowy przedwstępnej tak było, nie pamięta, a następnie wskazał, że zapis § 10 umowy przedwstępnej rozumiał jako sprzedaż wyłącznie gruntu. Sprzeczności tego rodzaju dyskwalifikują te zeznania w całości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje oparcie w art. 100 k.p.c., zgodnie z treścią którego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli przeciwnik uległ tylko co nieznacznej części swego żądania. Taka właśnie sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie. Istotą żądania pozwu było stwierdzenie przez Sąd obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli. Sąd wydał orzeczenie, które odzwierciedla żądanie zgłoszone przez powodów i chociaż powództwo A. S. (1) zostało oddalone, to de facto treść rozstrzygnięcia, a więc przeniesienie praw do wspólnego majątku stron, jest takie, jakiego życzyli sobie powodowie. Oddalenie powództwa A. S. (1) ze względu na brak legitymacji jest zatem rozstrzygnięciem jedynie formalnym, a jego wynik na wpływ postępowania jest żaden, skoro powodowie mimo oddalenia powództwa w części osiągną pożądany cel, tj przeniesienie udziału w gruncie i w budynku do majątku wspólnego powodów. Oznacza to, że powodowie ulegli jedynie co do nieznacznej części żądania i pozwana winna zwrócić powodom poniesione koszty procesu, na które składają się opłata od pozwu w kwocie 5.065zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, oraz wynagrodzenie pełnomocnika – adwokata, w wysokości wynikającej § 6 pkt 6 i w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od części ww. wyroku, tj. w zakresie pkt. 1 oraz zażalenie na całe postanowienie o kosztach postępowania zawarte w pkt. 3 sentencji orzeczenia, złożyła pozwana „(...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

a) art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na arbitralnej i niedopuszczalnej ingerencji przez Sąd I instancji w istotną treść oświadczenia woli pozwanej, kreującej zarazem umowę przyrzeczoną, w stosunku do treści oświadczenia, jakiego oczekiwali powodowie w pozwie i podtrzymywali przez całe postępowanie;

b) art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie a konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powódka stanie się współwłaścicielem centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002r.;

c) art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że kształt umowy przedwstępnej zaprezentowanej przez powodów był i jest objęty zgodnym zamiarem stron i porozumieniem co najmniej w zakresie przedmiotowo istotnych elementów umowy definitywnej - bez choćby analizy sformułowań pozwu gdzie powodowie wskazali na okoliczność wstępnego (sic!) ustalenia ceny w umowie przedwstępnej;

d) art. 487 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji takie ukształtowanie wzajemnych oświadczeń stron, które powoduje, że świadczenie pozwanej nie jest odpowiednikiem świadczenia drugiej ze stron;

2. naruszenie prawa procesowego, mającego istotny wpływ na treść wyroku, a w szczególności:

a) art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży ponad osnowę tego dokumentu sporządzonego w formie aktu notarialnego pomimo, iż treść przedwstępnej umowy była jasna i nie wymagała dokonywania dalszej wykładni, w szczególności przy pomocy dowodu z zeznań świadków, skoro w okolicznościach sprawy bezspornym było to (i objęte zostało ustaleniami faktycznymi przez Sąd I instancji), iż w momencie zawarcia rzeczonyj umowy strony była pewność, co do posadowienia budynków na wieczysto użytkowanym gruncie oraz było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu;

b) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku obejmuje kwotę 25.000 zł tj. wbrew twierdzeniom pozwu i pomimo wcześniejszego ustalenia przez Sąd I instancji, że podczas zgromadzenia współników w dniu 5 marca 2002r. podjęło uchwałę o przyjęciu ceny 1.000 zł za 1 m² gruntu zaś G. S. nabyła od pozwanej odpowiednik 25 m² gruntu (według wyliczenia: 5135m² - powierzchnia całej działki x 487/100.000) - co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 września 2002r., a ponadto poprzez wyprowadzenie błędnych wniosków, że z tego, iż pozwana wzywała powodów do zawarcia aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży wynika, iż jej zamiarem w 2002r. były wyzbycie się udziału w gruncie i budynku na rzecz powodów, a ponadto wobec bezkrytycznego uznania przez Sąd I instancji, iż notariusz M. O. z pewnością nie sporządziłaby umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, zaś przyczyną nie wskazania budynków w § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży była niepewność co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie (choć przecież było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu), zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność; c) art. 100 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na włożeniu na stronę pozwaną obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powódki, w sytuacji gdy wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, zapadłe w sprawie orzeczenie w sposób istotny odbiega od zgłoszonego przez powodów żądania, którzy 1) domagali się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom - G. S. i A. S. (1) udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiednim udziałem w budynku (...)) za cenę 101.300 zł, zaś Sąd I instancji oddalił w całości powództwo wobec A. S. (1) oraz uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 25.000 zł, a ponadto włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodom kosztów procesu również w zakresie, w którym powodowie proces przegrali.

Jednocześnie wniosła o dopuszczenie dowodu z faktury VAT nr (...) z dnia 26 listopada 2002r. na kwotę 25.000 zł wystawionej tytułem „współudział w częściach wspólnych gruntu” na okoliczność braku podstaw do uznania, iż uzgodniona pomiędzy stronami cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z udziałem w prawie własności budynku obejmowała kwotę 25.000 zł.

Mając na uwadze zarzuty apelacyjne, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 1 poprzez oddalenie powództwa w całości o raz w pkt. 3 poprzez zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm przepisanych, powiększonych o koszty uiszczonej opłaty skarbowej, a także zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję. W apelacji sformułowany został wniosek ewentualny o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na rzecz powodów od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej co do zasady okazała się bezzasadna. Nie sposób natomiast odmówić słuszności części jej stanowiska, kwestionującego prawidłowość rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu.

Na wstępie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie dokonał niewadliwej jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny, co czyni zbędnym jego powielanie. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zgłoszonego w apelacji wniosku dowodowego, wskazać należy, że podlegał on pominięciu na podstawie art. 381 k.p.c., jako spóźniony. Zgodnie z tym przepisem, sąd II instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem I instancji, chyba, że potrzeba ich powołania powstała później. Wbrew powołanemu przepisowi skarżąca w sposób całkowicie nieskuteczny usiłowała wykazać, że potrzeba zgłoszenia dowodu z faktury VAT nr (...) z dnia 26 listopada 2002r. ujawniła się dopiero na obecnym etapie postępowania (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2003 r., I CKN 94/01, LEX nr 78899). Prawo do nowości, o którym traktuje powołany przepis rozumieć należy jako otwarcie się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Odmienny pogląd w tej materii, marginalizowałoby całkowicie znaczenie postępowania przed Sądem I instancji, sprowadzając je w istocie do udzielenia stronom w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku swoistej porady prawnej co dalszych czynności procesowych. Tego rodzaju konstatacji z oczywistych względów, choćby z uwagi na instancyjność postępowania sądowego, podzielić nie sposób. Art. 381 k.p.c. dopuszcza możliwość nowych przytoczeń faktycznych, jeżeli potrzeba taka pojawi się na etapie postępowania apelacyjnego, a nie jeżeli potrzebę taką dostrzeże na tym etapie strona. Tymczasem pozwana całkowicie błędnie wskazuje, jakoby dopuszczalność przedmiotowego wniosku dowodowego wynikała z faktu „arbitralnego ustalenia przez Sąd Okręgowy i wbrew twierdzeniom pozwu oraz żądań samych powodów, ceny za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiadającym mu udziałem w prawie własności budynków”. Nie dostrzega ona bowiem, że postępowanie dowodowe w zasadniczej części koncentrowało się wokół ustalenia rzeczywistej treści umowy przedwstępnej łączącej strony, której elementem przedmiotowo istotnym było określenie ceny za świadczenie, do którego spełnienia pozwana się zobowiązała. Oczywiście jest zatem, że wszystkie wnioski dowodowe, które dotyczyły okoliczności faktycznych, istotnych dla dokonania prawidłowej interpretacji tej umowy (w tym ceny), strony winny bezwzględnie zgłosić przed Sądem Okręgowym. Zwrócić przy tym należy uwagę pozwanej, że jej teza o arbitralności ustalenia dokonanego przez ten Sąd, z istoty rzeczy dotyczy zakwestionowania oceny tych dowodów, które zostały w sprawie przeprowadzone. Sama zatem - w sposób

zapewne niezamierzony – przyznaje, że zgłoszony w apelacji wniosek dowodowy zmierzał do poszerzenia materiału procesowego w zakresie faktów, już pozostających w sferze zainteresowania Sądu I instancji. Na płaszczyźnie elementarnych zasad logiki wyklucza to możliwość jednoczesnego przyjęcia jakoby wysokość ceny nie była elementem stanu faktycznego, stanowiącego przedmiot postępowania przed tym sądem. Tylko wówczas bowiem, na płaszczyźnie dyspozycji art. 381 k.p.c., poddawałaby się racjonalizacji teza, że jakiegokolwiek – choćby odmienne od stanowisk stron – ustalenia w tym zakresie, stanowiące podstawę wyrokowania, mogły stanowić dla pozwanej tego rodzaju zaskoczenie, którego wystąpienia nie mogła przewidzieć.

Wbrew pozwanej, w sprawie nie doszło do naruszenia art. 247 k.p.c., co miałyby przejawiać się w tym, że Sąd Okręgowy - dokonując oceny przedmiotu zawartej przez strony umowy przedwstępnej - przeprowadził dowody ponad osnowę tego dokumentu i to pomimo, że treść tej umowy była jasna i jednoznaczna, a tym samym nie wymagała wykładni. Zgodnie z powyższym przepisem, dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Niedopuszczalny jest zatem dowód ze świadków lub z przesłuchania stron na twierdzenia, że strony przy układaniu dokumentu oświadczyły coś innego aniżeli to, co jest w dokumencie zawarte. Nie wolno też prowadzić wspomnianych dowodów dla wykazania, że w treści dokumentu brakuje czegoś czego dokument nie zawiera, a co było przedmiotem umowy.

Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, gdyż w procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Jednakże tekst dokumentu nie powinien stanowić wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1993 r., III CZP 66/93, OSNC 1993, Nr 12, poz. 168; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2002 r., V CK1V 1603/00, Lex nr 73330; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2003 r., II CK 431/04, Lex nr 143198). Tak więc pomimo ograniczeń dowodowych, które znalazły wyraz w treści art. 247 k.p.c., dopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron, jeżeli jest to potrzebne do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a jedynie posłużyć mają jej ustaleniu w drodze wykładni (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1931 r., C112/31, OSN 1932, poz. 70, wyrok z dnia 4 lipca 1973 r., III CRN 160/73, OSPIKA 1977, poz. 6). W procesie wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli składanych indywidualnie adresatom dopuszczalne jest zatem sięgnięcie do takich okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone za pomocą pozadokumentowych środków dowodowych. Wiążący prawnie sens oświadczenia woli ustala się więc, mając w pierwszej kolejności na uwadze rzeczywistą wolę stron, a dopiero wtedy gdy nie da się jej ustalić, sens ten ustala się na podstawie przypisania normatywnego. Co więcej w myśl § 2 art. 65 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2015 r., sygn. akt I ACa 1218/14, LEX nr 1682910).

W niniejszej sprawie analiza zarówno tez dowodowych zakreślonych przez strony a odnoszących się do osobowych źródeł dowodowych, jak i treść samych zeznań świadków oraz stron prowadzi do jednoznacznego wniosku, że tak rozumiana regulacja art. 247 k.p.c. nie została w żadnym przypadku naruszona. Nie sposób uznać, jak chce tego skarżąca, że dowody te zmierzały do wykreowania nowej treści umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r., że tym samym znacznie poza tę treść wykraczały, że zmierzały do wykazania takich postanowień, które w ogóle w umowie nie zostały zawarte i które nie były objęte zamiarem stron. Nie jest przy tym uprawnione stanowisko, że umowa przedwstępna nie wymagała w ogóle zabiegów interpretacyjnych z uwagi na pewność obu stron co do posadowienia budynków na gruncie znajdującym się w wieczystym użytkowaniu pozwanej oraz z uwagi na wydane pozwolenie na budowę. Przedmiotem przeprowadzonego przez Sąd I instancji postępowania dowodowego nie było uzupełnienie treści umowy z dnia 9 września 2002 r. o brakujące w niej elementy, a konkretnie objęcie przedmiotem sprzedaży także udziału we własności nieruchomości budynkowej. Jak jednoznacznie wynika z treści dowodów oraz uzasadnienia zaskarżonego wyroku dowody te zmierzały do interpretacji poszczególnych postanowień umowy, w szczególności

sensu ich wprowadzenia do umowy oraz ich wpływu na ocenę tego kontraktu jako całości. Zmierzały one do określenia, jak obie strony ostatecznie rozumiały przedmiot umowy w świetle właśnie tych postanowień. Nie jest więc tak, że nie istniały w umowie przedwstępnej jakiegokolwiek zapisy odnoszące się do tej kwestii, a tym samym zeznania świadków, czy stron miały za zadanie przedstawienie, czy wprowadzenie nowych elementów, nowych postanowień umownych nie objętych wolą stron. Właśnie istnienie stosownych zapisów i konieczność ich wykładni skutkowałą przeprowadzeniem postępowania dowodowego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony nadawały im całkowicie odmienne znaczenie. W ich świetle całkowicie rozbieżnie oceniały przedmiot umowy.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny wskazuje w tym miejscu, że o naruszeniu art. 247 k.c. nie może być mowy co do zasady. Wyrażony w tym przepisie zakaz przeprowadzania dowodów odnosi się wyłącznie do sytuacji, w której prowadziłoby to do obejścia przepisów o formie czynności prawnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. W świetle natomiast przepisu art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 i 158 k.c. oraz art. 237 k.c. w związku z art. 158 k.c., niezachowanie dla takiej umowy przedwstępnej formy aktu notarialnego nie powoduje jej nieważności, tylko dyskwalifikuje taką umowę jako źródło roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania. Tak więc już tylko z tego powodu wspomniane ograniczenie dowodowe nie występowało.

Należy też zwrócić uwagę na wprowadzenie przez samego ustawodawcę wyjątku od zasady nieprzeprowadzania dowodów ponad osnowę i przeciwko osnowie dokumentu w sytuacji, w której zaistnieją szczególne okoliczności. Takie natomiast dostrzec można w niniejszej sprawie. Szerzej omówione zostaną w części odnoszącej się do kwestii interpretacji umowy. Niewątpliwie to powodowie, jak i inni kupcy sfinansowali całą inwestycję. Miało to miejsce przez okres dziesięciu lat. Celem zawiązania spółki, zakupu gruntu i wybudowania budynków było uzyskanie miejsc pracy, własnego lokum na prowadzenie działalności gospodarczej, co jest szczególnie istotne, gdy się zważy na okoliczności związane z sytuacją kupców, jaka zaistniała w 2002 r.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również zarzutu wadliwej, bo dowolnej, sprzecznej z ich treścią oceny dowodów, a tym samym naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Skarżąca wiązała go z wadliwą w jej ocenie interpretacją umowy przedwstępnej (prowadzi to do wniosku, choć nie zostało to wprost wysłowione w apelacji, że Sąd Okręgowy naruszył treść art. 65 k.c.), a tym samym naruszeniem art. 535 k.c. w związku z art. 389 k.c. Stąd też kwestie te omówione zostaną łącznie.

W doktrynie i judykaturze dominuje stanowisko, że na gruncie art. 65 k.c., który nakazuje uwzględnić różne kryteria oceny oświadczenia woli, takie jak: okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego, ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron oraz cel umowy, zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r. (sygn. akt III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przyjął na tle art. 65 k.c. powyższą metodę wykładni oświadczeń woli. Obejmuje ona zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Przyjmuje się, że na podstawie art. 65 § 2 k.c. możliwa i dopuszczalna jest sytuacja, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej jasnego znaczenia w świetle reguł językowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011 r., V CSK 427/10, LEX nr 1095853). Wykładania umowy dokonywana jest na trzech poziomach. Pierwszy wyznaczony jest dosłownym brzmieniem umowy, drugi zdeterminowany jest przez jej treść odczytaną przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych wyrażonych w art. 65 § 1 k.c., trzeci zaś polega na ustaleniu znaczenia oświadczeń woli przez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Nie można jednak przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., II CSK 406/07, LEX nr 452990). Tak więc przy wykładni oświadczenia

woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest przy tym konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 418/07, LEX nr 577236). Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia, może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy. Ustalenie treści czynności prawnej wymaga również uwzględnienia art. 56 k.c., który stanowi, że czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współzycia i ustalonych zwyczajów.

W niniejszej sprawie Sąd I instancji w żadnym przypadku nie naruszył tak rozumianych metod wykładni oświadczeń woli stron umowy. Dokonał tego uwzględniając zarówno sam tekst umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r., jak i okoliczności towarzyszące jej zawarciu, uwzględniając wzajemne relacje stron, cel przyświecający zawieraniu kolejnych umów o różnym charakterze, zasad finansowania inwestycji, a także zachowanie się stron już po zawarciu umowy przedwstępnej.

W tym zakresie, wbrew stanowisku skarżącej nie sposób doszukać się również przekroczenia granic oceny dowodów wyznaczonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Zaznaczenia wymaga, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, niepubl., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności dokonywał oceny poszczególnych dowodów, przy czym ocena ta pozostawała w zgodzie z treścią każdego z nich. W dalszej natomiast kolejności dokonywał konfrontacji tych dowodów z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie. Wnioski w ten sposób wyciągnięte i w konsekwencji dokonane ustalenia były prawidłowe nie naruszające żadnej z przywołanych wyżej zasad rządzących oceną dowodów. Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z kontradictoryjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez Sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których Sąd odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez Sąd oceny, tylko z tej przyczyny,

że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wniosków.

Dokonując interpretacji umowy przedwstępnej w ten sposób, że obejmowała ona nie tylko udział w gruncie, ale także udział we własności budynku za cenę w niej wskazaną Sąd Okręgowy przede wszystkim zasadnie odwołał się do jej treści. Już tylko ten dowód, właściwie oceniony nie pozwalał na poczynienie ustaleń przeciwnych, jak chce tego skarżąca. Przede wszystkim wykładni zawartych w umowie z dnia 9 września 2002 r. postanowień odnośnie jej przedmiotu nie można dokonywać wyłącznie w oparciu o jej § 3, który rzeczywiście w powiązaniu z § 1 umowy mógłby wskazywać na sprzedaż wyłącznie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Nie można jednak nie zauważyć, co słusznie podkreślił Sąd I instancji, że umowa przedwstępna zawierała szereg postanowień dotyczących budynku czy też budynków jeszcze nie istniejących w czasie jej zawierania, czyli budynków, jakie miały dopiero powstać na działce gruntu, w której udział pozwana zobowiązała się przenieść na powódkę. To przede wszystkim brak istniejącej zabudowy, sposobu rozwiązań wewnątrz budynku (lub budynków), brak pewności, czy będą to boksy, czy odrębne lokale przesądził o tym, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od takiego czynnika jak uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, a jego upływ nie mógł nastąpić wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji. Wynika to wprost z § 4 umowy. Ponadto kupujący wyrazili w § 7 umowy przedwstępnej zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym (pozwolenie to, wydane zostało pozwanej decyzją nr (...) z dnia 26 lipca 2002r.), a zatem centrum handlowe dopiero powstawało, jego kształt nie był jeszcze ostatecznie określony. Z samego faktu istnienia pozwolenia na budowę okoliczności te w żadnej mierze nie wynikały. Wykładając oświadczenia woli stron w zakresie przedmiotu umowy nie można też pomijać zapisów, na podstawie których powódka zgodziła się na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji. Co więcej, w § 9 umowy powódka zobowiązała się również zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności, przy czym zobowiązanie to dotyczyło nie tylko prawa wieczystego użytkowania działki, ale również, co z punktu widzenia rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było najistotniejsze, także we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Wreszcie strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i ponownie współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki, w tym przez powódkę oraz przez pozwaną spółkę. Te postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r. w sposób jednoznaczny wskazują, że zamiarem stron było wzniesienie na działce gruntu nr (...) budynku albo budynków, których własność miała zostać przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Jak wyżej wskazano wniosek taki należało wyprowadzić już tylko z treści samej umowy. Gdyby wola stron obejmowała przeniesienie w umowie przyrzeczonej wyłącznie udziału we współwłasności gruntu, nie byłoby w ogóle potrzeby opisywania w części wstępnej aktu notarialnego ani pozwolenia na budowę ani wyrażania przez powódkę zgody na budowę centrum handlowego (skoro pozwolenie na budowę już istniało). Gdyby zamiar stron nie obejmował objęcia umową przyrzeczoną prawa we współwłasności budynków, nie byłoby w ogóle w akcie notarialnym - w § 10 zastrzeżonego prawa pierwokupu udziałów we własności budynków. Nie sposób przy tym przyjąć, że strony wobec jednoznacznej treści art. 235 § 2 k.c., (z którego to przepisu wynika nakaz łącznego przenoszenia własności budynków i udziałów w gruncie) zawierałyby umowę, której przedmiotem byłby sam udział w gruncie, co czyniłoby umowę nieważną. Zasadnie Sąd I instancji odwołał się do zeznań świadka M. O. – notariusza sporządzającego umowę. Z zeznań tego świadka, a także z zeznań pozostałych świadków wynika to, że powódka zamierzała nabyć prawo do gruntu oraz wznieść na nim pawilon, albo pawilony handlowe tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielem lokalu użytkowego, jaki miał znaleźć się we wzniesionym budynku albo budynkach. Z lokalem tym miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej.

W tym kontekście niezasadne okazały się, akcentowane w apelacji, zarzuty odnośnie uznania za wiarygodne zeznań świadka M. O.. Rację ma skarżąca, mając na względzie argumentację apelacji, że do zeznań tych podchodzić należało z dużą dozą ostrożności. Ocena jednak zeznań tego świadka dokonana w konfrontacji z treścią pozostałych dowodów nie pozwala na ich zdyskwalifikowanie z tej przyczyny, że w tych dowodach znajdują potwierdzenie, że dają się zweryfikować, że układają się w spójną i logiczną całość, że przedstawiane przez świadka okoliczności wpisują się

w sekwencję zdarzeń prowadzących do zawarcia umowy przedwstępnej o takiej, a nie innej treści. W ocenie Sądu Apelacyjnego nawet odmowa uznania tych zeznań za wiarygodne nie miałyby wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Pozostałe bowiem dowody zgromadzone w sprawie w sposób jednoznaczny pozwalały na ustalenie, że przedmiotem sprzedaży był udział w gruncie oraz udział we własności budynków. Zgodzić się należy ze skarżącą, że z faktu, że umowa była sporządzana przez notariusza nie wynika automatycznie wniosek, iż nie mogła być ona dotknięta takim brakiem, który by skutkował jej nieważnością. Notariusz jest powołany do dokonywania czynności notarialnych, wśród których wymienia się sporządzenie aktów notarialnych (art. 1 § 1 i art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawa o notariacie). Ma on przy tym obowiązek zachowania wymaganej przepisem art. 49 staranności zawodowej sporządzając akt notarialny. W świetle tego przepisu, notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej obowiązany jest przy wykonywaniu czynności. Z przytoczonego unormowania wynika, że odpowiedzialność za szkodę notariusza jest odpowiedzialnością cywilną za wyrządzoną szkodę przy wykonywaniu przez niego czynności notarialnej. Oznacza to, że twierdzenia apelującej, iż M. O. jest zainteresowana wynikiem sprawy (i to nawet podwójnie - jako notariusz sporządzający umowę oraz jako żona osoby mającej takie same jak powodowie roszczenie względem pozwanej) są uzasadnione, co każe jak wcześniej podniesiono, do jej zeznań podchodzić z pewnym dystansem, aczkolwiek nie można ich dyskwalifikować skoro mają oparcie również w innych dowodach. W tym miejscu trzeba dodać, że nie ma ostatecznie znaczenia to czy notariuszowi przyniesiono gotowy projekt umowy czy też ona sam go przygotował, niewątpliwie umowa jest sporządzana przez notariusza, który też w określonych sytuacjach prawnych może odmówić dokonania danej czynności (art. 81 pr. not.). Niewątpliwie sporządzona umowa przedwstępna nie jest wzorcowa jeżeli chodzi o określenie jej przedmiotu, niemniej ustalając co miało być przedmiotem umowy przedwstępnej Sąd I instancji oparł się na zeznaniach tego świadka jedynie jako jednym z wielu dowodów. Oprócz tego miał na uwadze zeznania samych stron, słuchanych w sprawie świadków, dowody z dokumentów. Sąd ocenił również okoliczności zawarcia badanej obecnie umowy, cel jej zawarcia, zachowania jej stron przed i po zawarciu umowy. Podał ocenie, w jakim celu powódka i szereg innych osób, zawierałoby umowę przedwstępną kupna sprzedaży jedynie prawa do gruntu, o którym było wiadome, że zostanie zabudowany. W tych okolicznościach zasadnie przyjął, że zawieranie umowy przedwstępnej miało sens, było celowe tylko przy takim wyłożeniu woli i zamiaru stron, iż obejmowały ona sprzedaż/kupno udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz udziału we własności budynku.

Z dowodów z dokumentów w postaci umowy spółki „(...) „ sp. z o.o. w S., umowy sprzedaży udziałów przez Centrum na rzecz powódki, umowy pożyczki, umowy dzierżawy, umowy o wspólne prowadzenie inwestycji, umowy przedwstępnej dnia 9 września 2002 r., decyzji w postaci pozwolenia na budowę z 26 lipca 2002 r., z pozwolenia na użytkowanie obiektu z dnia 7 lipca 2003 r., z umowy najmu, z treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki, z pisemnych i innych publicznych obietnic zarządu pozwanej co do zawarcia z poszczególnymi kupcami umów dotyczących udziału w prawie własności budynków składających się na centrum handlowe bądź ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali użytkowych i ich sprzedaży kupcom, uwzględniając fakt uczestniczenia, już po zawarciu umowy z września 2002 r., przez kupców (w tym powódki) w finansowaniu inwestycji wynika, że Sąd Okręgowy wyłożył znaczenie oświadczeń woli obu stron w zakresie określenia przedmiotu umowy w sposób prawidłowy, odpowiadający treści powyższych dowodów. Analiza akt sprawy nie pozwala na ustalenie daty prawomocności decyzji z dnia 26 lipca 2002 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę. Niewątpliwie natomiast wynika z niej uprawnienie do złożenia odwołania. Z kolei z decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z 7 lipca 2003 r. wynika, że pozwolenie na budowę z 26 czerwca 2002 r. było zmieniane późniejszymi decyzjami. Z powyższego wynika w konfrontacji z zeznaniami świadków i reprezentanta pozwanej, że pomimo stosownych decyzji administracyjnych dla spółki i kupców nie było jeszcze jasne i stanowczo przesądzone, jaki rodzaj zabudowy będzie na gruncie, w tym co do faktu trwałego związanie budynków z gruntem. W umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji zawarty został zapis, zgodnie z którym spółka jest inwestorem zastępczym, natomiast lokale zostaną przniesione po zakończeniu inwestycji. Co więcej w jej § 6 wyraźnie zaznaczono, że powódka będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie jej własnością. Z kolei w aneksie nr (...) do tej umowy znalazły się zapisy dotyczące tego, że umowa przyrzeczona sprzedaży udziałów w gruncie i we współwłasności budynku wyłączająca zniesienie współwłasności przez okres pięciu lat zostanie zawarta po upływie dziesięciu lat od zakończenia inwestycji. Tam też określono udział powódki w realizacji całej inwestycji odnoszony do udziału w prawie wieczystego

użytkowania i we współwłasności centrum handlowego. Co więcej strony zastrzegły, że określona w umowie kwota stanowić będzie zaliczkę na poczet udziału we współwłasności budynku. Z zeznań słuchanych w sprawie świadków, jak również z zeznań powódki wynika, co właściwie podkreślił Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku, że wyłącznie z tego powodu powódka i pozostali wspólnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę. Niewątpliwie zamiarem powódki i pozostałych wspólników było zawiązanie spółki, której zadaniem było zrealizowanie konkretnych zamierzeń udziałowców polegających na nabyciu nieruchomości, wybudowaniu centrum handlowego i w dalszej kolejności nabycia w nim udziałów przez poszczególnych kupców. Zasadnie przy tym Sąd I instancji powiązał tę okoliczność z akcentowanymi w toku zeznań świadków i powódki problemami, jakie miały miejsce w przypadku wszystkich kupców na innym targowisku przy ul. (...), które zmuszeni byli opuścić z uwagi na planowaną inwestycję drogową. Stąd też akcentowana w tych zeznaniach była chęć stabilizacji sytuacji kupców, stworzenie jasnych i jednoznacznych warunków prowadzenia działalności gospodarczej, które sprowadzały się, co oczywiste, do pewności praw do lokali, w których taka działalność miała być prowadzona. To w tym kontekście wprost wynikającym z treści powyższych dowodów odczytywać należało poszczególne zapisy umowy przedwstępnej. To cały ciąg zdarzeń, zawierania poszczególnych umów, wysokości i charakteru świadczeń kupców pozwalał jednoznacznie zdekodować wolę stron umowy, cel tej umowy. Wobec tych okoliczności za wiarygodne uznać należało zeznania świadka M. O., która jednoznacznie i wyraźnie wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych. Brak w świetle omówionych dowodów racjonalnych powodów, dla których kupcy mieli zawierać umowę przedwstępną o innej treści niż pozwalającej na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie. Gdyby w istocie było tak, że celem powodów byłoby nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to jak słusznie wskazał Sąd I instancji, nie istniałby sens określania w umowie przedwstępnej bardzo odległego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Jest to tym istotniejsze, gdy się zważy, że powodowie wpłacili całą cenę, co pozwana w akcie notarialnym potwierdziła. Rzeczywiście, gdyby wolą stron było sprzedanie wyłącznie udziału w gruncie mogłoby to nastąpić od razu, bez konieczności zawierania umowy przedwstępnej i przyrzeczonej. W chwili zawierania umowy przedwstępnej nie istniałby w ogóle sens odraczania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z tym wyłącznym powodem przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego mieli nabyć powodowie i wynika to zarówno z treści aktów notarialnych, jak i z pozostałego materiału dowodowego.

Nie znajdują uzasadnienia argumenty pozwanej dotyczące wadliwego ustalenia, że powodowie i pozostali kupcy, byli wielokrotnie zapewniani przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona, jako nie znajdującego oparcia w dowodach, których Sąd miał nie przytoczyć. Jest to stanowisko całkowicie nieuprawnione. Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał, na jakich dowodach oparł tego rodzaju ustalenia. Zasadnie też wskazał, że tego rodzaju zapewnienia werbalizowane podczas zebrań wspólników. Sąd wskazał na zeznania świadków, z których ta okoliczność wynikała oraz na treść protokołu zgromadzenia wspólników z dnia 30 kwietnia 2013 r. Wprawdzie w jego zapisach brak bezpośredniego odniesienia się do udziału w budynkach, jednakże na tego rodzaju wypowiedzi w trakcie zgromadzenia wskazywali świadkowie. Tym samym Sąd wyprowadził prawidłowy wniosek zarówno co do przeświadczenia kupców, w tym powodów, co do zamiarów sprzedaży udziałów w gruncie i w budynkach, jak i celu i sensu zamieszczenia w umowie przedwstępnej zapisów odnoszących się do budynków. Ponadto deklaracje takie zapewniały spółce uiszczanie przez kupców wyższych stawek czynszu dzierżawy albo najmu, trwając w przekonaniu, że po upływie terminu określonego w umowie przedwstępnej, zostaną oni również współwłaścicielami budynku, który został wybudowany za środki z kredytu spłacanego przy pomocy tychże czynszów. Również zeznania świadka M. O. wskazywały na złożenie deklaracji przez członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów we własności budynków.

Należy podkreślić, że strona pozwana zasadniczo dla wykazania swych twierdzeń nie zgłosiła żadnych dowodów osobowych, za wyjątkiem wniosku o przesłuchanie stron. To świadkowie wskazani przez powodów swoimi zeznaniami potwierdzili ich stanowisko co do przedmiotu umowy przyrzeczonej. Choć przed Sądem odwoławczym pozwana podniosła, że nie było podstaw do uznania, iż celem powstania pozwanej spółki, jak podkreśliła apelująca, założonej tylko przez W. C. i M. Z., była realizacja wspólnej – z kupcami inwestycji – a w efekcie przeniesienie praw

do poszczególnych lokali w ramach wybudowanego centrum handlowego na kupców finansujących tę inwestycję – to nie zakwestionowała żadnego z ustaleń Sądu pierwszej instancji, na podstawie których Sąd ten doszedł do takich wniosków, w szczególności odnoszących się do sytuacji poprzedzającej zawarcie umowy pozwanej spółki, co do okoliczności nabycia wieczystego użytkownika przez spółkę, sposobu sfinansowania tego zakupu, zawarcia przez W. C. i M. Z. umów zbycia udziałów pozwanej spółki z poszczególnymi kupcami, czy umów pożyczek zawartych pomiędzy spółką, a kupcami, uchwał podjętych przez zgromadzenie wspólników w dniach 4 i 5 marca 2002 roku i wreszcie zawarcia umów pomiędzy spółką, a poszczególnymi kupcami o prowadzenie wspólnej inwestycji. Z powódką taka umowa została zawarta w dniu 22 lipca 2002 r., a jej zapisy odpowiadające treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki z 4 i 5 marca 2002 roku (złożonych przy podpisywaniu ww. aktu notarialnego) oraz znajdujące odzwierciedlenie w treści umowy przedwstępnej stron z dnia 9 września 2002 roku, w szczególności jej paragrafów 3, 4, 7, 8, 9 i 10 nie pozostawiają wątpliwości, co do wynikającej z umowy tej woli stron, co do zobowiązania się przez pozwaną Spółkę do przeniesienia na powodów udziałów w prawie użytkownika wieczystego gruntu oraz odpowiadających im udziałów w mających powstać budynkach.

W tych okolicznościach zasadnie Sąd I instancji uznał za niewiarygodne zeznania reprezentanta pozwanej W. C.. W tym względzie Sąd nie ograniczył się jedynie do przeciwstawienia, jak sugeruje skarżąca, temu dowodowi wypowiedzi powódki przedstawionych podczas jej przesłuchania oraz świadków będących w podobnej sytuacji, co powódka. Dokonując oceny tych dowodów Sąd odwołał się do poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej, które zdaniem Sądu prowadziły do zdyskwalifikowania tych zeznań. Odnosi się to w szczególności do zapisów zamieszczonych w § 8 i w § 9 umowy. Co istotne, zeznania reprezentanta pozwanej skonfrontowane zostały z dowodami z dokumentów obrazujących poprzedzające podpisanie umowy przedwstępnej relacje gospodarcze pomiędzy stronami (zawarcie umowy spółki, zaciągnięcie kredytu, zawarcie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, treść zgromadzeń wspólników, zawarcia umów pożyczki czy dzierżawy, korespondencji pomiędzy spółką a kupcami). Sąd przeprowadził też analizę dowodów z dokumentów odnoszących się do zdarzeń zaistniałych po podpisaniu aktu notarialnego, mogących wskazywać na to jak strony rozumiały jego poszczególne postanowienia w szczególności odnośnie przedmiotu tej umowy. Danie wiary dowodom z przesłuchania powódki oraz z zeznań kupców, będących w tej sprawie świadkami, stanowiło przede wszystkim efekt powiązania przez Sąd Okręgowy dowodów z dokumentów z dowodami osobowymi. Podkreślenia też wymaga, że reprezentant pozwanej choć ostatecznie twierdził, że przedmiotem sprzedaży miał być wyłącznie udział w gruncie, nie potrafił w żaden sposób w toku przesłuchania wyjaśnić, dlaczego w tej sytuacji powodowie, jak i inni kupcy, kredytowali budowę, a potem przez lata uczestniczyli w spłacie kredytu, jaki spółka zaciągnęła w banku. Nie potrafił wyjaśnić, dlaczego strony zawarły w umowie najmu z 2007 r. zapis z § 20.

Wobec powyższego bez znaczenia pozostaje przedstawione w apelacji wyliczenie ceny określonej w umowie przedwstępnej odnoszone do treści uchwały z dnia 5 marca 2002 r. o przyjęciu ceny za metr kwadratowy gruntu w wysokości 1.000 zł. W świetle zaoferowanych dowodów taka zbieżność nie pozwala na uznanie, że wolą stron umowy było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia udziału w gruncie, w szczególności mając na uwadze ogół skomplikowanych relacji finansowych stron i mnogość łączących i węzłów obligacyjnych. Takie proste, czysto automatyczne wiązanie ustalonej ceny gruntu z ceną określoną w umowie przedwstępnej jest nieuprawnione.

Powolywanie się przez stronę apelującą na poszczególne dowody w oderwaniu od wniosków wynikających z niekwestionowanych dokumentów, odzwierciedlających realia współpracy stron w tej sprawie, nie może prowadzić do uznania za błędne, czy to dokonanie wyboru dowodów stanowiących kanwę ustaleń Sądu Okręgowego, czy też ich ocenę przeprowadzoną przez Sąd.

Stwierdzenie to odnosi się również do ustaleń Sądu w zakresie ceny, w myśl których strony – po jej określeniu w akcie notarialnym na kwotę 25.000 zł - po tej dacie jej nie zweryfikowały. Okoliczność, że strony w dniu podpisywania umowy przedwstępnej ewentualnie dopuszczały możliwość zmiany ceny, nie podważa trafności ustaleń Sądu, że do takiej zmiany nie doszło. Obojętny dla tych ustaleń w tym zakresie pozostaje także fakt, że powodowie realizując z pozwaną wspólną inwestycję w czasie procesu inwestycyjnego, czynili na nią umówione nakłady, czy też to, że powódka, jako udziałowiec pozwanej Spółki przekazywała na jej rzecz określone kwoty pozwalające spółce realizować

inwestycje – centrum handlowe. Wskazać wręcz należy, że brak jest podstaw prawnych do zmiany tytułów wszystkich przekazywanych przez powodów na przez pozwaną środków pieniężnych związanych z procesem inwestycyjnym i funkcjonowaniem centrum handlowego, i obecne ich zakwalifikowanie jako ceny.

Dodać też należy, że wbrew twierdzeniom apelującej Sąd Okręgowy nie ustalał woli tylko strony powodowej, ale na podstawie powołanych przez siebie dowodów ustalił wolę stron umowy przedwstępnej, wskazując, że przedstawione przez reprezentanta pozwaną spółki stanowisko, co do woli jaką miały wyrażać oświadczenia stron umowy z dnia 9 września 2002 roku, jako pozostające w sprzeczności z dowodami z dokumentów odzwierciedlających relacje gospodarcze pomiędzy stronami i pozostałymi dowodami osobowymi, są niewiarygodne.

Niezasadne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. odnoszone do niedopuszczalnej zdaniem skarżącej ingerencji w treść oświadczenia woli, którego złożenia przez pozwaną domagali się powodowie. Sąd bowiem zamiast oddalić powództwo ustalając, że wynikająca z umowy przedwstępnej cena jest inna, niż objęta żądaniem, dokonał jej modyfikacji. Stanowiska tego nie sposób podzielić. Po pierwsze co do zasady możliwa była ingerencja w treść żądania powodów. Jej zakres odpowiadał treści umowy przedwstępnej w zakresie ceny (por. przykładowo wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., sygn. akt III CSK 114/14, LEX nr 1648704 oraz z dnia 9 czerwca 2009 r., sygn. akt II CSK 24/09, LEX nr 677889). O dopuszczalności modyfikacji roszczenia strony w sprawie, w której roszczenie oparto na art. 64 k.c., w razie dochodzenia przez stronę powodową zawarcia umowy przyrzeczonej albo stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, wypowiedział się Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 12 września 2014r (sygn. akt CSK 635/13, LEX nr 1521214). Stwierdził w nim, że związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną jurydycznie formę. Po drugie, w okolicznościach niniejszej sprawy analiza treści pozwu w sposób jednoznaczny wskazuje, że powodowie domagali się określonego w nim oświadczenia woli przez pozwaną wskazując, że przeniesienie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i udziału we współwłasności budynku ma nastąpić na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r. Powodowie w części postulatywnej pozwu w ogóle nie operowali jakąkolwiek kwotą, natomiast odwołanie się wprost do treści umowy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że domagali się określenia ceny wskazanej w § 5 umowy na kwotę 25.000 zł. Zresztą w umowie znalazło się potwierdzenie jej uiszczenia. Takiego stanowiska procesowego powodów nie można mylić z przedstawioną w pozwie argumentacją. Nie budzi wątpliwości, że kupcy, w tym powodowie, ponieśli oprócz zapłaty ceny z umowy z 9 września 2002 r. również inne wydatki, jednak powodowie nie wykazali, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach podana w umowie kształtowała się inaczej. Strony umowy przedwstępnej ceny w niej określonej nie zmieniły, nie ustaliły przy tym, że powodowie będą obowiązani do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości, niż podana kwota 25.000 zł. Powodowie przedstawiali wyłącznie kwestie związane całokształtem ich rozliczeń ze spółką. To, że posługiwali się pojęciem ceny, nie oznacza, że w taki sposób rozumieli zapisy umowy przedwstępnej. Zarówno analiza treści pozwu, jak i kolejnych pism procesowych, a ponadto zeznań powodów oraz świadków wskazuje jednoznacznie, że przedstawiali oni wszelkie łączące ich ze spółką więzy obligacyjne (dzierżawy, najmu, o prowadzenie wspólnej inwestycji, zakupu udziałów, pożyczki). Przedstawiali swoje zaangażowanie finansowe związane nie tylko z nabyciem gruntu oraz udziału we współwłasności, ale także z całokształtem wzajemnych relacji, w tym związanych z uczestnictwem w spółce. Ich twierdzenia odnosiły się więc do różnych tytułów, do różnych podstaw dokonywanych przesunięć majątkowych. W żadnym przypadku nie można ich utożsamiać z ceną określoną w umowie przedwstępnej. Należy podkreślić, że umowa przedwstępna określająca treść i warunki, na jakich zostanie zawarta umowa przyrzeczona, uzależniała jej zawarcie od spłaty zadłużenia kredytowego pozwaną spółką w banku zaciągniętego na zrealizowanie inwestycji. Cenę jednak jednoznacznie oznaczała umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c. W tym też kontekście odczytywać należy treść pisma powodów z dnia 11 grudnia 2014 r., w którym wskazali, że cena udziałów w gruncie i budynku winna być określona na kwotę 101.300 zł. Potwierdza to również odpowiedź na apelację, w której wskazali, że ww. kwota stanowi sumę należności, którą uiszcili na rzecz pozwaną. Co istotne, sama pozwana

ustanawiając odrębną własność lokali i dokonując ich sprzedaży rozróżnia cenę sprzedażną i wartość lokalu, przy czym w umowach sprzedaży cena w istocie odpowiada cenie z umowy przedwstępnej. Tym samym uprawnione i konieczne było sformułowanie przez Sąd sentencji wyroku odpowiadającej treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 roku, a tym samym treści oświadczenia, jakiego powodowie oczekiwali i domagali się od pozwanej Spółki, co potwierdza także fakt zaakceptowania przez powodów zaskarżonego wyroku.

Całkowicie niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powódka stanie się współwłaścicielem centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r. Wbrew pozwanej, nie nastąpiło jakiegokolwiek przeniesienie przedmiotu umowy o realizację wspólnej inwestycji do umowy przedwstępnej. Jak słusznie sama zauważyła, są to dwie zupełnie różne umowy. Oczywiście istnieje pomiędzy nimi związek wynikający z celów, jakie obie strony w ramach wzajemnych relacji ostatecznie zamierzały osiągnąć. Należy podkreślić, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji stanowiła tylko istotną podstawę do zinterpretowania niejasnych postanowień umowy przedwstępnej. Zaprezentowane jednak w apelacji stanowisko pozwanej w tym zakresie, nie pozostawia wątpliwości, że również pozwana spółka podpisując szereg umów z kupcami w roku 2002, wchodząc z nimi w różne relacje gospodarcze, zamiarem swoim obejmowała wybudowanie wspólne na gruncie, którego wieczyste użytkowanie nabyła, centrum handlowego, następnie, po wspólnym zrealizowaniu tej inwestycji i spłaceniu zaciągniętego w tym celu kredytu, przeniesienie udziałów w prawie do gruntu i wybudowanych na nim budynkach na poszczególnych kupców, a docelowo wyodrębnienie własności poszczególnych lokali i przekazanie ich na własność użytkującym je kupcom. W toku jednak realizacji tej inwestycji, pozwana zmieniła zdanie i na obecnym etapie wskazuje na brak po stronie kupców, w tym również powodów, źródła roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jako że – według pozwanej – umowa przedwstępna, choć zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, nie spełnia wymogów co do treści, a umowa o realizację wspólnej inwestycji nie spełnia wymogów co do formy (art. 389 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 k.c. w zw. z art. 73 k.c.). Zważywszy, że z przyczyn już wskazanych w niniejszym uzasadnieniu brak jest podstaw do podzielenia stanowiska strony pozwanej dyskwalifikującego umowę przedwstępną z 9 września 2002 r. jako podstawę roszczenia powodów do zobowiązania pozwanej do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli odpowiadającego jej oświadczeniu z umowy przyrzeczonej, również ten zarzut należało ocenić jako bezzasadny.

Treść apelacji nie pozostawia wątpliwości co do tego, że zasadność zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c., strona pozwana wywodziła jako konsekwencję uchybień tego Sądu co do zakresu postępowania dowodowego oraz oceny dowodów. Skoro zaś, jak już wyżej szczegółowo wyjaśniono, uchybień w tym zakresie dopatrzeć się nie sposób, to tym samym, zarzut ten uznać należało za bezzasadny, bez potrzeby przedstawiania jakiegokolwiek dalszej argumentacji.

Jako oczywiście chybiony ocenić należy zarzut naruszenia art. 487 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji takie ukształtowanie wzajemnych oświadczeń stron, które powoduje, że świadczenie pozwanej nie jest odpowiednikiem świadczenia drugiej ze stron, już tylko w świetle jego uzasadnienia przez stronę apelującą, która słusznie wskazując na rozumienie pojęcia ekwiwalentności podaje, że należy je rozumieć jako przekonanie stron, że świadczenia w umowie mają równą wartość obiektywnie bądź z perspektywy ich konkretnych potrzeb i interesów (tak: Ł. Węgrzynowski w: Ekwiwalentność świadczeń w umowie wzajemnej, monografia, LEX 2011). Oceniając treść umowy przyrzeczonej, do zawarcia której dążyli powodowie, wskazać należy, że strony powiązane są szeregiem relacji gospodarczych, a umowa przyrzeczona, znajdująca źródło w umowie przedwstępnej z dnia 9 września 2002 roku, stanowi jedną z tych relacji. Pozostanie zatem przez strony z ceną na poziomie pierwotnie ustalonym, nawet gdy wcześniej strony zakładały możliwość jej modyfikacji, w sytuacji kiedy powódka poczyniła znaczne nakłady na nieruchomości pozwanej spółki, wyklucza uznanie, że umowa której element stanowić ma zaskarżone w tej sprawie orzeczenie, oceniana może być jako pozostająca w sprzeczności z art. 487 § 2 k.c. Dodatkowo przy tym należy zwrócić uwagę, że w umowach zawartych w październiku 2014 roku pomiędzy pozwaną spółką a członkami rodzin członków jej zarządu o ustanowieniu odrębnej własności lokali i sprzedaży przez spółkę tych lokali, cena sprzedaży odpowiada

cenie z umowy przedwstępnej, i tak za lokal o powierzchni 28,50 m² - cena wynosi 26.551 zł, a za lokal o powierzchni 41 m² - cena wynosi 38.849 zł i pozostają one na poziomie cen z umowy stron z 2 października 2002 roku.

Za w znacznej uzasadnione uznać natomiast należało argumenty strony apelującej odnośnie błędnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W ocenie Sądu drugiej instancji zawarte w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcie uwzględniające powództwo, co do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego jej zobowiązaniu z umowy przedwstępnej z 9 września 2002 roku, stanowi o wygraniu przez powódkę G. S. procesu w całości. Sąd I instancji, właściwie wskazał, że istotą żądania pozwu było stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli. Powódka zwróciła się w tym celu do Sądu z wnioskiem o zobowiązanie pozwanej (...) Sp. z o.o. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na ich rzecz wskazanych w pozwie udziałów w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (centrum handlowe), na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 9 września 2002 r. Formułując to żądanie powódka z jednej strony wskazała, że ma to nastąpić na warunkach określonych w zawartej przez strony w umowie przedwstępnej, a z drugiej strony wskazywała na kwotę, która odzwierciedlała całość nakładów poniesionych przez nią na zakup gruntu oraz budowę posadowionych na tym gruncie budynków. W odpowiedzi na pozew, a także konsekwentnie w toku postępowania strona pozwana twierdziła, że powódka nigdy nie miała stać się współwłaścicielką centrum handlowego, lecz jedynie współużytkownikiem wieczystymi gruntu znajdującego się pod nim, co z punktu widzenia obowiązujących przepisów było i jest niemożliwe. Spór stron nie sprowadzał się zatem do kwestii ceny, za jaką miały zostać nabyte udziały w nieruchomości, lecz tego czy powódka w ogóle jest uprawniona do nabycia udziału w nieruchomości. Stąd też przedmiotem oceny winno być ziszczenie się warunków wynikających wyłącznie z treści umowy przedwstępnej. To, że, jak wskazano wyżej, powódka podniosła również okoliczności związane z całościowym rozliczeniem inwestycji pozostaje - dla rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w jej relacji z pozwaną - bez znaczenia. W świetle powyższego nie można uznać, aby powódka mogła ponosić - w zakresie tego orzeczenia - ponosić skutki ukształtowanej w zaskarżonym orzeczeniu ceny nabycia. Powódka nie ubiegała się o zapłatę konkretnej kwoty, z której zasądzona została jej tylko część, lecz o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, którego przedmiotem miało być przeniesienie na nią udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz we własności budynków na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej. W tych okolicznościach zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. do celowych kosztów postępowania zaliczyć należy te, które kształtowane były treścią właśnie tej umowy. W związku z tym odnieść je należało do ustalonej przez strony ceny sprzedaży, tj. 25.000 zł. Na koszty poniesione przez powódkę składała się opłata od pozwu w wysokości 1.250 zł, opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł ustalone na tej samej podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz.U z 2013 r., poz. 461). Łącznie więc wyniosły one 3.667 zł. Do takiej też kwoty skorygować należało zasądzone w wyroku koszty procesu zasądzone od pozwanej na rzecz powódki G. S..

Rację ma w całości pozwana twierdząc, że zasądzenie kosztów procesu na rzecz powoda A. S. (1) nie znajdowało jakichkolwiek usprawiedliwionych podstaw prawnych. Podkreślenia wymaga, że w postępowaniu apelacyjnym (także na użytek oceny prawidłowości rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu), z uwagi na treść art. 378 § 1 k.p.c., kwestia zasadności oddalenia powództwa A. S. (1) nie mogła podlegać badaniu. Nie jest przy tym zrozumiałym pogląd Sądu Okręgowego, że oddalenie jego powództwa miało wyłącznie wymiar formalny, bowiem tego rodzaju orzeczenie ma zawsze charakter merytoryczny. Zachodzi on także w sytuacji, jak w niniejszym przypadku, tj. oddalenia powództwa z uwagi na brak czynnej legitymacji procesowej. Zgodnie z regulacjami dotyczącymi orzekania o kosztach procesu, strona przegrywająca sprawę może domagać się od przeciwnika procesowego zwrotu całości lub części poniesionych przez siebie kosztów, jedynie w sytuacji przewidzianej w art. 103 k.p.c., która w niniejszym postępowaniu niewątpliwie nie zaistniała. Nie wystąpiły w nim również tego rodzaju okoliczności, które zasługiwałyby na miano szczególnych, a co mogłoby uzasadniać odstąpienie od obciążenia A. S. (1) kosztami pozwanej na podstawie art. 102 k.p.c. Tym samym aktualizował się obowiązek ich zasądzenia, zgodnie z ogólną regułą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.), w wysokości kosztów zastępstwa procesowego ustalonego w stawce minimalnej

wynikającej z § 6 pkt 6 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...), powiększonego o wartość opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jedynie w zakresie kosztów procesu, w sposób opisany w punkcie I sentencji. W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu, stosownie do dyspozycji art. 385 k.p.c.

Oddalenie apelacji pozwanej co do istoty sporu czyniło uzasadnionym obciążenie jej w całości kosztami postępowania odwoławczego powódki G. S., o czym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 oraz § 6 ust. 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku. Zmiana zaskarżonego wyroku wyłącznie co do kosztów procesu nie posiadała dla sposobu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego, stanowiącego integralną całość, jakiegokolwiek znaczenia.

SSA M. Gawinek SSA A. Kowalewski SSA A. Sołtyka