

Sygn. akt I ACa 512/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek (spr.) SA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa G. K. i K. K.

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 25 marca 2015 r., sygn. akt VIII GC 317/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powodów solidarnie kwotę 4.417 zł (cztery tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Edyta Buczkowska-Żuk Agnieszka Sołtyka Małgorzata Gawinek

Sygn. akt I ACa 512/15

## UZASADNIENIE

Powodowie G. K. i K. K. pozwem złożonym 17 czerwca 2014 roku wnieśli o zobowiązanie pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia o sprzedaży powodom do ich majątku wspólnego

objętego wspólnością małżeńską, udziału do 779/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...) (dawniej (...)) o pow. 5.135 m<sup>(2)</sup> wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, objętych KW nr (...) – na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 10 października 2002 roku, przez notariusza M. O. (A numer (...)).

Uzasadniając zgłoszone żądanie powodowie podali, że K. K. jest udziałowcem pozwanej Spółki, która została utworzona 14 stycznia 2002 r. przez dotychczasowych kupców targowiska handlowego w celu zorganizowania działalności handlowej w ramach jednego podmiotu, który miał nabyć prawo użytkowania wieczystego działki i wybudować na terenie objętym tym prawem centrum handlowe, ze środków przekazywanych przez udziałowców, a następnie zbyć na ich rzecz udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz w prawie własności budynków stanowiących centrum handlowe. W dniu 10 października 2002 r. pomiędzy stronami zawarta została przedwstępna umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, w myśl której strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną 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 polegającej na budowie obiektu handlowo- usługowego. Powodowie wskazując na fakt wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu w dniu 7 lipca 2003 r. oraz spłatę kredytu inwestycyjnego w październiku 2012 r. podnieśli, że pozwana uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, choć umowa przedwstępna zawiera wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz określa termin jej zawarcia. Powodowie podali przy tym, że cenę sprzedaży za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z własnością budynków strony ustaliły w umowie przedwstępnej na 40.000 zł oraz że została ona zapłacona przed zawarciem umowy przedwstępnej, co w umowie tej zostało potwierdzone.

Wyjaśniając określenie wartości przedmiotu sporu na kwotę 169.188 zł, powodowie podali że składa się nań zapłacona cena za udział w gruncie, nakłady na wybudowanie budynku oraz kwota spłaconego kredytu zaciągniętego przez spółkę (k-ty 2-10).

W odpowiedzi na zarządzenie Przewodniczącej w Sądzie Okręgowym, wzywające powodów do sprecyzowania żądania, ze wskazaniem, że nie jest wystarczającym jednie odwołanie się do warunków ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży, powodowie - przytaczając treść żądania przedstawionego w pozwie, dookreślając warunki ustalone w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 10 października 2002 roku, przez notariusza M. O., (A numer (...)) – określili cenę na kwotę 169.188 zł (k-ty 167-170).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Podnosząc, że z brzemienia przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z powodem wynika, że jej przedmiotem było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu, a skoro treść tej umowy jest jasna, to nie wymaga wykładni. Powołując się na art. 228 k.s.h. oraz § 17 ust. 1 lit. 1 umowy pozwanej Spółki, zarzuciła również brak uchwały zgromadzenia wspólników na sprzedaż nieruchomości oraz istnieje jedynie uchwały upoważniającej do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Nadto pozwana wskazując na fakt ustanowienia odrębnej własności trzech lokali w ramach nieruchomości określonej w pozwie, podniosła niedopuszczalność rozporządzenia nie wyodrębnioną nieruchomością lokalową. Pozwana podniosła też, że przeprowadzenie dowodów na okoliczność, iż cena była wyższa niż strony ustaliły w umowie przedwstępnej prowadziły do naruszenia art. 247 kpc.

W piśmie z 21 stycznia 2015 r. pozwana wniosła o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 k.p.c., do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy z powództwa D. K., G. S., A. R., S. W. przeciwko pozwanej Spółce, prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, sygn. akt VIII GC 541/14 o uchylenie uchwały nr 3 wspólników spółki, z 21 listopada 2014 r., dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienie przez zarząd pozwanej spółki w budynkach nr (...) położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania spornej nieruchomości.

Wyrokiem z 25 marca 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie (sygn. akt VIII GC 317/14) zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „,...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje

powodom G. K. i K. K. do ich majątku wspólnego, objętego ustawową wspólnością małżeńską udział do 779/100.000 (...) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5.135 m<sup>(2)</sup> (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 w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...) –za cenę 40.000,00 zł (...), którą kupujący w całości zapłacili” (punkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II); zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie 12.077 zł tytułem kosztów procesu (punkt III).

Sąd Okręgowy ustalił, że w związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. - część kupców, w tym między innymi powodowie G. K. i K. K. oraz C. S. (1), R. K. czy A. R. po powzięciu wiadomości o prywatnej działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, a nadającej się na zorganizowanie nowego targu, zdecydowała się przenieść tam swoją działalność. Ze względów praktycznych kupcy postanowili do negocjacji z właścicielem gruntu oddelegować dwóch przedstawicieli - M. Z. i W. C.. Ze względów organizacyjnych kupcy, w tym powód, uznali za celowe założenie spółki, której zadaniem 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 spółkę „(...)” kredyt, który mieli spłacać wszyscy współnicy. Na tym etapie kupcy nie wiedzieli dokładnie jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą byli zainteresowani.

W dniu 14 stycznia 2002 r. W. C. i M. Z. zawarli umowę spółki pod firmą „(...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o kapitale zakładowym 50.000 zł. Każdy ze współników objął po 50 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Udziały miały charakter uprzywilejowany i każdy udział dawał prawo trzech głosów. Zgodnie z § 17 pkt 1 lit k umowy spółki zgromadzenie współników podejmowało uchwały przede wszystkim w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości (prawa użytkowania) albo udziału w nieruchomości (prawie użytkowania wieczystego). W. C. i M. Z. ustanowieni zostali członkami zarządu spółki.

W dniu 4 marca 2002 r. odbyło się zgromadzenia współników pozwanej Spółki, na którym podjęte zostały między innymi uchwały:

- nr 1 w sprawie zatwierdzenia czynności zarządu polegającej na zawarciu 7 lutego 2002 r. warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...), której przedmiotem był zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego;
- nr 2 w sprawie zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup>, za kwotę 1.927 000 zł do dnia 15 kwietnia 2002 r.;
- nr 3 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału we ww. prawie użytkowania wieczystego;
- nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących zakupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup>.

Na zgromadzeniu współników pozwanej Spółki 5 marca 2002 r. podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia uchwały nr 3 z 4 marca 2012 r. Zgromadzenie współników podjętą uchwałą wyraziło zgodę na sprzedaż udziałów we ww. prawie wieczystego użytkowania w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1.000 zł za 1 m<sup>2</sup>, po 10 latach od dnia inwestycji nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję. W uchwale zaznaczono również że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów, która winna być między innymi 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 oraz 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.

Na zgromadzeniu 6 marca 2002 r. podjęta została uchwała nr 1 w sprawie 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. (lub roszczeń do tego prawa) z pominięciem prawa pierwokupu udziałowca pozwanej spółki oraz wyrażenia zgody na wtórne zbycie udziałów pozwanej spółki na rzecz osób bliskich zbywcy (pierwsza grupa podatkowa) oraz w przypadku osób prawnych i spółek cywilnych na rzecz wspólników lub udziałowców z pominięciem prawa pierwokupu, łącząc te możliwości z obowiązkiem nabycia udziału w gruncie i nieruchomości budowlanej od poprzedniego udziałowca pozwanej spółki.

W dniu 12 marca 2002 r. M. Z. zawarł z K. K. umowę sprzedaży jednego udziału w spółce „(...)” za kwotę 1.000 zł. W § 6 umowy sprzedający oświadczył, że z zakupem udziału wiąże 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. Wcześniej strony wiązała umowa przyrzeczenia sprzedaży udziałów z dnia 20 lutego 2002 r.

W dniu 12 kwietnia 2002 r. pozwana spółka zawarła z K. K. umowę pożyczki, na mocy której powód, jako udziałowiec pozwanej udzielił jej pożyczki w kwocie 7.000 zł na zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) przy ul. (...) w S., którą pozwana zobowiązała się zwrócić w określonym w umowie terminie.

Pozwana Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup>, położonej w S. przy ul. (...), (KW (...)) na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z 16 kwietnia 2002 r. Rep. A nr (...) za kwotę 1.927.000 zł. Cena działki została uiszczona z wpłat dokonanych przez kupców, w tym powoda na rzecz spółki oraz z kredytu. Wielkość wpłat była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu.

Na zakupionej nieruchomości pozwana Spółka wzniosła pięć budynków, w tym cztery handlowo-usługowe i jeden o innym przeznaczeniu.

W dniu 7 czerwca 2002 r. pozwana i powód zawarli umowę dzierżawy nr (...) części terenu działki o nr (...), przy ul. (...) w S., obejmującej grunt o powierzchni 40 m<sup>(2)</sup>, przeznaczony na użytkowanie przez dzierżawcę własnego obiektu handlowego w układzie pasażowym; na okres od 1 czerwca 2002 r. do 1 czerwca 2007 r. z zaznaczeniem, że wygasa po upływie wskazanego terminu bez potrzeby jej wypowiedzenia. Wysokość czynszu ustalono na 40 zł za m<sup>(2)</sup> (§ 9). Zgodnie z aneksem nr (...) warunki dzierżawy obiektu handlowego określi odrębna umowa po wybudowaniu „(...)”.

Wspólnicy pozwanej Spółki ustalili, że 20 zł z kwoty czynszu będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki. Umowa dzierżawy gruntu miała na celu zapewnienie spółce środków na prowadzenie działalności - zagwarantowanie środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie spółki. Podobne umowy dzierżawy w tożsamym celu zawierali też inni kupcy np. S. S., S. W., czy S. C..

W dniu 22 lipca 2002 r. pozwana zawarła z powodem umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, polegającej na wybudowaniu – na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a stanowiącej część działki (...) o powierzchni 2.000 m<sup>2</sup> – budynku handlowego (centrum biurowe) w zabudowie pasażowej, w którym wyodrębniony zostanie zgodnie z projektem na rzecz powoda (Inwestor) lokal handlowy o powierzchni 40 m<sup>2</sup>, lokalizacja w projekcie inwestycji nr 41, zgodnie z umową sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego w realizacji przedwstępnej umowy ( § 1 ust. 1 brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Sąd ustalił, że strony postanowiły, że umowa przyrzeczona (ostateczna) sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania oraz umowa sprzedaży udziału we współwłasności budynku (...) określająca sposób korzystania z tej nieruchomości wspólnej (centrum handlowego) – przekazująca na wyłączne korzystanie inwestorowi lokal handlowy nr (...) (wyłączająca zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres z

zastrzeżeniem prawa pierwokupu przez udziałowca pozwanej i pozwaną), zostaną zawarte po 10 latach od zakończenia realizacji inwestycji (a w szczególności od uzyskania pozwolenia na użytkowanie) nie wcześniej niż po spłacie kredytu udzielonego przez Bank na tę inwestycję; udział inwestora w realizacji całej inwestycji wynosić będzie 779/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego; inwestor zastępczy (spółka „(...)”) zobowiązała się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w terminie uzgodnionym z wykonawcą, zaś przeznaczony na wyłączne korzystanie powoda lokal handlowy (w przedmiotowym budynku handlowym) pozwana zobowiązała się oddać w stanie surowym zamkniętym (§ 1 ust. 2, ust.3 i ust.4 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)) .

Inwestor zobowiązał się partycypować we wszystkich kosztach związanych z przedmiotową inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału, w części, co odpowiada kwocie 700 zł + VAT za m<sup>2</sup> lokalu handlowego – co stanowi część kwoty wybudowania przedmiotowego budynku odpowiadającą udziałowi inwestora w realizowaniu przedmiotowej inwestycji (§ 2 ust. 1 umowy).

W § 6 umowy ustalono, że inwestor będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność i w którym będzie prowadził działalność 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 w udziale równym udziałowi w centrum handlowym/ wybudowanego i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy. Udział może ulec zmianie. Strony mogą zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży udziału w gruncie na koszt inwestora.

W dniu 26 lipca 2002 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwanej pozwolenie na budowę centrum handlowego zlokalizowanego przy ul. (...).

W dniu 10 października 2002 r. pozwana Spółka, w imieniu której działali W. C. i M. Z. zawarła z powodem, w formie aktu notarialnego, nr rep. A nr (...) przed notariuszem M. O., przedwstępną umowę sprzedaży. W § 3 umowy działający w imieniu i na rzecz spółki oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać powodowi prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 0,5135 ha, ujawnionej w księdze wieczystej o nr Kw (...) w udziale do 779/100.000 części, zaś powód oświadczył, że zobowiązują się udział ten kupić oraz że nabycia dokona na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską. W § 4 przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć w terminie – po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego przez spółkę nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji wskazanej w § 2 aktu. Zgodnie z § 5 cenę sprzedaży ustalono na kwotę 40.000 zł. Dalej w akcie zapisano, że wskazaną ceną powód wpłacił na rzecz pozwanej tytułem zaliczki. Zgodnie z § 6 umowy wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy już nastąpiło. W § 7 umowy kupujący wyraził zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji. Pozwolenie na budowę zostało wskazane w § 2 aktu notarialnego. W § 8 umowy strony określiły sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że powód będzie korzystać na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji wybudowanego na terenie centrum handlowego od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego i zobowiązują się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej.

Przedwstępne umowy sprzedaży o analogicznej treści z uwzględnieniem ceny oraz wysokości poszczególnych udziałów w użytkowaniu wieczystym zależnych od powierzchni lokalu pozwana zawarła również z innymi kupcami w tym z A. C. i S. C. tworzącymi spółkę cywilną (...), S. W. i C. S. (1). Około 30 umów zostało zawartych w formie aktów notarialnych przed notariuszem M. O..

Powód w wykonaniu zobowiązań finansowych na rzecz pozwanej dokonał następujących wpłat: 20.02.2002 r. - 999 zł tytułem zaliczki na poczet sprzedaży udziałów; 12.04.2002 r. - 7.000 zł tytułem pożyczki na zakup ziemi; 25.02.2002 r.

- 40.000 zł tytułem zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania; 30.04.2003 r. - 3.620 zł tytułem zapłaty końcowej za ziemię; 02.08.2002 r. - 10.000 zł, w dniu 30.04.2003 r. - 7.000 zł, 09.10.2002 r. - 10.000 zł tytułem zaliczki lub częściowej wpłaty za budowę lokalu handlowego; 02.10.2002 r. - 10.000 zł tytułem raty za pawilon nr 41 oraz tytułem współudziału w częściach wspólnych gruntu 26.11.2002 r. - 40.000 zł, 30.04.2003 r. - 3.620 zł i 22.09.2003 r. - 3.620 zł.

W dniu 13 listopada 2002 r. pozwana zawarła z (...) Bank spółką akcyjną umowę o kredyt inwestycyjny nr (...) w wysokości 2.000.000 zł., na sfinansowanie budowy (...). Okres kredytowania strony ustaliły od 13 listopada 2002r. do 31 października 2012r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

W dniu 7 lipca 2003 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), na mocy której udzielił pozwolenia na użytkowanie „(...)” Decyzja stała się ostateczna w dniu 7 sierpnia 2013 r. Wśród wskazanych sklepów znajdował się sklep rybny nr (...).

Pismem z 11 maja 2006 r. pozwana poinformowała inwestora C. S. (1), że w związku z zakończeniem inwestycji potrzebne jest niezwłoczne uaktualnienie jego udziału we współwłasności (...), albowiem udziały zostały obliczone na podstawie niepełnej dokumentacji z 2002 r. i są zaniżone, stąd konieczne jest aneksowanie jego udziału w dotychczasowej umowie przedwstępnej sprzedaży w formie aktu notarialnego. Według projektu aneksu pozwana zobowiązała się sprzedać kupującemu udział w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) oraz udział we własności budynku stanowiącym odrębną nieruchomość za nakłady poniesione na budowę lokalu niemieszkalnego. Spółka skierowała takie pisma do innych inwestorów, do zawarcia aneksów nie doszło.

Pozwana Spółka przekazała K. K. pawilon handlowy nr (...).

W dniu 30 sierpnia 2007 r. pozwana zawarła z powodem mowę najmu lokalu użytkowego o nr. ew.(...), położonego w S., przy ul. (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 41,12 m<sup>(2)</sup>. Czynsz najmu określono na kwotę 44 zł/m<sup>(2)</sup> (§ 2). Umowa została zawarta na czas oznaczony, to jest do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy nr (...), nie później jednak niż do 30 listopada 2012 r. (§11)

W § 20 umowy strony postanowiły, że zobowiązują się do 15 września 2007 r. 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 kredytu z umowy nr (...).

Kredyt ten został spłacony zgodnie z umową 31 października 2012 r.

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników pozwanej 30 kwietnia 2013 r. prezes zarządu spółki W. C. oświadczył, że przeniesienie prawa wieczystego użytkowania będzie możliwe po 7 lipca 2013 r., tj. po upływie 10 lat od spłaty kredytu i od uzyskania pozwolenia na użytkowanie wieczyste. Zarząd spółki poinformował, że projekt umowy będzie do wglądu.

W 2013 r. K. K. oraz inni kupcy, w tym C. S. (1), podejmowali starania w celu zawarcia umów przyrzeczonych. Kierowane w pismach do spółki wezwania do zawarcia umów przyrzeczonych nie przyniosły oczekiwanego skutku. Jako przeszkodę uniemożliwiającą zawarcie umów spółka wskazywała na brak odpowiedniego oznaczenia lokali mających być przedmiotem sprzedaży. Mimo wezwania przez każdego z kupców członków zarządu spółki do stawiennictwa w wyznaczony terminie przed notariuszem w celu zawarcia umów, przedstawiciele pozwanej nie stawili się. W związku z powyższym sporządzane były akty notarialne zawierające protokoły przyjęcia oświadczeń niestawiennictwa drugiej strony.

W dniu 24 października 2013 r. ujawnione zostały lokale w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Wcześniejsze wnioski o założenie kartoteki lokali w tej nieruchomości nie były uwzględniane z uwagi na brak uprzedniego ustalenia numeracji porządkowej poszczególnych budynków.

W dniu 11 grudnia 2013 r. notariusz D. A. odmówiła sporządzenia aktu notarialnego I. i C. S. (1) dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o obszarze 0,5135 ha położonej w S., przy ul (...), KW nr (...), wyjaśniając, 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. Postanowieniem z 2 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił zażalenie złożone przez pozwaną na tę odmowę.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że pomiędzy pozwaną Spółką i kupcami prowadzącymi pawilony w (...) istnieje konflikt wielokrotnie opisywany przez prasę. W treści tych artykułów umieszczono wypowiedzi, które mieli złożyć członkowie zarządu pozwanej spółki, z których wynikało, że po spłacie kredytu inwestycyjnego przekaze kupcom udziały w prawie użytkowania wieczystego na własność.

Z dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że 16 października 2014 r. pozwana zawarła z M. C. i H. Z. umowy zmiany treści przedwstępnej umowy sprzedaży. W umowie zawartej z E. C. zobowiązała się w terminie do 22 października 2014 r. ustanowić odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) i odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) położonych w S. przy ul. (...), a w terminie do 22 października 2014 r. sprzedać je E. C., która zobowiązała się je w tym terminie kupić. W umowie zawartej z H. Z. pozwana spółka zobowiązała się w tych samych terminach ustanowić w budynku (...) położonym w S. przy ul. (...), odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) oraz sprzedać go wyżej wymienionej, która zobowiązała się w tym terminie lokal kupić. W § 7 pkt 2) każdej z umów pozwana zobowiązała się w terminie dwóch miesięcy od zawarcia tych umów przedłożyć uchwałę zgromadzenia wspólników pozwanej wyrażającej zgodę na zbycie tych lokali.

W dniu 20 października 2014 r. W. C. i M. Z. zawarli w imieniu pozwanej Spółki z M. C. i H. Z. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży.

Na zgromadzeniu wspólników pozwanej Spółki 21 listopada 2014 r. podjęta została uchwała zezwalającą zarządowi na zawarcie ww. umów.

W toku tego zgromadzenia członkowie zarządu zapytani czy spółka zamierza wywiązać się z umów przedwstępnych i umów o prowadzenie wspólnej inwestycji wobec wspólników posiadających takowe umowy stwierdzili, że na takie pytania odpowiedzą na piśmie po uprzednim pisemnym zapytaniu.

Powyższa uchwała została zaskarżona przez wspólników: D. K., G. S., A. R. i S. W..

W odpowiedzi na wezwanie w sprawie o podział majątku S. C. i I. C. prowadzonej w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pod sygn. akt I Ns 2001/10 spółką „(...)” wskazała, że (...) C. A., (...) spółka jawna z siedzibą w S. posiada ekspektatywę ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu w postaci pawilonu nr (...) w (...).

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo okazało się uzasadnione w znacznej części w świetle przepisów art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. oraz art. 390 § 2 k.c. Sąd wskazał przy tym, że powodowie domagali się zobowiązania pozwanej Spółki do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży do majątku objętego wspólnością małżeńską udziału powodów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu położonej w S. przy ul. (...) wraz z takim samym udziałem we współwłasności posadowionych na tej działce budynków w oparciu o wiążącą strony umowę przedwstępną.

Sąd wskazał, że kwestia sporna w niniejszym postępowaniu dotyczyła tego czy na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z 10 października 2002 r. powstał po stronie pozwanej, w związku z tą umową, obowiązek przeniesienia na powodów udziału we własności budynków odpowiadającego udziałowi w prawie użytkowania wieczystego działki

gruntu wskazanego w umowie, a tym samym czy po stronie powodów istnieje uzasadnione roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej o treści wskazanej w pozwie.

Po przywołaniu treści przepisów art. 390 § 2 kc oraz art. 389 § 1 kc, Sąd wskazał że poza sporem w tej sprawie pozostaje, że w umowie przedwstępnej z 10 października 2002 r. pozwana Spółka zobowiązała się sprzedać powodowi określony udział w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup>, nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, a powód oświadczył, że zobowiązuje się udział ten kupić na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską. W umowie określono termin, w jakim strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną, wskazano wysokość ceny, która tytułem zaliczki została przez powoda uiszczona oraz prawa i obowiązki stron tej umowy. Zdaniem Sądu umowa przedwstępna zawierała zatem wszystkie wymagane elementy i została sporządzona w formie aktu notarialnego, czyniąc zadość co do formy czynności w odniesieniu do nieruchomości (art. 237 kc w zw. z art. 158 kc).

Sąd Okręgowy podał, że dla zniweczenia powództwa pozwana wskazywała przede wszystkim na brak po jej stronie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia własności udziału w budynkach wzniesionych na działce gruntu wskazanej w umowie przedwstępnej, której przedmiotem był jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego, bez udziału we współwłasności budynku, który na tej działce miał zostać wybudowany.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, priorytetowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w tym zakresie ma więc wykładnia oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej sprzedaży z 10 października 2002 r., w świetle przepisu art. 65 kc. Sąd podkreślił przy tym, że wynikające z art. 65 kc reguły wykładni oświadczeń woli stron odnoszą się także do umów zawartych w formie aktu notarialnego oraz że dla określenia zgodnej woli stron wymagana jest analiza tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu. Według Sądu, prowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień stron w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy oraz towarzyszących jej zawarciu uzgodnień nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu, określonego w art. 247 kpc.

W ocenie Sądu Okręgowego zatem, ocena skutków prawnych umowy przedwstępnej wiążącej strony wymaga zbadanie zawartych w niej oświadczeń z uwzględnieniem całokształtu okoliczności oraz kontekstu sytuacyjnego jej zawarcia.

Sąd podał, że pozwana powołując się na literalne brzmienie § 3 umowy przedwstępnej z 10 października 2002 r. dowodziła, że wynika z niego wprost, iż zobowiązała się ona sprzedać powodowi jedynie prawo wieczystego użytkowania działki w określonym udziale; zdaniem Sądu Okręgowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dowodzi jednak, że zamiar stron zawierających umowę obejmował również sprzedaż współwłasności udziałów w budynkach, które miały być na tym gruncie posadowione, świadczą wyraźnie pozostałe zapisy umowy przedwstępnej. Sąd stwierdził, że umowa ta zawierała wiele postanowień odnoszących się do obiektu lub obiektów handlowych mających powstać na działce objętej umową, przy czym bezspornym pomiędzy stronami jest, że w czasie zawierania umowy obiekty te nie istniały, a strony umowy nie były pewne jaką formę zabudowa ostatecznie przyjmie. Sąd zwrócił uwagę, że wszelkie postanowienia umowne dotyczyły nieruchomości budynkowych, które mają dopiero powstać, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej uzależniony został od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji; powodowie jako kupujący wyrazili aprobatę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę z 26 lipca 2002 r. wskazanym w akcie notarialnym; wyrazili nadto zgodę na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji i zobowiązali się do zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego; na postanowienie § 8 umowy określiły sposób współkorzystania z działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego; w § 9 i 10 umowy ustalono kwestie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności budynku oraz prawa użytkowania wieczystego, jak również regulujące prawa pierwokupu udziały we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego. Zdaniem Sądu Okręgowego zatem, powodowie nie mieli zamiaru zawierać umowy, na podstawie której przeniesione na nich 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 10 października 2002 r. O ile więc strony nie zamierzały by zawierać umowy przedwstępnej sprzedaży, która obejmowałaby również udział w budynku, jako niecelowe i nieuzasadnione Sąd ocenił zawieranie w treści umowy wyżej opisanych postanowień.

Sąd pierwszej instancji stwierdził przy tym, że w umowie przedwstępnej strony ustaliły cenę, za jaką powodowie mieli nabyć udział w prawie użytkownika wieczystego gruntu i budynków na nim wzniesionych określając ją jednoznacznie na kwotę 40.000 zł, a w toku postępowania żadna ze stron nie przedstawiła dowodów na to, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach wzniesionych na działce objętej tym prawem była inna. Sąd zwrócił uwagę na to, że powodowie dowiedli, że po zawarciu umowy przedwstępnej ponieśli szereg wydatków na rzecz pozwanej spółki, a tak zgromadzone środki służyły finansowaniu wzniesienia nieruchomości budynkowych. Powodowie, podobnie jak inni wspólnicy pozwanej, ustalili na tyle wysoki czynsz aby środki w ten sposób pozyskane przez pozwaną spółkę były wystarczające nie tylko na jej funkcjonowanie oraz zapewnienie właściwej eksploatacji wzniesionych budynków, lecz również na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań bankowych. Powołując się na treści § 4 umowy przedwstępnej wskazującego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojść mogło dopiero po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji, Sąd podał że środki na spłatę kredytu pozwana spółka uzyskiwała z czynszów uiszczanych przez jej wspólników, jako dzierżawców i najemców nieruchomości, co było zgodne z wolą wspólników spółki, ujawnioną w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, która jednocześnie porządkowała kwestię przyszłego podziału nieruchomości i umożliwiała prowadzenie działalności gospodarczej. Akceptowanie przez wspólników pozwanej spółki, w tym powodów, wysokiego czynszu, zdaniem Sądu wynika z tego, że byli świadomi iż służy on obsłudze zadłużenia pozwanej, związanego ze wzniesieniem budynków, których mieli być współwłaścicielami po spłacie zadłużenia i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Według Sądu Okręgowego jednak, czynszu w części, w jakiej był przeznaczany na spłatę zadłużenia nie można traktować jako ceny nieruchomości, do której prawa pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Sąd podkreślił, że cenę jednoznacznie oznacza umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353<sup>1</sup> kc. Sąd nadto zwrócił uwagę, że powodowie, jak i inni kupcy są wspólnikami pozwanej spółki. Uiszczany przez nich czynsz przeznaczany była na realizację zadania spółki, do której została powołana, to jest wzniesienia określonych budynków. Tym samym uiszczany przez powodów czynsz nie stanowił ceny nieruchomości budynkowej, tak jak i inne nakłady ponoszone przez powoda na poczet wzniesienia określonych budynków. Sąd stwierdził, że strony nie umawiały się, że powodowie zobowiązani będą do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości niż 40. 000 zł, tym samym inne wpłaty – zdaniem Sądu - noszą cechy wkładu wspólnika umożliwiającego realizację celu spółki, do którego wniesienia powodowie zobowiązali się na innej podstawie niż umowa z 10 października 2002r., w której takiego zobowiązania nie było. Sąd podkreślił przy tym, że umowa przedwstępna kreując treść i warunki, na jakich miała być zawarta umowa przyrzeczone, uzależniała jej zawarcie od spłaty zadłużenia udzielonego pozwanej spółce na spłatę inwestycji, a do czego niezbędne były nakłady ponoszone przez wspólników pozwanej spółki, co według Sądu uzasadnia wniosek, o braku podstaw do uznania, że część czynszów, ewentualnie innych świadczeń, uiszczanych przez wspólników pozwanej, w tym powodów, na rzecz pozwanej, celem finansowania inwestycji budowlanej jest ceną nieruchomości budynkowych, jako że była to konsekwencja uczestniczenia w spółce prowadzącej określone inwestycje.

Zdaniem Sądu Okręgowego argumentem przemawiającym za trafnością stanowiska w myśl którego omawiana umowa przedwstępna dotyczyła również prawa współwłasności mającego powstać budynku, przemawia również to, że powodowie podobnie, jak inni kupcy będący udziałowcami pozwanej spółki, zamierzali nabyć prawo do gruntu oraz wzniesić 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 w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Tylko z tej przyczyny powodowie 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. W zamiarze powodów i innych wspólników pozwanej było, żeby pozwana miała charakter typowej spółki celowej, zawiązywanej do realizacji określonego projektu i służącej koordynacji działań wielu osób. Działanie powodów i innych wspólników pozwanej motywowane było problemami,

których doświadczyli jako kupcy na innym targowisku, które zmuszeni byli opuścić. Wolą powodów i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli swoją działalność handlową.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższe ustalenia znajdują oparcie w dowodach z dokumentów dotyczących zawiązania pozwanej spółki, nabywania jej udziałów przez powoda i innych kupców, a nadto umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji oraz z zeznań świadków i przesłuchania w charakterze strony powodowej K. K..

Według Sądu szczególne znaczenie miały w tym względzie zeznania świadka M. O. notariusza przygotowującego akty notarialne - umowy przedwstępne kupców, która w sposób nie budzący wątpliwości wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych. Przyczyną, dla której w akcie notarialnym z 10 października 2002 r. nie zostały wskazane jednocześnie budynki wynikała głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy mającej powstać na gruncie. Według Sądu nie sposób znaleźć racjonalnego wytłumaczenia, dla którego powodowie 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. Sąd zwrócił też uwagę, że w przypadku, gdy celem powodów byłoby nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to nie miało sensu odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności, że powodowie przed zawarciem umowy przedwstępnej wpłacili całą cenę, co pozwana w akcie notarialnym potwierdziła; jedyną przyczyną, zresztą wyraźnie wskazaną w treści umowy przedwstępnej, przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego mieli nabyć powodowie.

Według Sądu stanowisko powodów potwierdza też fakt, że strony są podmiotami profesjonalnie prowadzącymi działalność gospodarczą, a tym samym uprawnione jest odwołanie się wobec nich do ogólnego wzorca należytej staranności w profesjonalnym obrocie handlowym tzw. wzorca starannego przedsiębiorcy. Wzorec taki musi niewątpliwie uwzględniać szczególną zdolność przewidywania, zapobiegliwość i rzetelność w sposobie działania oraz duże wymagania w zakresie wiedzy i umiejętności praktycznych. Przy tak ustalonym wzorcu nie sposób przyjąć by strony postępowania jako profesjonalisci zawierając umowę przedwstępną nie zadbały o to by umowa ta nie została dotknięta ewentualną nieważnością. W umowie przedwstępnej, sporządzonej w formie aktu notarialnego, strony zamieściły tymczasem cały szereg postanowień jednoznacznie stwierdzających, że na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego ma być przeniesione na powodów, zanim umowa przyrzeczona zostanie zawarta, wzniesione zostaną obiekty (obiekt). Po przytoczeniu treści art. 235 kc, Sąd stwierdził, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 kc). Według Sądu przedstawiona koncepcja prawna nie mogła umknąć uwadze notariuszowi sporządzającemu projekt omawianej umowy. Zdaniem Sądu zatem przyjąć należy, że notariusz sporządziła akt, a strony zawarły umowę przedwstępną czyniąc to w zamiarze przeniesienia wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntów również udziałów we własności budynków, jakie na tym gruncie miały zostać wzniesione, w czasie pomiędzy podpisaniem umowy przedwstępnej a umowy przyrzeczonej. Przyjęcie odmiennej tezy – według Sądu - wiązałoby się z przypuszczeniem, że notariusz świadomie sporządził projekt umowy przedwstępnej nieważnej z mocy prawa, w stosunku do umowy przyrzeczonej, a powodowie mimo fachowej wiedzy w ramach prowadzonej działalności taką umowę przedwstępną z pozwaną zawarli.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z twierdzeniem strony pozwanej jakoby z uwagi na wzniesienie zabudowań po zawarciu umowy przedwstępnej zobowiązanie z tej umowy nie mogło zostać wykonane. Sąd stwierdził, że powstanie zabudowy było, jak wyżej wskazano celem nie tylko zawarcia umowy przedwstępnej i zapłaty określonej ceny, lecz również powstania pozwanej spółki i uczestnictwa w niej powodów obok innych kupców; ustalenia poczynione w niniejszej sprawie wskazują, że umowa przedwstępna z 10 października 2002r. nie zostałaby zawarta gdyby nie dotyczyła również przeniesienia własności udziału w budynkach, które miały zostać wzniesione. Zdaniem Sądu nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że powodowie, jak i inni wspólnicy pozwanej, wielokrotnie zapewniani byli przez członków zarządu o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na ich rzecz przeniesiona, w tym na zgromadzeniu wspólników z 30 kwietnia 2013 r. Na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach wskazywały także zeznania świadka M. O. oraz dokumenty, takie jak pismo z 11

maja 2006 r. wraz z projektem aktu notarialnego (karta 253-255). Według Sądu oparciu o powyższe powodowie mogli nabrać przekonania, że staną się właścicielami budynków, a w związku z tym bez sprzeciwu uiszczali wyrażnie zawyżone stawki czynszu dzierżawy albo najmu. Sąd wskazał również, że spółka podejmowała uchwały, w których wyrażała zgodę na zbycie udziałów pozwanej spółki na rzecz osób fizycznych i prawnych, które nabędą udział w gruncie współwłasności nieruchomości budowlanej, co również potwierdza, że taki był zgodny zamiar stron. Na który także wskazują dalsze czynności spółki takie jak staranie się o to aby zostały zawarte aneksy do umowy przedwstępnej na podstawie których możliwe będzie ustanowienie odrębnej własności lokali.

Za chybiony Sąd uznał zarzut pozwanej braku uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej, jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zezwalającej na zbycie nieruchomości, w świetle art. 228 ksh i art. 17 ksh oraz § 17 § 1 pkt 1 umowy pozwanej Spółki. Sąd za wykazaną uznał okoliczność podjęcia uchwał z 4 i 5 marca 2002 r. zezwalających zarządowi na zawarcie umowy przedwstępnej z 10 października 2002 r., podając jednocześnie, że w pozwanej spółce większością głosów na walnym zgromadzeniu wspólników, z uwagi na uprzywilejowany charakter udziałów, dysponują członkowie zarządu, którzy głosowali za przyjęciem wskazanej uchwały. Sąd zauważył przy tym, że dla skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej uchwała taka nie była konieczna. Po przytoczeniu treści przywołanych wyżej przepisów kodeksu spółek handlowych, Sąd wskazał, że przyjęcie, iż dopuszczalne jest zawarcie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości bez zgody wspólników, skutkuje koniecznością uznania, że zgoda taka nie jest również konieczna w przypadku dochodzenia przed sądem wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, czyli zawarcia umowy przenoszącej własność. Według Sądu zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.c. orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie, ma ono charakter konstytutywny i samo w sobie nie jest oświadczeniem woli pozwanej spółki; dla jego skuteczności nie jest więc konieczna uchwała wspólników, wymagana w świetle art. 228 ksh dla złożenia ważnego oświadczenia woli przez samą spółkę. Sąd dodał, że przyjęcie stanowiska pozwanej, że skuteczność roszczenia powodów o zwarcie umowy przyrzeczonej uzależniona jest od uzyskania zgody jej wspólników, powodowałoby, że zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione byłoby wyłącznie od woli spółki.

Sąd pierwszej instancji nie zgodził się też ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, zawarcie żądanej przez powodów umowy uniemożliwia zawarcie przez pozwaną 20 października 2014 r. z dwiema osobami umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, jako że powstała by sytuacja, w której doszłoby do niedopuszczalnego rozporządzenia, 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 powołując się na przepis art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm., dalej u.w.l.) wskazał, że w świetle dokonanych ustaleń faktyczny niniejszej sprawy nie sposób uznać za okoliczność wykluczającą istnienie roszczenia powodów, fakt wyodrębnienia w budynkach trzech samodzielnych lokali oraz ich sprzedaż na rzecz innych podmiotów, jako że norma przywołanego przepisu stanowi, 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. Sąd zaznaczył przy tym, że nieruchomością wspólną nie jest cały budynek lub cała nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokali; zgodnie z art. 3 ust 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Sąd wskazał zatem, że 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.

Powołując się na ustalenia faktyczne tej sprawy i treść żądania procesowego powodów, Sąd zwrócił uwagę, że roszczenie powodów dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, tj. określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Powodowie nie domagają się zniesienia części wspólnej nieruchomości; ich roszczenie nie dotyczy również praw podmiotów trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych na nieruchomości, a art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością.

Niezależnie od tej kwestii, Sąd dodał, że w świetle przepisu art. 192 pkt 3 kpc z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

W tym stanie rzeczy Sąd wskazał też na brak podstaw do uwzględnienia wniosku strony pozwanej o zawieszenie postępowania w myśl art. 177 §1 kpc, z uwagi na wskazywany przez stronę pozwaną, w którym udziałowcy zaskarżyli uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umów z 20 października 2014 r. .

Sąd Okręgowy podał, że w niniejszej sprawie dokonał ustaleń faktycznych na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodów osobowych, szczegółowo wskazanych przy stanie faktycznym. Powołane dowody Sąd ocenił jako wiarygodne i przydatne prawdziwości dlatego też uznał, że powyższe dowody stanowią podstawę do czynienia w oparciu o nie ustaleń faktycznych w istotnych dla rozstrzygnięcia spornych zagadnień i wyjaśnienia niezbędnych okoliczności. Sąd wskazał przy tym, że dowód z zeznań świadków oraz z przesłuchania za stroną powodową K. K. nie zastępuje treści aktu notarialnego mającego szczególne znaczenie, a stanowi wyjaśnienie postanowień umowy przedwstępnej. Podobne znaczenie mają dowody z dokumentów w postaci umowy o prowadzenia wspólnej inwestycji, umowy spółki, protokołu kontroli. Treść dokumentów prywatnych nie była przez żadną ze stron kwestionowana, co pozwoliło uznać, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia zawarte w tych dokumentach (art. 245 kpc), ale też że treść tych dokumentów odzwierciedla rzeczywisty stan rzeczy. Kwestionowane nie były też dokumenty urzędowe korzystające z domniemania prawdziwości zawartych w nich treści (art. 244 kpc). Również Sąd nie znalazł podstaw do ich kwestionowania. Na podstawie przedstawionej argumentacji za nieprzekonywujące Sąd uznał więc zeznania reprezentantów strony pozwanej -W. C. i M. Z., jako pozostające w sprzeczności z pozostałymi dowodami przeprowadzonymi w niniejszej sprawie (z dokumentów, z zeznań świadków i z zeznań powoda K. K.), w szczególności w zakresie odnoszącym się do kwestii przesłanek zawarcia z powodami (a także i innymi kupcami) umowy przedwstępnej i znaczenia jej poszczególnych postanowień.

Sąd wskazał, że powództwo podlegało oddaleniu tylko w zakresie w jakim powodowie domagali się zobowiązania pozwanej do sprzedaży udziału za cenę 169.188 zł (karta 168), Sąd natomiast uznał, że ustalona cena została wskazana w akcie notarialnym na kwotę 40. 000 zł (§ 5), a powodowie nie wykazali aby uległa ona zmianie.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd wskazał przepisy art. 108 § 1 kpc i art. 98 § 1 i 2 kpc oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.) wskazując, że powódka jest stroną wygrywającą proces w całości. Sąd podał, że na koszty procesu zasądzone na rzecz strony powodowej składa się opłata sądowa od pozwu - 8.460 zł, koszty zastępstwa procesowego - 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Apelację od rozstrzygnięć zawartych w punktach I i III przedstawionego wyroku Sądu Okręgowego wywiodła pozwana Spółka, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 390 § 2 kc w zw. z art. 64 kc w zw. z art. 1047 kpc poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na arbitralnej i niedopuszczalnej ingerencji przez Sąd I instancji w treść oświadczenia woli pozwanej,

kreującego 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 w konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powodowie staną się współwłaścicielami 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 10 października 2002 r.;

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 ustalenia ceny w umowie przedwstępnej, a nadto uwzględnienie powództwa także względem G. K. mimo, iż w ogóle nie była ona stroną umowy 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;

e) art. 355 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że gdyby uznać, iż zamiar stron towarzyszący im w październiku 2002 r. co do rodzaju i rozmiaru zaciągniętego zobowiązania odpowiadał literalnemu brzmieniu umowy, a w konsekwencji przedwstępną umowę sprzedaży należałoby obecnie traktować jako nieważną, to oznaczałoby to brak należytej staranności po stronie pozwanej, podczas gdy powodowie występują w przedmiotowym stosunku zobowiązaniowym jako podmioty profesjonalne (przedsiębiorcy), zaś w przeciwieństwie do pozwanej - nigdy nie korzystali z pomocy prawnej przy zawieraniu rzeczonyj umowy;

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

a) art. 247 kpc 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 (wbrew sformułowaniom zawartym w uzasadnieniu zapadłego orzeczenia), iż w momencie zawarcia rzeczonyj umowy strony były pewne, co do posadowienia budynków na wieczyście użytkowanym gruncie oraz było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu;

b) art. 233 kpc 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 40.000 zł tj. wbrew dokumentom przedłożonym wraz z pozwem, a w szczególności fakturą VAT nr (...) z dnia 26.11.2002 r. wystawionej tytułem „udział w częściach wspólnych gruntu” na kwotę wynikającą z umowy przedwstępnej tj. 40.000 zł, która to kwota nie była objęta podatkiem VAT, a także wbrew twierdzeniom pozwu i pomimo wcześniejszego ustalenia przez Sąd I instancji, że podczas zgromadzenia wspólników 5 marca 2002 r. podjęto uchwałę o przyjęciu ceny 1.000 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu, zaś K. K. nabył od pozwanej odpowiednik 40 m<sup>2</sup> gruntu - co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z 10 października 2002 r., 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 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, a ponadto wobec uznania przez Sąd, że zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na rzecz powodów udziału w prawie własności budynków - obok udziału w prawie wieczystego użytkowania - i to w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, wynika z pozostałych zapisów tejże umowy bez wskazania nawet których oraz w zakresie w jakim Sąd I instancji uznał, że powodowie (oraz inni kupcy) założył

pozwaną spółkę jako spółkę celową tj. dla potrzeb wybudowania centrum handlowego, które miało się stać jego własnością;

c) art. 108 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 powodów, w sytuacji gdy powództwo zostało częściowo oddalone i już z tego powodu wbrew twierdzeniom Sądu I instancji nie sposób uznać, że powodowie są stroną wygrywającą proces w całości, a ponadto zapadłe w sprawie orzeczenie w sposób istotny odbiega od zgłoszonego przez powodów żądania, którzy domagali się przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności budynku za cenę 169.188,00 zł, zaś Sąd I instancji uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 40.000 zł, a ponadto włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodom kosztów procesu również w zakresie, w którym strona powodowa proces przegrała.

Powyższe zarzuty, zdaniem strony skarżącej uzasadniają wnioski o zmianę zaskarżonego wyroku: w pkt. 1 poprzez oddalenie powództwa w całości, w pkt. 3 poprzez zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu za I instancję według norm przepisanych; zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za II instancję; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części dotyczącej pkt. 1 i 3 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Uzasadniając podniesione zarzuty pozwana w pierwszej kolejności wskazała, że Sąd w sposób nieuprawiony i całkowicie sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa, dokonał istotnej ingerencji w treść oświadczenia, którego złożenia przez pozwaną domagali się powodowie w pozwie, w zakresie ceny, a więc elementu przedmiotowo istotnego umowy sprzedaży. Pozwana wskazała, że żądanie powodów, oparte było na art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w z art. 535 k.c. w zw. z art. 1047 k.c. , a powództwo o zobowiązanie do złożenia określonego oświadczenia woli w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, jest szczególnego rodzaju powództwem, przy rozpoznaniu którego Sąd winien się w zasadzie ograniczyć do oceny, czy stronie powodo wej służy roszczenie i uprawnienie do domagania się złożenia wskazanego (a nie innego) oświadczenia. Tym samym, przy rozpoznaniu takiego rodzaju spraw, sąd jest szczególnie związany granicami żądania. Sądu może odpowiednio zmodyfikować treść żądania w sytuacji gdy jest ono sformułowane niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie, jednakże winien to zrobić zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powodów, poprawnie jurydyczną formę (tak: wyrok SN z dnia 12 września 2014 r. sygn. akt I CSK 635/13).

Zdaniem pozwanej tymczasem, w realiach tej sprawy punkt 1 sentencji zaskarżonego orzeczenia jest istotnie różny od żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie. Powodowie od początku bowiem twierdzili i zawnioskowali szereg dowodów dla wykazania, że cena z przedwstępnej umowy sprzedaży była ustalona jedynie wstępnie, zaś cena ostateczna winna obejmować kwotę 169.188 zł. Co istotne, według pozwanej, w rzeczonym pozwie powodowie sami wskazali, że uiszcili na rzecz pozwanej tytułem ceny sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu kwotę ponad 40.000 zł, a pozwana tym twierdzeniom nigdy nie zaprzeczyła. Wręcz przeciwnie, pozwana potwierdziła, że powód zapłacił przedmiotową kwotę i stanowiło to wyłącznie odpłatność za grunt. Skarżąca wskazała przy tym na pominięta przez Sąd I instancji faktura VAT nr (...) z 26 listopada 2002 r. wystawiona tytułem „współdział w częściach wspólnych gruntu” na kwotę 40.000 zł - a zatem wprost na kwotę wynikająca z umowy przedwstępnej z dnia 10.10.2002 r., która to kwota została zwolniona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego, z obowiązku zapłaty podatku VAT. Mimo to Sąd ustalił, że kwota 40.000 zł stanowiła odpłatność za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiadającym mu udziałem w budynku. Tymczasem okoliczność, że powodowie zapłacili za udział w gruncie 40.000 zł wzmacnia argumentację pozwanej, że skoro cena wyrażona w § 5 spornej przedwstępnej umowy sprzedaży obejmowała wyłącznie odpłatność za grunt, to nie ma tym bardziej podstaw by uznać, że przedmiot umowy określony precyzyjnie w § 3 powinien podlegać dalszej wykładni i obejmować więcej niż tylko sam udział w gruncie, jako że cena jest pochodną przedmiotu umowy zaś jej określenie (i zakres) determinuje jej przedmiot.

W ocenie pozwanej, uwzględniając specyfikę przedmiotowego postępowania, uznanie przez Sąd I instancji, że strona powodowa nie sprostowała obowiązkowi dowiedzenia, że uzgodniona i uiszczona cena jest inna niż ta wynikająca z umowy przedwstępnej, winien powództwo oddalić w całości, a nie arbitralnie i wbrew powodom ustalać treść łączącego strony stosunku zobowiązaniowego, co pozostaje w oczywistej sprzeczności z ugruntowanym w tym zakresie orzecnictwem Sądu Najwyższego (wyrok z 9 czerwca 2009 r. II CSK 24/09; )

Zdaniem strony skarżącej zachodzi też sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu i wyprowadzonych na ich podstawie wniosków, pomiędzy ustalaniem Sądu, że 4 i 5 marca 2002 r. zgromadzenie wspólników pozwanej spółki podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), za cenę 1000 zł za 1 m<sup>2</sup>, że w umowie przedwstępnej cena została ustalona na 40.000 zł przy nabyciu przez powoda 40 m<sup>2</sup> gruntu (według wyliczenia: 5135 m<sup>2</sup> - powierzchnia całej działki x 779/100.000), oraz wyprowadzonym wnioskiem, co do rzekomych uzgodnień stron w zakresie tego składnika umowy przyrzeczonej. Powyższe według apelującej stanowi o sprzeczności rozumowania Sądu z zasadami logiki, tak jak uznanie przez Sąd, że zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na rzecz powodów udziału w prawie własności budynków - obok udziału w prawie wieczystego użytkowania - i to w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, miało wynikać z pozostałych zapisów tej umowy bez wskazania nawet których.

Nadto według pozwanej przyjęty przez Sąd kształt stosunku zobowiązaniowego, jaki miałyby łączyć strony jest sprzeczny z dyspozycją art. 487 § 2 kc, który to przepis pozwala na uznanie za wzajemną tylko takiej umowy, w której obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenia jednej z nich, ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Pozwana zaprzeczyła, aby uwzględniając aktualne ceny rynkowe nieruchomości podobnych do tej objętej sporem, można było traktować świadczenia powodów jako ekwiwalentne w stosunku do przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z udziałem w prawie własności budynków, znajdujących się na tej działce.

Skarżąca podała, że uwadze Sądu I instancji uszło też to, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji oraz umowa przedwstępna, to dwie różne umowy, kształtujące samodzielnie prawa i obowiązki każdej ze stron tych stosunków zobowiązaniowych. Istotne według pozwanej jest to, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji została zawarta w zwykłej formie pisemnej i nie mogłaby sankcjonować zamiaru stron przeniesienia także udziału w budynku wzniesionym przy ul. (...). Zdaniem pozwanej takie „przeniesienie” przedmiotu umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji na grunt przedwstępnej umowy sprzedaży, pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. Wynikająca z tychże przepisów norma prawna traktuje bowiem jako nieważne czynności prawne dokonane bez zachowania zastrzeżonej formy, która w odniesieniu do umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, winna być w formie aktu notarialnego. Z kolei w umowie przedwstępnej która, co do zasady, spełnia powyższy wymóg, nie przewidziano już przeniesienia udziału w budynku, czy też prawa odrębnej własności lokali. Według pozwanej nie są też trafne argumenty, że w rzeczonyj umowie nie zostały wskazane budynki, wobec niepewności co do rodzaju budowy, jako że w chwili jej zawierania, było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu, a zatem było wiadome co na tym gruncie powstanie, czyli nie istniały przeszkody tak faktyczne jak i prawne do określenia w umowie przedwstępnej udziału w prawie własności budynku, gdyby taki był rzeczywiście zamiar stron. Pozwana wskazała przy tym, że nie nastąpiły takie zmiany w przywołanej decyzji o pozwoleniu na budowę, które wywarłyby jakikolwiek wpływ na możliwość i sposób określenia przypadającego na powódkę udziału w prawie własności budynku.

Pozwana wskazała też, że za co najmniej niewystarczającą uznać należy argumentację co do tego, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych, albowiem tak zeznała świadek M. O., zaś trudno przyjąć, by notariusz sporządziła projekt umowy nieważnej z mocy prawa, dlatego, że w analogicznych procesach z udziałem pozwanej spółki, świadek ta zeznała, że nie sporządziła projektu spornej umowy, nadto nie można również a priori wykluczyć, że notariusz nie dopilnował, by wobec niniejszej umowy nie można było podnieść zarzutu bezwzględnej nieważności. Pozwana podniosła też, że świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, a przez to niewiarygodny. Według pozwanej nie jest argumentem przemawiającym

na korzyść powodów, że strony umowy jako podmioty profesjonalne dbałyby o to, aby umowa nie była dotknięta nieważnością. Takie rozumowanie jest sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego o tyle, o ile nie przyjmuje, że strony w pierwszej kolejności nie dopilnowałyby tego, aby umowa wprost odzwierciedlała ich zamiar tak co do przedmiotu, jak i ceny nawiązywanego stosunku zobowiązaniowego. W ocenie pozwanej z faktu, że strony zamierzały zawrzeć aneks do umowy przedwstępnej nie sposób wyprowadzić wniosku, że od początku dla stron było wiadomym, że spółka wyzbędzie się na rzecz powodów także udziału w budynku czy też ustanowi prawo odrębnej własności lokalu (bo po co wtedy potrzebny byłby w ogóle aneks). Jako gołosłowne skarżąca oceniła stwierdzenia Sądu, że członkowie zarządu w trakcie licznych zebrań składali deklarację o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach. Zapewnienie o przeniesieniu udziałów w prawie własności budynków nie padło na zgromadzeniu 30 kwietnia 2013 r. Nie jest również wiadomym na jakiej podstawie Sąd I instancji ustalił, że powodowie, podobnie jak i inni kupcy, założyli pozwaną spółkę, która miała mieć charakter spółki celowej. Przeczą temu wprost dokumenty zgromadzone w niniejszej sprawie z których wynika, że współnikami – założycielami „(...)” sp. z o.o. byli wyłącznie W. C. i M. Z., zaś K. K. jedynie nabył udział w spółce już istniejącej.

Skarżąca podniosła, że Sąd Okręgowy przyjmując za prawdziwe twierdzenia strony powodowej, traktując jako niewiarygodne wyjaśnienia reprezentanta pozwanej, wobec istotnych rozbieżności ze stanowiskiem powodów, nie ustalił zamiaru i uzgodnień stron podjętych w październiku 2002 r, ale tylko strony powodowej, a i to nieprawidłowo, bo powodowie nie mieli zamiaru zawierać umowy, na podstawie której przeniesione na nich miały być jedynie udziały w użytkowaniu wieczystym bez udziałów w prawie własności budynków zlokalizowanych na gruncie. Nie ma zaś mowy o tym, co było zamiarem pozwanej oraz jak wyzbycie się budynku miało być uzasadnione z punktu widzenia ekonomicznego i rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej przez pozwaną.

Niezależnie od argumentacji przedstawionej powyżej, pozwana spółka wskazała, że przeprowadzone przez Sąd I instancji postępowanie dowodowe co do zamiaru i wzajemnych uzgodnień poczynionych pomiędzy spółką (...) sp. z o.o. oraz K. K., za pomocą takich środków dowodowych jak zeznania świadków (innych kupców, stron innych umów) w sposób oczywisty narusza treść art. 247 kpc, w świetle którego strony nie mogą wykazywać przy pomocy tych środków dowodowych, że treść oświadczeń woli jest inna niż to wynika z dokumentu albo że dokument ten jest niekompletny tj. że treść dokumentu nie odzwierciedla w pełni treści złożonych oświadczeń.

Zaznaczenia wymaga również, że szeroka argumentacja Sądu, jakoby trudno uznać, że strony nie zadbały o to, by umowa była dotknięta sankcją nieważności, zaś założenie odmienne wymusza przyjęcie, iż zwłaszcza strona pozwana nie zachowała należytej staranności przy zawieraniu tej umowy, w sposób oczywisty pozostaje w sprzeczności z art. 355 § 1 i 2 k.c. ale i zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego. Sąd I instancji nie dostrzegł, że to powodowie - mimo ciężącego na nim obowiązku - nie podjęli jakichkolwiek starań (np. poprzez zasięgnięcie opinii prawnika), by umowa była ważna i zgodna z jej interesem. Wbrew ocenie Sądu, to rodzaju zarzutu nie sposób czynić pozwanej, która korzystała ze stałej obsługi prawnika (p. O.) oraz notariusza (p. O.), którzy zapewniali ich, że sporządzone przez nich umowy są zgodne z prawem oraz wolą i interesem spółki.

Pozwana podniosła też, że Sąd uwzględnił powództwo także w stosunku do G. K., która w ogóle nie była stroną umowy przedwstępnej. Fakt, iż z mężem łączył ją ustrój majątkowej wspólności małżeńskiej ma zaś wpływ tylko na relacje pomiędzy małżonkami, w żadnym jednak razie nie kreuje samodzielnego uprawnienia względem podmiotu trzeciego.

Jednocześnie pozwana wskazała, że składa zażalenie na całe postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie, zawarte w pkt. III sentencji orzeczenia, zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a w szczególności art. 108 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. O tym, w jakim stopniu strona wygrała lub przegrała sprawę decyduje rezultat przeprowadzonego porównania roszczeń dochodzonych z roszczeniami ostatecznie uwzględnionymi. Jeżeli natomiast strona nie wygrała sprawy w całości, bowiem sąd tylko częściowo uwzględnił jej żądania, wówczas sąd koszty wzajemnie znosi lub stosunkowo rozdziela (art. 100 zd. 1 k.p.c.).



Skarżąca wskazała, że w niniejszej sprawie powódka domagała się zobowiązania pozwanej do przeniesienia na jej rzecz udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiadającym mu udziałem w budynku za cenę 169.188 zł. Sąd Okręgowy uznał zaś, że jedyna ustalona przez strony kwota to 40.000 zł, przez co oddalił powództwo w pozostałej części, co oznacza że powódka w istocie przegrała proces, co do kwoty 129.188 zł, zatem nieuprawnione jest stwierdzenie Sądu I instancji, iż „powodowie są stroną wygrywająca proces w całości”.

Nadto pozwana wskazała, niezależnie od argumentacji przedstawionej powyżej, przy założeniu, iż stanowisko Sądu I instancji co do przyjętej ceny jest prawidłowe i strona powodowa w taki właśnie sposób winna oznaczyć wartość przedmiotu sporu (a nie czynić oczywiście bezzasadnych twierdzeń o rzekomym uiszczeniu ceny na kwotę 169.188 zł), to wysokość kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego kształtowałyby się całkowicie odmiennie. Opłata sądowa wynosiłaby wówczas 2.000 zł, zaś wynagrodzenie pełnomocnika powodów - 2.417 zł.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanej w całości i zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził wadliwości postępowania przed Sądem pierwszej instancji skutkujących nieważnością postępowania. Kontrola instancyjna nie wykazała też uchybień przepisom prawa materialnego oraz zarzucanych przez stronę apelującą błędów odnoszących się do zakresu i oceny materiału dowodowego, mających wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach, a ich prawna ocena w kontekście weryfikacji żądania powodów i zarzutów pozwanej zasługuje na aprobatę. Sąd ustalenia te oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, wskazując jedynie, że Sąd pierwszej instancji nie ustrzegł się błędu w zakresie orzeczenia o kosztach procesu.

Zważywszy, że wadliwość wydanego rozstrzygnięcia, zdaniem strony pozwanej, stanowiła między innymi skutek błędów Sądu pierwszej instancji, co do zakresu postępowania dowodowego oraz oceny dowodów, a o prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego należy rozstrzygać po stwierdzeniu, że nie miały miejsca uchybienia przy ustalaniu istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, w szczególności będące skutkiem błędów Sądu, co do ram postępowania dowodowego i oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów.

Oceniając prawidłowość procedowania Sądu Okręgowego w tym zakresie, wskazać należy, że w myśl przepisu art. 247 kpc 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. W niniejszej sprawie istotna była wykładania postanowień zawartej między stronami umowy przedwstępnej obejmującej zbycie praw dotyczących nieruchomości. W świetle natomiast przepisu art. 390 § 2 kc oraz art. 157 i 158 kc oraz art. 237 w związku z art. 158 kc, 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. Sytuacja natomiast, której doświadczyli powodowie, podobnie jak około trzydziestu innych kupców, którzy inwestując przez ponad dziesięć lat, znaleźliby się w warunkach podobnych do tych, które spowodowały, że w 2002 roku utracili miejsce pracy, z całą pewnością stanowi o zaistnieniu w sprawie szczególnych okoliczności.

Zatem w tym przypadku regulacja z art.247 kpc nie sprzeciwiałaby się nawet przeprowadzeniu dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, bowiem nie prowadziłyby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i w sprawie zaistniały szczególne okoliczności.

Niezależnie od tej kwestii, podkreślenia wymaga, że w tym procesie Sąd pierwszej instancji nie przeprowadzał dowodów osobowych przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, tylko w celu ustalenia rzeczywistej woli stron zawierających umowę przedwstępną z dnia 10 października 2002 roku. Stwierdzić należy, że choć sens oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, mając na uwadze, że w procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. To tekst ten nie powinien stanowić wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom (por. 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; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2015 r., I ACa 1218/14, Lex 1682910). Zatem poza zakresem regulacji art. 247 kpc pozostaje sytuacja, w której dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron, jest potrzebny do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a jedynie służą ustaleniu w drodze wykładni woli stron wyrażonej w formie pisemnej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1931 r. C112/31, OSN 1932, poz. 70 oraz z dnia 4 lipca 1973 r. III CRN 160/73, OSPIKA 1977, poz. 6). W świetle unormowania art. 65 kc, w szczególności zawartego w paragrafie drugim tego przepisu, w myśl którego w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, w procesie wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli składanych w umowie, konieczne jest, a nie tylko dopuszczalne, ustalenie okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone również za pomocą osobowych środków dowodowych.

Uznać zatem należy, że Sąd Okręgowy procedując w sprawie nie naruszył przepisu art. 247 kpc.

Odnosząc się do zasadności zarzutu uchybienia przez Sąd orzekający w pierwszej instancji przepisowi art. 233§ 1 kpc, w pierwszej kolejności wskazać należy, że sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc 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 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - 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, nie publ., 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 orzekający w pierwszej instancji - oceniając pojedyncze dowody - zgodnie z przepisem art. 233 § 1 kpc - odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego. Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się też 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 kontradiktoryjnym

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.

Podkreślić też trzeba, że zwłaszcza przy ocenie czy to dowodów z zeznań świadków mogących (z różnych przyczyn) być zainteresowanymi określonym rozstrzygnięciem w sprawie, czy też dowód z przesłuchania stron, którym zawsze zależy na korzystnym dla siebie rozstrzygnięciu, szczególnie ważnym dla tej oceny pozostaje powiązanie tego dowodu z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie oceniając dowód z przesłuchania przedstawicieli pozwanej Spółki jako niewiarygodny, nie ograniczył się jedynie do przeciwstawienie dowodowi temu wypowiedzi powoda przedstawionych podczas przesłuchania oraz świadków będących w podobnej sytuacji, co powód. Sąd wychodząc z treści postanowień umowy z dnia 10 października 2002 roku – wbrew twierdzeniom strony skarżącej – wskazując na jej konkretne zapisy, w szczególności zamieszczone w paragrafach 8 i 9 – słusznie zwrócił uwagę na powiązanie tych postanowień przede wszystkim z treścią dokumentów obrazujących poprzedzające fakt podpisania umowy przedwstępnej relacje gospodarcze pomiędzy stronami. Sąd przeprowadził też analizę dowodów z dokumentów odnoszących się do zdarzeń zaistniałych po podpisaniu aktu notarialnego, mogących wskazywać na to jak strony rozumiały jakie prawa i obowiązki wynikały dla nich z postanowień interpretowanej umowy. Danie wiary dowodom z przesłuchania powoda oraz z zeznań kupców, będących w tej sprawie świadkami, stanowiło przede wszystkim efekt powiązania przez Sąd Okręgowy dowodów z dokumentów z dowodami osobowymi. Dowody osobowe, którym Sąd ten dał wiarę, wpisywały się przede wszystkim w treść niekwestionowanych przez strony dokumentów powstałych na przestrzeni lat i obrazujących relacji stron od 2002 roku. Sąd Apelacyjny zasadniczo podziela tę ocenę oraz wyprowadzone na jej podstawie wnioski, a z uwagi na obszerne przytoczenie wywodów odnoszących się do tych kwestii we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, za niecelowe uznaje ponowne ich przedstawianie (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1999 r., II CKN 217/98, LEX nr 1213477).

Zwrócić można uwagę na to, że choć przed Sądem odwoławczy 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 końcowym 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 zawarcia umowy pozwanej spółki, co do okoliczności nabycia wieczystego użytkowania 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 powodem umowa taka została zawarta 22 lipca 2002 roku i choć umowa ta nie została złożona u notariusza przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, to 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 10 października 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 użytkowania wieczystego gruntu oraz odpowiadających im udziałów w mających powstać budynkach.

Dodać też należy, że już tylko z powiązania wymienionych dokumentów wynika nadto, że docelowo zamiarem stron było doprowadzenie do wyodrębnienia poszczególnych lokali i przekazanie ich na własność poszczególnym kupcom, co miało nastąpić nie wcześniej niż po upływie pięciu lat od nabycia przez kupców udziałów w gruncie i budynkach, w ciągu których kupcy mieli korzystać na zasadzie *quoad usum* z zajmowanych przez siebie od ponad dziesięciu lat lokali.

Powyższe stanowi też o braku – podnoszonej przez stronę apelującą – rozbieżności pomiędzy ustaleniami Sądu, co do woli objęcia przez strony omawianą umową zobowiązania pozwanej do przeniesienia na powodów udziałów również w prawie własności budynków posadowionych na będącym w użytkowaniu wieczystym pozwanej gruncie, a wskazaniami kupców, co do ustaleń stron, odnośnie nabycia przez niech docelowo własności lokali znajdujących się na ternie (...).

W ocenie Sądu Apelującego już tylko te dowody i wynikające z nich wnioski nie pozostawiają wątpliwości, co do woli stron zawierających umowę w dniu 10 października 2010 roku, a nie wyartykułowanie w treści jej paragrafu trzeciego wprost że umowa ta dotyczy również przeniesienia udziałów w prawie własności mających powstać na gruncie wymienionym w umowie, budynków, zwłaszcza w kontekście zapisów paragrafów 4, 7, 8, 9 i 10 wskazujących wprost na prognozowany przez strony efekt umów przedwstępnej i przyszłej umowy przyrzeczonej.

Zatem już tylko dla porządku zwrócić należy uwagę, że strona pozwana nie tylko nie podjęła próby wykazania racjonalnego powodu, dla którego poszczególni kupcy, w tym powodowie, poza określną w umowie przedwstępnej ceną, czynili przez lata na rzecz pozwanej Spółki świadczenia, w przypadku powodów w wymiarze, w sumie przekraczającym 160.000 zł, a już tylko przywołane wyżej dowody z dokumentów, nie pozostawiają wątpliwości, że przyczyną czynienia tych świadczeń było uzyskanie przez poszczególnych kupców pierwotnie udziałów w prawie do gruntu i posadowionych na nim budynkach, a docelowo uzyskanie własności poszczególnych lokali, przy ich funkcjonalnym powiązaniu i tworzeniu przez nie centrum handlowego.

Powoływanie się przez stronę apelującą na poszczególne dowody w oderwaniu od 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 40.000 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, ze słusznym wskazaniem na brak w sprawie dowodów na tę okoliczność. 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 powód, jako udziałowiec pozwanej Spółki przekazywał 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 pozwanej 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 reprezentantów pozwanej Spółki stanowisko, co do woli jaką miały wyrażać oświadczenia stron umowy z 10 października 2002 roku, jako pozostające w sprzeczności z dowodami z dokumentów odzwierciedlających relacje gospodarcze pomiędzy stronami i pozostałymi dowodami osobowymi, są niewiarygodne.

Zważywszy zatem, że pozwana nie przedstawiła argumentów świadczących o naruszeniach przez Sąd Okręgowy norm proceduralnych, czy to odnoszących się do zakresu postępowania dowodowego, czy też do oceny dowodów, stwierdzić należało także brak naruszeń Sądu w zakresie przepisów prawa materialnego upatrywanych przez skarżącą jako skutek zarzucanych uchybień proceduralnych.

Przedstawione wyżej argumenty wskazują bowiem na brak podstaw do przyjęcia że wyrok Sądu pierwszej instancji wydany został z naruszeniem art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 kpc, a także wymienionych przez apelującą przepisów prawa materialnego, tj. art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c., art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c., art. 487 § 2 k.c. oraz art. 355 § 1 i 2 k.c.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 kpc, dodatkowo stwierdzić należy że uwadze strony skarżącej umknął fakt, że powodowie w pozwie oraz konsekwentnie przez cały proces domagali się zobowiązania pozwanej przez Sąd do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego jej zobowiązaniu z umowy przedwstępnej z 10 października 2002 roku. Wskazanie natomiast przez powodów – na wezwanie Przewodniczącej w Sądzie Okręgowym do doprecyzowania powództwa, ceny w innej wysokości, niż wynikała z tej umowy, przy jednoczesnym podtrzymaniu w sformułowanym żądaniu wniosku o orzeczenie o zobowiązaniu strony powodowej do złożenia oświadczenia określonego treścią umowy przedwstępnej z 10 października 2002 roku, zdaniem Sądu Apelacyjnego, uprawniało sąd do uwzględnienia powództwa w sprawie przy sformułowaniu sentencji odpowiadającej treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej z dnia 10 października 2002 roku, tym samym treści oświadczenia, jakiego powodowie oczekiwali i domagali się od pozwanej Spółki, co potwierdza nie sprzeciwienie się temu przez powodów w dalszym toku procesu.

Uzupełniając uzasadnienie braku podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powodowie staną się współwłaścicielami 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 10 października 2002 r. – stwierdzić należy, 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 w związku z art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 w związku 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 10 października 2002 r. jako podstawę roszczenia powodów do zobowiązania pozwanej do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli odpowiadającego jej oświadczeniu z umowy przyrzeczonej, również ten zarzut pozwanej należało ocenić jako bezzasadny.

Mając na uwadze, że zarzut naruszenia przez Sąd orzekający w pierwszej instancji przepisów art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. stanowił według strony pozwanej przede wszystkim konsekwencje uchybień tego Sądu co do zakresu postępowania dowodowego oraz oceny dowodów, a kwestie te już zostały omówione, ze wskazaniem na bezpodstawność tych zarzutów strony skarżącej, odniesienie się do zarzutu naruszenia przepisów art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. uzupełnić należy o ocenę zasadności wystąpienia w tej sprawie z powództwem również przez G. K. mimo, iż nie była ona określona jako strona umowy przedwstępnej.

Bezspornym przy tym pozostaje, że z treści umowy przedwstępnej z 2 października 2002 roku zawartej przez powoda z pozwaną spółką jednoznacznie wynika, że nabycie określonych w umowie tej praw w wyniku zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej miało nastąpić na majątek objęty wspólnością ustawową małżonków K..

Zwrócić należy uwagę, że sytuacji w której wierzytelność do majątku wspólnego nabywa samodzielnie jeden tylko małżonek, w zakresie relacji prawnej drugiego małżonka, co do tej wierzytelności w doktrynie nie jest kwalifikowana jednolicie. Wskazując na dotyczący tej kwestii wywód zawarty przez Mirosława Nazar - Prawo rodzinne i opiekuńcze. System prawa prywatnego pod red. prof. T. Smoczyńskiego, stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny orzekający w tej sprawie nie podziela poglądu, zgodnie z którym w razie nabycia wierzytelności do majątku wspólnego samodzielnie i wyłącznie we własnym imieniu przez jednego małżonka, stroną stosunku zobowiązaniowego i wierzycielem jest tylko

małżonek, który zawarł umowę. Jeżeli bowiem wierzytelność wchodzi do majątku wspólnego i oboje małżonkowie są łącznie jego podmiotami, a wspólność majątku jest niepodzielna, zaś wierzytelność jest zawsze elementem treści stosunku prawnego, to nie można przekonywująco uzasadnić, że wierzytelność samodzielnie i wyłącznie we własnym imieniu nabyta przez jednego małżonka do majątku wspólnego tylko w, jakimś jednak bliżej nieokreślonym, „stosunku wewnętrznym”, poprzez „korzyści” jakie przynosi, przypada także drugiemu małżonkowi, który będąc podmiotem majątku wspólnego, nie staje się jednak wierzycielem. Według odmiennej koncepcji tzw. skutku zewnętrznego nabycia wierzytelności samodzielnie przez jednego małżonka, drugi małżonek jest współuprawniony z tytułu nabytego prawa majątkowego, nie staje się jednak stroną stosunku prawnego powstałego między jego współmałżonkiem i osobą trzecią, chyba że małżonek dokonujący czynności działał w imieniu obojga. Druga odmiana koncepcji „zewnętrznego skutku” nabycia wierzytelności samodzielnie przez jednego małżonka polega na uznaniu obojga małżonków za strony zawartej przez jednego z nich umowy z powodu istniejącego między małżonkami przedstawicielstwa ustawowego. Ze struktury majątku wspólnego małżonków i sposobu usytuowania w nim praw wynika, że koncepcja skutku wewnętrznego nabycia wierzytelności do majątku wspólnego nie nadaje się do obrony (także po nowelizacji Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego przyjętej w 2004 r.). Zasadna wydaje się natomiast koncepcja skutku zewnętrznego, ale w postaci zmodyfikowanej w porównaniu z jej odmianami dotychczas proponowanymi. Wykluczyć trzeba zdecydowanie interpretację przepisów k.r.o. prowadzącą do ustalenia, iż małżonek, nabywając przedmioty majątkowe do majątku wspólnego, działa jako przedstawiciel ustawowy współmałżonka, wskutek czego drugi małżonek staje się stroną umowy. Kodeks rodzinny i opiekuńczy nie ustanowił bowiem ustawowego przedstawicielstwa w stosunkach między małżonkami ani w zakresie czynności zarządu majątkiem wspólnym, ani w zakresie czynności prowadzących do nabycia przedmiotów majątkowych w skład majątku wspólnego. Zastrzeżenia budzi jednak także pogląd, że małżonek strony umowy obligacyjnej staje się podmiotem nabytej do majątku wspólnego wierzytelności, nie stając się stroną (uprawnioną) w powstałym z umowy stosunku obligacyjnym, ponieważ zawierający umowę małżonek nie działał – jako pełnomocnik – w imieniu obojga. Wierzytelność jest zawsze elementem (treści) określonego stosunku prawnego, a majątek wspólny, do którego wchodzi wierzytelność, nie staje się „zastępczą ramą” w miejsce stosunku prawnego, z którego pochodzi nabyte do tego majątku prawo podmiotowe. Odrębnym natomiast zagadnieniem jest wykonywanie prawa wobec drugiej strony umowy, które z mocy przepisów odrębnych może być zastrzeżone wyłącznie dla strony, która prawo nabyła, zawierając umowę. Powyższe ustalenia upoważniają do sformułowania krytycznej oceny poglądu, który głosi, że wierzytelność nabyta samodzielnie przez jednego małżonka należy co prawda do majątku wspólnego, ale wierzycielem jest tylko ten małżonek, który zawarł umowę prowadzącą do nabycia wierzytelności. Taki pogląd bowiem jest niezgodny z konstrukcją prawa podmiotowego (jako zawsze elementu treści stosunku prawnego) i majątku (jako zespołu praw podmiotowych), którego niepodzielna wspólność obejmuje wszystkie składniki, a wspólność każdego składnika majątku istnieje między tymi samymi podmiotami, które są podmiotami całego wspólnego majątku. Jeżeli małżonek, który nie był stroną czynności prowadzącej do nabycia wierzytelności w skład majątku wspólnego, nie stawałby się wierzycielem (w stosunku zewnętrznym), to nie stawałby się też podmiotem wierzytelności, mimo zaliczenia jej do majątku wspólnego. Takie ujęcie konstrukcji majątku wspólnego nawiązywałoby do – nieznaney w obowiązującym prawie polskim – postaci tzw. „współwłasności części realnych”. Zwolennicy poglądu o tzw. skutku wewnętrznym samodzielnego nabycia wierzytelności do majątku wspólnego przez jednego tylko małżonka pomijają zatem w swych ustaleniach nie tylko aspekt niepodzielnej wspólności majątku, ale także aspekt umiejscowienia wierzytelności w treści oznaczonego stosunku obligacyjnego. A przecież będący podmiotami majątku wspólnego oboje małżonkowie powinni być uznani zarazem (łącznie) za podmioty wszystkich praw tworzących majątek wspólny bez względu na sposób ich nabycia. Każdy wielopodmiotowy majątek, w szczególności – majątek wspólny małżonków, jest wspólny („wewnętrznie” i „zewnętrznie”) w całości, nie zaś ewentualnie – ze względu na sposób nabycia lub „naturę” praw wspólny, ale w pewnym zakresie tylko „w częściach realnych” (pro diviso). Każdy zatem z małżonków jest współuprawnionym podmiotem każdego prawa wchodzącego w skład majątku wspólnego (zarówno praw rzeczowych, jak i wierzytelności) i może domagać się realizacji roszczenia wynikającego z nabytej do majątku wspólnego wierzytelności. Odrębne przepisy mogą stanowić, że prawo podmiotowe w stosunku do określonych podmiotów (w szczególności wobec strony umowy, na której podstawie prawo zostało nabyte) powinno być wykonywane tylko przez oznaczony podmiot, mimo iż jest przedmiotem wspólności. W braku odrębnych unormowań, prawa o charakterze obligacyjnym będące składnikami majątku wspólnego powinny być wykonywane zgodnie z zasadami zarządu majątkiem wspólnym (dotyczy to w szczególności rozporządzeń mających postać zbycia prawa albo jego

obciążenia). Małżonek, który nie był ani stroną umowy, ani reprezentowanym przez drugiego małżonka, stając się współuprawnionym z tytułu nabytej do majątku wspólnego wierzytelności (a więc – współwierzycielem), nie staje się jednak dłużnikiem. Od długu pojmowanego jako powinność spełnienia określonego świadczenia należy odróżnić odpowiedzialność za wykonanie zobowiązania, którego elementem jest dług. Na małżonku strony umowy zaciąży odpowiedzialność za zobowiązanie wynikające z umowy, tyle że ograniczona do majątku wspólnego, którego jest podmiotem, a do którego wierzyciel (w całości lub w części) może skierować egzekucję. Brak koincydencji przymiotu wierzyciela i dłużnika po stronie małżonka, który stał się podmiotem wierzytelności nabytej przez drugiego małżonka do majątku wspólnego nie może być jednak wystarczającym argumentem przemawiającym za uznaniem tylko małżonka – nabywcy wierzytelności za wierzyciela i stronę stosunku obligacyjnego.

Przedstawione wyżej motywy, które podziela Sąd Apelacyjny rozpoznający tę sprawę stanowią podstawę do uznania, że również powódce G. K., jako współwierzycielowi przysługuje uprawnienie do domagania się realizacji zobowiązań wynikających z umowy zawartej przez jej męża, co stanowi o jej czynnej legitymacji w tym procesie na równi z powodem K. K..

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 ekwiwalentność 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 dążą powodowie, wskazać należy, że strony są powiązane są szeregiem relacji gospodarczych, a umowa przyrzeczona znajdująca źródło w umowie przedwstępnej z 10 października 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 powodowie w szczególności poczynili 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 kc.

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 m<sup>2</sup> - cena wynosi 26.551 zł , a za lokal o powierzchni 41 m<sup>2</sup>- cena wynosi 38.849 zł i pozostaje na poziomie ceny z umowy stron z 2 października 2002 roku.

Jako chybiony ocenić należy też zarzut naruszenia art. 355 § 1 i 2 kc – z przyczyn wynikających z już przedstawionej w tym zakresie argumentacji przy omawianiu zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc. Dodać jedynie należy, że argumenty Sądu Okręgowego wywodzone z profesjonalizmu czy to stron – jako przedsiębiorców, czy też sporządzającego akt notarialny notariusza – w ocenie Sądu odwoławczego nie są decydujące dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Za częściowo zasadne Sąd Apelacyjny uznał stanowisko strony apelującej odnośnie błędnego rozstrzygnięcia o kosztach tego 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 2 października 2002 roku, stanowi o wygraniu przez powodów procesu w całości. Za celowe przy tym, według Sądu odwoławczego – w rozumieniu przepisu art. 98 § 1 kpc – uznać należy koszty liczone od ceny określonej w umowie przedwstępnej stron, do wykonania której zmierzają powodowie poprzez wystąpienie z pozwem w tej sprawie, a nie od wartości wszystkich świadczeń powodów wynikających z całokształtu ich relacji z pozwaną, związanych z ich inwestycją w centrum handlowe. Zatem koszty postępowania pierwszoinstancyjnego, które pozwana winna zwrócić

powodom, stanowiąc winny sumę opłaty od pozwu w kwocie 2.000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów – w wysokości 2.400 zł oraz 17 zł z tytułu opłaty od pełnomocnictwa, czyli kwotę 4.417 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok jedynie w zakresie kosztów procesu należnych powodom od pozwanej, obniżając je do kwoty 4.417 zł, a w pozostałym zakresie – zgodnie z przepisem art. 385 kpc, apelację pozwanej oddalił.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc, art. 98 § 1, 3 i 4 kpc oraz § 6 ust. 5 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 461), wskazując, że co do meritum strona powodowa wygrała apelację.

Edyta Buczkowska-Żuk Agnieszka Sołtyka Małgorzata Gawinek