

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz (spr.) SSA Marta Sawicka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki jawnej w P.

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 29 kwietnia 2015 r., sygn. akt VIII GC 311/14

### ***I. zmienia zaskarżony wyrok:***

***1. w punkcie pierwszym o tyle tylko, że w miejsce słów - „za cenę 162.723,90 (sto sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset dwadzieścia trzy złote i dziewięćdziesiąt groszy)” wpisuje - „za cenę 40.000 (czterdzieści tysięcy) złotych”,***

***2. w punkcie drugim w ten sposób, że kwotę zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki obniża do 4.417 (cztery tysiące czterysta siedemnaście) złotych,***

### ***II. oddala apelację w pozostałej części,***

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

***SSA M. Iwankiewicz SSA A. Sołtyka SSA M. Sawicka***

# UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka jawna z siedzibą w P. wniosła o zobowiązanie pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powódce udziału do 779/100000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę nr (...), położoną w S. przy ul. (...) (dawniej ul. (...)), o powierzchni 5.135 m<sup>(2)</sup>, wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków znajdujących się na tej działce, opisanych w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pod numerem (...), na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 9 września 2002 r. przez notariusza M. O. pod Rep. A nr (...) za cenę 162.790,90 zł. Wnieśli również o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu m.in. wyjaśniono, że podana cena umowy sprzedaży stanowi cenę, jaką powódka w rzeczywistości uiszcza pozwanej za przeniesienie praw wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży i wskazano, że cena wskazana w umowie przedwstępnej została uiszczona przed zawarciem tej umowy.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania. Pozwana przyznając, że zawarła z powodami umowę z dnia 9 września 2002 r. zobowiązując się do przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego opisanej w petitum pozwu nieruchomości, zaprzeczyła żeby zgodna wola stron tej umowy obejmowała zawarcie w przyszłości umowy przyrzeczonej obejmującej przeniesienie na rzecz powódki udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynku, w „Centrum handlowym”.

Wyrokiem z 29 kwietnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zobowiązał pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia następującego oświadczenia woli: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje powodowi (...) spółka jawna w P. udział 779/100000 w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu numer (...) położonego w S. przy ulicy (...) o powierzchni 5135 m<sup>(2)</sup> wraz z udziałem wynoszącym 779/100000 we współwłasności budynków znajdujących się na działce dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) za cenę 162.723,90 zł (sto sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset dwadzieścia trzy złote i dziewięćdziesiąt groszy), która to cena została w całości zapłacona (pkt.I) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 11.754 zł tytułem kosztów procesu.

Wydając takie rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy ustalił, że (...) spółka jawna powstała w dniu 4 marca 2003 r. w wyniku przekształcenia spółki cywilnej tworzonej przez te same osoby, a przekształcenie to nastąpiło w trybie art. 26 § 4 k.s.h. w brzmieniu obowiązującym przed 15.01.2004 r. W związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. – część kupców, w tym A. C. (1) i S. C., po powzięciu wiadomości o prywatnej działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, a nadającym się na zorganizowanie nowego targu, zdecydowali się przenieść tam swoją działalność. Ze względów praktycznych kupcy postanowili do negocjacji z właścicielem gruntu oddelegować dwie osoby M. Z. i W. C.. Jednocześnie ze względów organizacyjnych kupcy, w tym strona powodowa, 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 pozwaną spółkę kredyt, który miał być spłacany przez wszystkich współników.

Z ustaleń tych wynika, że na tamtym etapie kupcy, w tym strona powodowa, 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 działającej pod firmą „(...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o kapitale zakładowym 50.000 złotych. Każdy ze współników objął po 50 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Udziały są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każdy z nich daje prawo do trzech głosów. W. C. i M. Z. są jedynymi członkami zarządu tej spółki.

Sąd Okręgowy ustalił, że działając zgodnie z § 17 pkt 1 lit k umowy spółki dnia 4 marca 2002 roku zgromadzenie wspólników pozwanej podjęło między innymi uchwały: - nr 1 o zatwierdzenia czynności zarządu polegającej na zawarciu w dniu 7 lutego 2002 r. warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...), której przedmiotem jest zakup przez spółkę prawa użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m<sup>(2)</sup>, za kwotę 1.927.000 zł oraz zatwierdzenia wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd; - nr 2 o wyrażeniu zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5135, 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 w prawie użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>(2)</sup>, - nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących zakupić udział w prawie użytkownika wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m<sup>(2)</sup>. W dniu 5 marca 2002 r. zgromadzenie wspólników pozwanej spółki podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia uchwały nr 3 podjętej przez zgromadzenie wspólników w dniu 4 marca 2002 r., wyrażającej zgodę na zbycie udziałów w prawie wieczystego użytkownika gruntu w działce numer (...) o powierzchni 5135 m<sup>(2)</sup>, położonej w S. przy ul. (...) i przytoczył jej treść, zgodnie z którą zgromadzenie wspólników wyraziło jednogłośnie zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkownika działki wyżej wymienionej w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym Centrum Handlowym przyjmując cenę 1 m<sup>(2)</sup> za 1.000 zł po 10 latach od oddania inwestycji, nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję. Wskazano też, że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów, która winna być zawarta wraz: 1) z przyrzeczeniem zawarcia umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej z udziałem w prawie wieczystego użytkownika ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie przekazany do korzystania na zasadzie wyłączności; 2) z przyrzeczeniem zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres; 2) z zastrzeżeniem prawa pierwokupu na rzecz udziałowców spółki. Nadto wskazano na wyrażenie zgody w umowie przedwstępnej sprzedaży na budowę centrum handlowego i ustanowienie hipoteki na prawie wieczystego użytkownika działki nr (...) tytułem udzielenia kredytu bankowego na zrealizowanie inwestycji.

Z ustaleń tych wynika, że w dniu 6 marca 2002 r. zgromadzenie wspólników pozwanej spółki podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zbycie jej udziałów osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabeżd udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej „(...)” sp. z o. o. z pominięciem prawa pierwokupu udziałowca tej spółki oraz wyrażenia zgody na wtórne zbycie udziałów spółki na rzecz osób bliskich zbywcy (I grupa podatkowa) oraz w przypadku osób prawnych i spółek cywilnych zgoda na wtórne zbycie udziałów tej spółki na rzecz wspólników spółki lub udziałowców spółki posiadających udział spółki „(...)” z pominięciem prawa pierwokupu. Z tym, iż wtórna sprzedaż udziału w pozwanej spółce związana jest również z koniecznością nabycia (przejęcia) prawa (lub roszczeń do tego prawa) do udziału w gruncie i nieruchomości budowlanej „(...)” sp. z o. o. od poprzedniego udziałowca tej spółki, który nabył taki udział w sprzedaży pierwotnej.

W swoich ustaleniach Sąd pierwszej instancji wskazał, że dnia 12 marca 2002r. W. C. zawarł z A. C. (1) i S. C. prowadzącymi działalność gospodarczą pod firmą (...) s.c. w S. umowę sprzedaży 1 udziału o wartości 1.000 zł w pozwanej spółce. Strony postanowiły w § 6 umowy, że z zakupem udziału łączyła się wpłata zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkownika wieczystego (lub po przekształceniu - własności) działki numer (...) przy ulicy (...) w S. – proporcjonalnie do powierzchni postawionego na tym terenie pawilonu, co kupujący potwierdzili. W dniu 6 czerwca 2002 r. A. C. (1) i S. C. jako udziałowcy zawarli z pozwaną umowę pożyczki w kwocie 7.000 zł na zakup przez spółkę prawa użytkownika wieczystego działki nr (...) przy ul. (...) w S. (§ 1). Pozwana zobowiązała się do zwrotu pożyczki jednorazowo w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania wpłaty zaliczkowej do spółki przez nowych udziałowców Spółki tytułem zakupu udziału w użytkowaniu wieczystym lub udziału we współwłasności proporcjonalnego do postawionego na tym terenie pawilonu przez udziałowca Spółki na rachunek powoda lub gotówką, według żądania pożyczkodawców (§ 2).

Sąd ten ustalił też, że pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z dnia 16 kwietnia 2002 r. Rep. A nr (...) za kwotę 1.927.000 złotych. Prawo to dotyczyło działki o nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>(2)</sup>, położonej w S. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie pod numerem (...). Cena działki gruntu została uiszczona z wpłat dokonanych przez kupców (w tym A. C. (1) i S. C.) na rzecz spółki oraz z kredytu. Wielkość wpłat była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu. Na zakupionej nieruchomości pozwana wzniosła pięć budynków, w tym cztery handlowo-usługowe i jeden o innym przeznaczeniu. W dniu 6 czerwca 2002 r. powód zawarł z A. C. (1) i S. C. umowę dzierżawy części działki o nr (...) przy ul. (...), określoną na planie, jako lokalizacja nr (...), która obejmuje grunt o powierzchni 34 m<sup>(2)</sup>, przeznaczony na użytkowanie przez nich własnego obiektu handlowego w układzie pasażowym – w zabudowie (...). Postanowiono też, że warunki dzierżawy obiektu handlowego określi odrębna umowa po wybudowaniu „(...)”. Umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 2002 r. do 31 grudnia 2012 r. i wygasła po upływie tego terminu bez potrzeby wypowiedzenia. Podobne umowy zawierali inni kupcy. Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona na 40 zł za m<sup>(2)</sup>. W istocie wspólnicy pozwanej spółki, w tym A. C. (1) i S. C. ustalili, że 20 zł będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub zakończenia jej obowiązywania – dzierżawca zobowiązany był do sprzedaży własnego obiektu handlowego w terminie 14 dni. Celem, dla którego kupcy – wspólnicy pozwanej – w tym A. C. (1) i S. C. zdecydowali się zawrzeć umowy dzierżawy, było zagwarantowanie środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie pozwanej spółki.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w dniu 22 lipca 2002 r. A. C. (1) i S. C. zawarli z pozwaną 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 A. C. (1) i S. C. (obaj: Inwestor) lokal handlowy o powierzchni 40 m<sup>(2)</sup>, lokalizacja w projekcie inwestycji nr (...), zgodnie z umową sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego w realizacji przedwstępnej umowy. 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. Strony postanowiły, że udział powódki w realizacji całej inwestycji wynosić będzie w udziale 779/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego. Pozwana (inwestor zastępczy) zobowiązała się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w terminie uzgodnionym w wykonawcą. Zaś przeznaczony na wyłączne korzystanie Inwestora lokal handlowy (w przedmiotowym budynku handlowym) pozwana zobowiązała się oddać w stanie surowym zamkniętym (...) (§ 1 ust. 1-4 umowy w brzmieniu zmienionym aneksem (...) do umowy). 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 strony zgodnie postanowiły, że Inwestor będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, do wyłącznego korzystania (wybudowanego i przekazanego w części nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy), po zawarciu umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu – po 10 latach od oddania centrum do użytkowania oraz współużytkownikiem w prawie wieczystego użytkowania gruntu w udziale równym udziałowi w centrum handlowym. Udział może ulec zmianie. Strony mogły zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży udziału w gruncie na koszt inwestora.

W ustaleniach tych wskazano, że w dniu 9 września 2002 r. pozwana oraz A. C. (1) i S. C. zawarli przed notariuszem M. O. przedwstępną umowę sprzedaży - Repertorium A nr (...). W § 3 umowy W. C. i M. Z. działający w imieniu i na

rzecz pozwanej oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać A. C. (1) i S. C. działającym w imieniu spółki cywilnej 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 a A. C. (1) i S. C. działający w imieniu i na rzecz (...) s.c. w S. oświadczyli, że zobowiązują się udział ten kupić oraz że nabycia dokonają na majątek stanowiący współwłasność łączną. 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 (§ 4 umowy). Zgodnie z § 5 cena została ustalona przez strony na kwotę 40.000 złotych, a A. C. (1) i S. C. wpłacili tytułem zaliczki kwotę 40.000 złotych na rzecz pozwanej, co pozwana potwierdziła. Wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy już nastąpiło (§ 6 umowy). Kupujący wyrazili też zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w § 2 aktu i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji (§ 7 umowy). Pozwolenie to zostało wskazane w § 2 aktu notarialnego obejmującego przedwstępną umowę sprzedaży. W § 8 tej umowy strony określiły sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że spółka cywilna, której A. C. (1) i S. C. są współnikami, 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. Poprzednicy prawni powódki wywiązali się ze zobowiązań finansowych na rzecz spółki, dokonując następujących wpłat na rzecz pozwanej: w dniu 14.01.2002 r. kwota 999 zł, jako tytuł zapłaty wskazano zaliczka na poczet sprzedaży udziału; w dniu 16.01.2002 r. kwota 18.000 zł, jako tytuł wskazano opłata na zakup ziemi pod (...); w dniu 8.02.2002 r. kwota 1.000 zł, jako tytuł zapłaty wskazano zaliczka na poczet drugiej raty na wykup ziemi; w dniu 27.02.2002 r. kwota 5.000 zł, jako tytuł zapłaty wskazano zaliczka na poczet drugiej raty na wykup ziemi; w dniu 12.04.2002 r. kwota 23.000 zł, jako tytuł zapłaty wskazano ostatnia rata na wykup ziemi 16.000 zł, pożyczka na wykup ziemi 7.000 zł; w dniu 7.08.2002 r. kwota 10.000 zł, jako tytuł wskazano zaliczka na budowę centrum handlowego; w dniu 15.05.2003 r. kwota 7.000 zł jako tytuł zapłaty wskazano zapłata na budowę lokalu handlowego.

Pozwana potwierdziła, że A. C. (1) i S. C. wpłacili zaliczki na poczet zakupu od pozwanej udziału w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) przy ul. (...) w S. lub w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, na poczet zakupu udziału we własności działki nr (...) przy ul. (...) w S. następujące kwoty: - w dniu 14.01.2002 r. kwotę 18.000 zł; - w dniu 28.02.2002 r. kwotę 6.000 zł; - w dniu 17.04.2002 r. kwotę 16.000 zł. W dniu 13 maja 2003 r. pozwana zwróciła A. C. (1) i S. C. pożyczkę udzieloną w dniu 12 kwietnia 2002 r. W dniu 26 lipca 2002 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwanej pozwolenie na budowę centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu, budową przyłączy obiektów do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej i ogólnospławnej, instalacji p-poż i sieci elektroenergetycznej oraz budową parkingu dla samochodów osobowych zlokalizowanego przy ul. (...). W dniu 7 lipca 2003 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą udzielił pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod nazwą (...) zlokalizowanego w S. przy ul. (...) oraz następujących sklepów usytuowanych w pawilonach handlowych. Decyzja stała się ostateczna w dniu 7 sierpnia 2013 roku. Wśród wskazanych sklepów znajdował się sklep spożywczy nr (...). W dniu 13 listopada 2002 r. pozwana zawarła z (...) Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny nr (...) w wysokości 2.000.000 zł. Środki z tego kredytu miały zostać przeznaczone na sfinansowanie budowy (...). Okres kredytowania strony ustaliły od dnia 13 listopada 2002 r. do 31 października 2012 r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Kredyt ten został przez pozwaną spłacony. W piśmie z dnia 30 maja 2003 r. skierowanym do współników pozwana wskazała, że w związku z wnioskami udziałowców w przedmiocie przyśpieszenia nabycia przez każdego współnika prawa własności udziału w budynku i w użytkowaniu wieczystym gruntu (...)” oraz przejęcia kredytu przez właścicieli – Zarząd podjął rozmowy z (...) Bankiem S. A. w celu ustalenia czy jest możliwe przejęcie kredytu przez przyszłego właściciela lokalu i czy Bank zgadza się na wcześniejszą sprzedaż wymienionych nieruchomości dla każdego ze współników. W piśmie poinformowano, że bank wypowiedział się, że możliwe jest przejęcie kredytu przez przyszłego właściciela lokalu, po uregulowaniu należności dla wykonawcy budynku i po sprawdzeniu płynności

finansowej przyszłego właściciela. W związku z tym zostaną wydane wnioski kredytowe oraz po rozliczeniu wykonawcy budynku podana zostanie przypuszczalna kwota zobowiązań przyszłego właściciela lokalu wynikająca z rozliczenia z wykonawcą budynku oraz przypuszczalna kwota przejmowanego kredytu. Wyliczenie udziału w nieruchomości wspólnej i w wieczystym użytkowaniu gruntu będzie dokonane przy przyjęciu powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Pozwana zwróciła się o pisemne potwierdzenie do 15 czerwca 2003 r., że wspólnik zamierza nabyć lokal użytkowy wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w użytkowaniu wieczystym w tym roku, w celu dalszych ustaleń z bankiem. Zaakcentowano, że nabycie tych nieruchomości już w bieżącym roku i częściowe przyjęcie spłaty kredytu przez każdego właściciela spowoduje także rozwiązanie kwestii nabycia udziałów w spółce.

Z kolejnych ustaleń wynika, że 30 sierpnia 2007 r. pozwana zawarła z powódką umowę najmu lokalu użytkowego o numerze ewidencyjnym (...) położonego w S. przy ul. (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 36,81 m<sup>2</sup>. Strony umowy ustaliły czynsz najmu w wysokości 44 zł/m<sup>2</sup> plus podatek od towarów i usług według obowiązujących przepisów. Umowa została zawarta na czas oznaczony, to jest do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej nr (...), nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012 r. W § 20 umowy jej strony postanowiły, że zobowiązują się do dnia 15 września 2007 r. podpisać na koszt najemcy aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tą umowę w ten sposób, że jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia przez wynajmującego z najemcą umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona zawarta zostanie w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu umowy kredytowej nr (...). W drugiej połowie 2007 roku pozwana skierowała do inwestorów R. M., C. R. i J. R. pisma, w których poinformowała ich, że będzie zawierać z posiadaczami lokali aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym, w formie aktu notarialnego. Przesłała wyżej wymienionym projekty tego aneksu. Z treści § 2 projektu wynikało, że w przypadku jego zawarcia pozwana zobowiązałaby się ustanowić odrębną własność lokalu użytkowego wraz z odpowiadającym mu udziałem w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie wieczystego użytkowania. Spółka skierowała takie pisma do innych inwestorów, do zawarcia aneksów nie doszło.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że pomiędzy pozwaną i kupcami prowadzącymi pawilony w (...) istnieje konflikt wielokrotnie opisywany przez prasę. W treści tych artykułów umieszczono wypowiedzi, które mieli złożyć członkowie zarządu pozwanej, a z których wynikało, że po spłacie kredytu inwestycyjnego spółka przekaze kupcom udziały w prawie użytkowania wieczystego oraz przeniesie na nich prawo własności lokali. W odpowiedzi na zobowiązanie Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w postępowaniu z wniosku S. C. przeciwko I. C. o podział majątku wspólnego pozwana wskazała, że pawilon nr (...) położony w (...) jest na dzień 22 listopada 2010 r. własnością spółki. Pozwana wyjaśniła równocześnie, że została zawarta pomiędzy stronami przedwstępna umowa sprzedaży tego lokalu, a powódka posiada ekspektatywę ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności tego lokalu. W dniu 30 kwietnia 2013 r. na zgromadzeniu wspólników „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. prezes zarządu pozwanej 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 pozwanej poinformował, że projekt umowy będzie do wglądu. W dniu 16 października 2014 r. pozwana zawarła z M. C. i z 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 dnia 22 października 2014 r. sprzedać je E. C., która zobowiązała się je w tym terminie kupić. W umowie zawartej z H. Z. pozwana zobowiązała się w terminie do dnia 22 października 2014 r. ustanowić w budynku (...) położonym w S. przy ul. (...), odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), a w terminie do dnia 22 października 2014 r. 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 dnia zawarcia umowy przyrzeczonej 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. Przedstawiciele pozwanej

spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 28,50 m<sup>(2)</sup>, natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m<sup>(2)</sup>. W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazane lokale E. C. wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszących odpowiednio 1135/100000 i 1661/100000. Przedstawiciele pozwanej spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 33,33 m<sup>(2)</sup> W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazany lokal H. Z. wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszącym 1328/100000. W chwili zawierania ww. umów zarząd nie posiadał odpowiedniej zgody walnego zgromadzenia pozwanej spółki. H. Z. nie była udziałowcem pozwanej. Zmiana właścicieli została ujawniona w księdze wieczystej.

Z ustaleń tych wynika także, że pozwana wezwała C. S. do stawienia się w Kancelarii Notarialnej D. A. w dniu 24 września 2013 r. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, zamierzając ustanowić na jego rzecz odrębną własność lokalu, który od niej wynajmował. Do zawarcia tej umowy nie doszło. Pismem z dnia 16 września 2013 r. pozwana wskazała, że nie jest możliwe ustalenie numeracji porządkowej budynku, przez co założenie kartotek dla lokali zostało wstrzymane. Pozwana powołała się na pismo, które otrzymała z Miejskiego Ośrodka Geodezji i Kartografii w S., z którego treści wynika, że wniosek o założenie kartoteki lokali nie może być zrealizowany z uwagi na brak uprzedniego ustalenia numeracji porządkowej poszczególnych budynków na posesji. W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z dnia 19 września 2013 r., C. S. wskazał, że do wykonania umowy przyrzeczonej nie jest konieczne posiadanie kartoteki lokalu, a wystarczające jest przeniesienie udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu wraz z udziałem we własności budynków. Pozwana nie odpowiedziała na to pismo ani nie stawiała się w Kancelarii Notarialnej D. A. w dniu 24 września 2013 roku. W dniu 24 października 2013 r. ujawnione zostały lokale w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Pozwana po raz kolejny wezwała C. S. do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej D. A. w dniu 5 grudnia 2013 r. w celu podpisania umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę gruntu nr (...). Pozwana zleciła notariuszowi przygotowanie umowy sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu, bez przeniesienia własności budynków posadowionych na tym gruncie. W dniu 11 grudnia 2013 r. notariusz D. A. odmówiła sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży udziału 584/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o obszarze 0,5135 ha położonej w S., przy ul (...) dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Notariusz wyjaśniła, że wobec zabudowania ww. nieruchomości, użytkownik wieczysty nie może zbyć swojego prawa nie zbywając jednocześnie własności posadowionych na tej działce budynków. W przeciwnym razie zachodziłaby nieważność umowy. Notariusz D. A. sporządziła w dniu 5 grudnia 2012 r. akt notarialny obejmujący umowę sprzedaży przez pozwaną na rzecz powódki udziału 584/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), o obszarze 0,5135 ha oraz we własności budynków znajdujących się na tej działce gruntu. Odmowa dokonania czynności notarialnej została zaskarżona przez pozwaną zażaleniem, w którym domagała się nakazania dokonania czynności przez notariusza. Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 2 lipca 2014 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt II Cz 2223/13 oddalił powyższe zażalenie.

Sąd pierwszej instancji wskazał w swoich ustaleniach, że pismem doręczonym pozwanej w dniu 18 czerwca 2014 r., powódka wezwała ją do osobistego stawienia się w Kancelarii Notarialnej A. N. w S. przy ul. (...) w dniu 23 czerwca 2014 r. o godz. 11:00 w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wskazała, że w przypadku niestawienia się przez pozwaną w wyznaczonym terminie przedmiotowa sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego. Pozwana nie stawiała się w tym miejscu i terminie, pomimo prawidłowego wezwania, co zostało stwierdzone przez Notariusza w protokole z dnia 23 czerwca 2014 r., Rep. A nr (...).

Podczas zwyczajnego zgromadzenia wspólników w dniu 21 listopada 2014 r. podjęli uchwałę zezwalającą na ustanowienie przez Zarząd pozwanej w budynkach (...) położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powyższa uchwała została zaskarżona przez wspólników pozwanej spółki

w osobach D. K., G. S., A. R. i S. W.. Pismem z dnia 19 grudnia 2014 r. R. K. zwrócił się do pozwanej o wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zwrócił się również o przedstawienie mu projektu dodatkowych porozumień, które są niezbędne do ustanowienia odrębnej własności lokali.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo którego podstawą jest art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. oraz art. 390 § 2 k.c. okazało się uzasadnione.

Na wstępie Sąd Okręgowy wskazał na przekształcenia po stronie powodowej stwierdzając, że zgodnie z art. 26 § 5 zd. 2 k.s.h. powódce przysługują wszystkie prawa i obowiązki stanowiące majątek wspólny wspólników, w tym również ogół praw i obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży, umów dzierżawy, umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji etc.

Po przytoczeniu treści przepisów art. 390 § 2 k.c. oraz art. 389 § 1 k.c. Sąd ten za bezsporne uznał, wynikające z umowy przedwstępnej z 9 września 2002 r. zobowiązane pozwanej spółki do sprzedania powódce określonego udziału w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup>, KW nr (...). Wskazał, że w umowie określono termin, w jakim strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną, wysokość ceny, która tytułem zaliczki została uiszczona przez powódkę na rzecz pozwanej oraz prawa i obowiązki stron tej umowy. W umowie potwierdzono uiszczenie zaliczki i wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem umowy. 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 k.c. w zw. z art. 158 k.c.). W ocenie tego Sądu bezpodstawne i niezasadne są stwierdzenia pozwanej, że przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej przez strony był jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr (...) bez udziału we współwłasności budynku, który na tej działce miał zostać wybudowany. Wprawdzie ma rację pozwana twierdząc, że z § 3 umowy z dnia 9 września 2002 r. wynika, że zobowiązała się sprzedać poprzednikom prawnym prawo wieczystego użytkowania działki o nr (...) w udziale do 779/100.000 części, jednakże zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazuje, że zamiar stron zawierających umowę przedwstępną obejmował również sprzedaż współwłasności udziałów w budynkach, które na tym gruncie zostaną posadowione.

Według Sądu Okręgowego priorytetowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w tym zakresie miała wykładnia oświadczenia woli zawartego w powyższej umowie przedwstępnej. Po odwołaniu się do treści art. 65 k.c. Sąd ten podał, że do dokonania właściwej oceny skutków prawnych umowy przedwstępnej wiążącej strony w świetle przywołanego powyżej zarzutu pozwanej i wywodów powódki w zakresie zamiaru stron jaki przyświecał kupcom przy zawieraniu umów, celu zawarcia umowy spółki i podejmowania późniejszych czynności niezbędne jest zbadanie, oświadczeń woli stron umowy przedwstępnej w uwzględnieniu całokształtu okoliczności oraz kontekstu sytuacyjnego jej zawarcia. Sąd ten nie zaakceptował poglądu pozwanej co do konieczności uwzględnienia wyłącznie literalnego brzmienia § 3 umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r. stwierdzając, że 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. O takim zamiarze zdaniem tego Sądu świadczą wyraźnie pozostałe zapisy umowy przedwstępnej. Wskazana umowa zawierała bowiem 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. Uwzględnienie okoliczność, że wszelkie postanowienia umowne dotyczyły nieruchomości budynkowych, które mają dopiero powstać skutkowało uzależnieniem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji. Powód jako kupujący wyraził też aprobatę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym. Wyraził 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. W § 8 umowy strony określiły sposób współkorzystania z działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego. W § 9 i 10 umowy ustalono z



kolei kwestie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności budynku oraz prawa użytkowania wieczystego, jak również regulujące prawa pierwokupu udziały we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego. Powód nie miał zatem 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 9 września 2002 r. Sąd ten stanął na stanowisku, że o ile strony nie zamierzałyby zawierać umowy przedwstępnej sprzedaży, która obejmowałaby również udział w budynku, to niecelowym i nieuzasadnionym byłoby zawieranie w treści umowy wyżej opisanych postanowień. Za przyjęciem stanowiska, że wyżej opisana umowa dotyczyła również prawa współwłasności mającego powstać budynku, zdaniem Sądu Okręgowego przemawia to, że powódka podobnie, jak i inni kupcy będący udziałowcami pozwanej, 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 częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Tylko z tej przyczyny poprzednicy prawni powódki 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 powódki i innych wspólników pozwanej było, żeby pozwana miała charakter typowej spółki celowej, zawiązywanej do realizacji określonego projektu i służącej koordynacji działań wielu osób. Działanie powódki (jej poprzedników prawnych) i innych wspólników pozwanej motywowane było problemami, których doświadczyli jako kupcy na innym targowisku, które zmuszeni byli opuścić. Wolą powódki i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli swoją działalność handlową.

Sąd Okręgowy, odnosząc się do zeznań świadka M. O., która jednoznacznie i wyraźnie wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych. stwierdził, iż nie sposób znaleźć racjonalnego wytłumaczenia, dla którego A. C. (1), S. C. 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, ponieważ gdyby ich celem było nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to nie miało sensu odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności, że A. C. (1) i S. C. 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 miała nabyć powódka. Według tego Sądu za powyższym stanowiskiem przemawia również взгляд na zawartą przez strony umowę dzierżawy nr (...). Skoro w chwili jej zawierania nieruchomość nie była zabudowana, a A. C. (1) i S. C. przy zawieraniu umowy przedwstępnej zapłacili za udział w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości i nastąpiło wydanie tego udziału, to jaki był cel „utrzymywania” w mocy umowy dzierżawy nieruchomości. Tym bardziej, że zapłacona przez nich kwota stanowiła całą zapłatę za udział w prawie użytkowania wieczystego.

Sąd pierwszej instancji zwrócił nadto uwagę, że A. C. (1) i S. C. a następnie powódka oraz inni wspólnicy pozwanej spółki wielokrotnie zapewniani byli przez członków jej zarządu o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona, co znajduje potwierdzenie nie tylko w dokumentach, lecz również w trakcie licznych zebrań, jakie miały miejsce od 2002 r. Na tej podstawie wspólnicy mogli czuć się przekonani, że staną się właścicielami budynków, a w związku z tym bez sprzeciwu uiszczali wyraźnie zawyżone stawki czynszu dzierżawy albo najmu. Nadto, zeznania świadka M. O. wskazywały na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach. Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że jeszcze przed zakończeniem samej inwestycji, tj. przed oddaniem obiektu centrum handlowego do użytkowania, pozwana w piśmie skierowanym do swoich wspólników wskazywała na możliwość „przejęcia” przez każdego ze wspólników kredytu proporcjonalnie do posiadanego udziału już w 2003 r. Świadczy to po pierwsze o tym, że przyczyną odłożenia w czasie umów sprzedaży, była konieczność spłaty kredytu. Tym bardziej, że w treści tego pisma, na którym widnieją podpisy zarządu pozwanej, wprost wskazywana na nabycie lokalu użytkowego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego.

zdaniem Sądu pierwszej instancji argumentem przemawiającym za stanowiskiem, że umowa przedwstępna obejmowała zamiar stron nabycia również prawa własności budynków jakie miałyby być wzniesione na gruncie jest 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. Wzorzec 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 profesjonalści 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 powódkę, zanim umowa przyrzeczona zostanie zawarta, wzniesione zostaną obiekty (obiekt). Według tego Sądu należy przyjąć, 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 przyrzczonej. Przyjęcie odmiennej tezy wiązałoby się zdaniem tego Sądu z przypuszczeniem, że notariusz świadomie sporządził projekt umowy przedwstępnej nieważnej z mocy prawa, w stosunku do umowy przyrzczonej, a powódka mimo fachowej wiedzy w ramach prowadzonej działalności taką umowę przedwstępną z pozwaną zawarła.

Sąd Okręgowy jako kolejny argument na poparcie jego stanowiska w tej sprawie wskazał na fakt zawarcia w dniu 22 lipca 2002 r. umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, na podstawie której A. C. (1) i S. C. zobowiązali się partycypować w kosztach zabudowy działki, która to umowa miała polegać na wybudowaniu budynku handlowego w zabudowie pasażowej. Istotny jest zwłaszcza § 6 tej umowy, w którym wskazano wprost, że A. C. (1) i S. C. będą współwłaścicielami centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność i w którym będą prowadzili działalność gospodarczą. Z powyższego wynika, że w zamian za udział finansowy w inwestycji, który został przez nich uiszczony, mieli oni otrzymać nie tylko udział w wieczystym użytkowaniu gruntu, ale także udział w wybudowanym na tym gruncie budynku. Skoro nie mieliby oni nabyć udziału w centrum handlowym, które miało powstać na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), to niewiadomy byłby cel zawarcia przez nich powyższej umowy i zbędne ponoszenie kosztów budowy tego centrum. Sąd ten wskazał, że jedynym logicznym wnioskiem, który można wyprowadzić w tej sytuacji jest to, że zamiarem stron tej umowy, które następnie zawarły umowę przedwstępną, był również zakup udziału w prawie własności tego budynku. Bez wyprowadzenia takiego wniosku odpada przyczyna, dla której powyższa umowa byłaby zawarta. Natomiast przyjęcie stanowiska, że zamiarem A. C. (1) i S. C. (i innych kupców) było ponoszenie tych kosztów jedynie w celu uczestniczenia w wybudowaniu centrum handlowego, zdaniem tego Sądu, jawi się jako nielogiczne i nieracjonalne działanie z ich strony. Nadto pozostaje w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, w tym zwłaszcza z dowodem z zeznań A. C. (1) przesłuchanego za powódkę i świadków dotyczących ustaleń podejmowanych przez pozwaną i kupców, celu dla którego została zawarta spółka, a przede wszystkim celu dla którego kupcy (powódka) nabyli udziały w prawie użytkowania wieczystego.

Dodatkowo Sąd pierwszej instancji podkreślił, że spółka podejmowała uchwały, w których wyrażała zgodę na zbycie udziałów pozwanej spółki na rzecz osób fizycznych i prawnych, które nabyły udział w gruncie współwłasności nieruchomości budowlanej, co również potwierdza że taki był zgodny zamiar stron. Zwrócił uwagę także na 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 stanowiskiem, że według pozwanej przedmiotem umowy jest nie tylko udział w prawie użytkowania wieczystego, ale również udział w prawie własności nieruchomości, przemawia zdaniem tego Sądu fakt, że na zgromadzeniach wspólników zapewniała ona kupców, że będzie zawierać umowy przeniesienia prawa własności udziałów w prawie własności budynku. Zdaniem Sądu pierwszej instancji rzeczą wtórną jest w jakiej formie miało nastąpić przeniesienie współwłasności nieruchomości w budynkach na stronę powodową: czy w formie zbycia współwłasności udziałowej, czy w formie ustanowienia odrębnej własności nieruchomości, w tych pawilonach, w których prowadzona jest działalność i następnie zbycia tych odrębnych własności lokali.

Sąd Okręgowy uzasadniając wysokość roszczenia powódki wskazał, że co prawda w umowie przedwstępnej strony ustaliły cenę, za jaką powódka miała nabyć udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i budynków na nim wzniesionych tj. 40.000 zł, a pozwana spółka potwierdziła jej zapłatę, jednak zdaniem tego Sądu całokształt zgromadzonego w niniejszej sprawie postępowania dowodowego wskazuje na to, że kwota ta miała charakter zaliczki. Przemawiają za tym postanowienie § 2 ust. 1 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, w którym powódka zobowiązała się partycypować we wszystkich kosztach związanych z przedmiotową inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału, co odpowiada kwocie 700 zł + VAT za m<sup>2</sup> lokalu oraz koszty spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę na budowę centrum handlowego i zakup prawa użytkowania wieczystego. W ocenie tego Sądu także część czynszów, ewentualnie innych świadczeń, uiszczanych przez współników pozwanej, w tym powódkę, na rzecz pozwanej, celem finansowania inwestycji budowlanej stanowi cenę nieruchomości budynkowych. Nie budziło także wątpliwości Sądu Okręgowego, że A. C. (1) i S. C. uiszcili wyższą kwotę na rzecz spółki aniżeli kwota wynikająca z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego. Dowody wpłat załączone przez powódkę do pozwu wskazują, że jej poprzednicy prawni wpłacili na rzecz pozwanej wyższą kwotę niż ta wynikająca z umowy. Natomiast brak kategorycznego ustalenia ceny wynikał tylko z faktu, że na nieruchomości miał zostać wzniesiony budynek i nie były znane jeszcze ostateczne koszty tej inwestycji przypadające na poszczególnych współników. Nie można więc tej okoliczności zinterpretować w ten sposób, że strony nie zawarły w umowie przedwstępnej ustaleń co ceny sprzedaży.

Sąd podzielił również stanowisko strony powodowej co do charakteru wpłat dokonywanych przez nią tytułem czynszu, tj. że połowa tych wpłat przeznaczona była na spłatę kredytu zaciągniętego przez pozwaną, co oznacza że wpłaty te dokonywane były w rzeczywistości na poczet ceny za udział w prawie własności wybudowanego budynku. Powyższe wynika z zeznań wszystkich przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że powódka płaciła czynsz w wygórowanej wysokości, w tym także czynsz wynikający z umowy dzierżawy przed wybudowaniem budynku. Okoliczność, że środki z czynszu przeznaczone były na spłatę kredytu wynika również ze stanowiska samej pozwanej, która wypowiadając się na temat okoliczności związanych z konfliktem z kupcami, którzy zaprzestali płacenia czynszu wskazywała, że spółka popadła w kłopoty finansowe, ponieważ czynsz w części przeznaczony był właśnie na spłatę zaciągniętego kredytu. Potwierdzone to zostało również w dowodzie z pisma, które pozwana spółka skierowała do jednego z kupców – A. R. (k. 320).

Mając na uwadze powyższe argumenty, Sąd Okręgowy stwierdził, że cena nieruchomości zabudowanej była wyższa aniżeli ta ustalona w umowie przedwstępnej.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanej, że z uwagi na wzniesienie zabudowań po zawarciu umowy przedwstępnej z 9 września 2002 r. zobowiązanie z tej umowy nie może być wykonane, Sąd uznał, iż powódka wykazała, a jej zamiarem nie było nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu z jednoczesnym pozostawieniem pozwanej spółce prawa własności budynków, co zgodnie z powołanym orzecznictwem wyłącza nieważność tej umowy. Nadto zgodnie z treścią art. 235 § 2 k.c., który ma charakter bezwzględnie obowiązujący, przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W konsekwencji własność budynków może być przenoszona tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego i wygasa łącznie z wygaśnięciem tego prawa (vide. uchwały Sądu Najwyższego z dnia: 14.11.1963 r., III CO 60/63, 19.01.1971 r., III CZP 86/70 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.11.2009 r., II CSK 242/09. Sąd dodał również, iż na gruncie uregulowania przyjętego w art. 235 § 2 k.c. w doktrynie przeważa stanowisko, że zmiana w sferze prawnej prawa głównego, jakim jest użytkowanie wieczyste pociąga za sobą z mocy ustawy zmianę w sferze prawnej także prawa związanego, jakim jest prawo własności budynków, a zatem czynności prawne przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, przenoszą z mocy prawa własność budynków wzniesionych na tym gruncie i to niezależnie od tego czy budynki i urządzenia są w akcie notarialnym wymienione (podobne stanowisko prezentował też Sąd Najwyższy między innymi w uzasadnieniu uchwały z dnia 8.07.1966 r. III CZP 43/66 ). Ze stanu faktycznego w niniejszej sprawie, zdaniem Sądu wynika, że umowa przedwstępna z 9 września 2002r. nie zostałaby zawarta gdyby nie dotyczyła również przeniesienia własności udziału w budynkach, które miały zostać wzniesione, co jest zdecydowanie argumentem potwierdzającym powyższe stanowisko.

Odnosząc się do argumentów pozwanej, dotyczących niezgodności zawarcia umów sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz prawie własności budynku, w związku z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz z § 17 § 1 pkt 1 umowy, Sąd wskazał, iż statut pozwanej spółki przewidywał konieczność podjęcia uchwały dla skuteczności zawarcia umowy nabycia i zbycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości albo prawie użytkowania wieczystego. Za wykazaną uznał okoliczność podjęcia uchwał z 4 i 5 marca 2002 r. zezwalających zarządowi na zawarcie umowy przedwstępnej z 9 września 2002 r. W pozwanej spółce większością głosów na walnym zgromadzeniu wspólników, z uwagi na uprzywilejowany charakter udziałów, dysponują członkowie zarządu, którzy głosowali za przyjęciem wskazanej uchwały. Zauważył przy tym również, że dla skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej z 9 września 2002 r. uchwała taka nie była konieczna, gdyż umowa ta nie przenosiła prawa do nieruchomości pozwanej spółki (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6.02.2009 r., IV CSK 271/08; oraz w uchwale z dnia 21.02.2008 r., III CZP 137/07).

Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie powódka jako strona umowy przedwstępnej (art. 64 k.c.) ma roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej udział w użytkowaniu wieczystym i taki sam udział w prawie własności budynków związanych z gruntem, którego dotyczy użytkowanie wieczyste. Zdaniem Sądu zgoda wspólników nie jest konieczna w przypadku dochodzenia przed sądem wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, czyli zawarcia umowy przenoszącej własność. Sąd stoi na stanowisku, że zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.c. orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Orzeczenie to ma charakter konstytutywny i samo w sobie nie jest oświadczeniem woli pozwanej spółki. Dla jego skuteczności nie jest więc konieczna uchwała wspólników, wymagana w świetle art. 228 k.s.h. dla złożenia ważnego oświadczenia woli przez samą spółkę. Przyjęcie stanowiska pozwanej, że skuteczność roszczenia powódki o zwarcie umowy przyrzeczonej uzależniona jest od uzyskania zgody jej wspólników, powodowałoby, że z punktu widzenia powódki, mimo zobowiązania w umowie przedwstępnej, zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione byłoby wyłącznie od woli spółki. Nie można bowiem zapomnieć, że wspólnicy wyrażający zgodę, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h., w tym wypadku działają nie jako podmiot zewnętrzny w stosunku do spółki (osoba trzecia), ale jako organ tej spółki. W konsekwencji, powódce nie przysługiwałoby skuteczne roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej własność mimo spełnienia wszystkich przesłanek. Tezy takiej podzielić nie sposób.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, co do przeszkody w zawarciu umowy przyrzeczonej przez strony polegającej na tym, że 20 października 2014 r. pozwana zawarła z dwiema osobami umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, Sąd wskazując 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.) stwierdził, 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; w chwili sprzedaży zatem 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.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, co do przeszkody w zawarciu umowy przyrzeczonej przez strony polegającej na tym, że 20 października 2014 r. pozwana zawarła z innymi osobami umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, Sąd wskazując 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.) stwierdził, 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. W chwili sprzedaży zatem

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.

Uwzględniając ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie i treść żądania procesowego powódki, Sąd Okręgowy zważył, że jej roszczenie dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, tj. określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Powódka nie domaga się zniesienia części wspólnej nieruchomości, jej 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. Jedynie dodatkowo Sąd ten wskazał, że nawet przyjmując, że zawarte w dniu 20 października 2014 r. przez pozwaną umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży stanowiłyby przeszkodę, o jakiej twierdzi pozwana, to zastosowanie znajdowałby przepis art. 192 ust 3 k.p.c. stanowiący, że z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

Za bezpodstawny Sąd ten uznał też wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania, wskazując że przywołane przez nią postępowanie sądowe nie ma wpływu na wynik niniejszej sprawy, a w związku z tym brak przesłanki zawieszenia postępowania w oparciu o treść art. 177 § 1 k.p.c. To czy inny sąd orzeknie o uchyleniu, czy też nie uchwały 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 - jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, z przyczyn wcześniej wskazanych

Sąd pierwszej instancji podał, że w niniejszej sprawie dokonał ustaleń faktycznych na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodów osobowych, szczegółowo wskazanych przy stanie faktycznym, oceniając je jako wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia spornych zagadnień i wyjaśnienia niezbędnych okoliczności. Forma dowodów jest jasna, logiczna i spójna. Dowód z zeznań świadków oraz z przesłuchania powódki nie zastępuje przy tym 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 pozwalało temu Sądowi uznać, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia zawarte w tych dokumentach (art. 245 k.p.c.), 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 k.p.c.), a Sąd ten również nie znalazł podstaw do ich kwestionowania. Na podstawie przedstawionej argumentacji za nieprzekonywujące uznał zeznania reprezentantów strony pozwanej, a więc W. C. i M. Z., w części w jakiej pozostawały one w sprzeczności z pozostałymi dowodami przeprowadzonymi w niniejszej sprawie, w szczególności w zakresie odnoszącym się do kwestii przesłanek zawarcia z powódką (a także i innymi kupcami) umowy przedwstępnej i znaczenia jej poszczególnych postanowień.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz przepisów 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.), przy założeniu, że powódka jest stroną wygrywającą proces w całości.

Apelację od całego przedmiotowego wyroku wniosła pozwana, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności

a. art. 73 § 2 w zw. art. 77 k.c. oraz art. 390 §2 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że strony umowy ważnie i skutecznie zmieniły lub uzupełniły postanowienia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9.09.2002r. w zakresie elementów przedmiotowo istotnych umowy tj. w zakresie jej przedmiotu oraz ceny, pomimo iż nie został przez strony zawarty - i to w formie aktu notarialnego - aneks do tejże umowy (Sąd zresztą w istocie w ogóle nie ustalił kiedy taki aneks miałby zostać zawarty), a ponadto w zakresie w jakim Sąd pierwszej instancji ustalił, że cena określona w przedwstępnej umowie sprzedaży podlegała dalszej weryfikacji na podstawie rzekomych ustnych (sic!) ustaleń stron co do podziału czynszu dzierżawnego oraz sporządzonej w zwykłej formie pisemnej umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, a ponadto w jakim Sąd przyjął, że strony uzgodniły, iż powódka stanie się współwłaścicielem centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002r;

b. art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że kształt umowy przedwstępnej zaprezentowanej przez powódkę był i jest objęty zgodnym zamiarem stron i porozumieniem co najmniej w zakresie przedmiotowo istotnych elementów umowy definitywnej - bez choćby analizy sformułowań pozwu, gdzie powódka -wskazała na okoliczność wstępnego ustalenia ceny w umowie przedwstępnej i mimo jej ostatecznego nie ustalenia w przepisanej prawem formie;

c. 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 we wrześniu 2002r. 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 poprzednicy prawni powódki (jak i sama powodowa spółka) 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 w szczególności:

a. art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży i ceny 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, dowodów wpłat, skoro w okolicznościach sprawy bezspornym było to (wbrew sformułowaniom zawartym w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji), iż w momencie zawarcia rzeczonyj umowy była pewność, co do posiadania budynków na wieczysto użytkowanym gruncie oraz było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu;

b. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku została przez strony uzgodniona we wrześniu 2002r. i miał podlegać kalkulacji jako udział w spłacie kredytu (podział czynszu najmu 20 zł na funkcjonowanie spółki i 20 zł na kredyt) i wpłaty dokonywane na podstawie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, a mimo to nie znalazło to odzwierciedlenia w przedwstępnej umowie sprzedaży, a do tego Sąd nie ustalił dokładnego dnia i przez kogo takie rzekome ustalenia co do przedmiotowo istotnego elementu umowy - ceny miały być poczynione, a ponadto w zakresie w jakim Sąd I instancji uznał, że przedwstępna umowa sprzedaży swoim przedmiotem obejmowała więcej niż tylko udział w gruncie, choć wskazana w tejże umowie cena - która stanowi pochodną przedmiotu umowy - stanowiła odpłatność wyłącznie za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu, co potwierdza okoliczność, że podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca 2002 r. podjęło uchwałę o przyjęciu ceny 1.000 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu, zaś powódka nabyła od pozwanej odpowiednik 40 m<sup>2</sup> gruntu (według wyliczenia: 5135m<sup>2</sup> - powierzchnia całej działki x 779/100.000) - co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 września 2002 r., a ponadto poprzez wyprowadzenie błędnych wniosków, że z tego, iż pozwana wzywała do

zawarcia aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży wynika, iż jej zamiarem w 2002 r. były wyzbycie się udziału w gruncie i budynku na rzecz powódki, a ponadto wobec bezkrytycznego uznania przez Sąd pierwszej 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 niepewności co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie (choć przecież było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu), zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność.

Podnosząc te zarzuty strony apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku: w pkt. I poprzez oddalenie powództwa w całości, w pkt. III poprzez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm przepisanych, powiększonych o koszty uiszczonyj opłaty skarbowej oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za II instancję; ewentualnie o uchylenie wyroku w części zaskarżonej i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanej podlegała uwzględnieniu w nieznaczej części, jedynie co do ustalonej ceny sprzedaży, w pozostałym zakresie natomiast jako bezzasadna została oddalona.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. W granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, której nadano moc zasady prawnej). W polskim systemie apelacji pełnej sąd apelacyjny jest zatem sądem merytorycznym. Rozstrzyga na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału procesowego (art. 382 k.p.c.) i z urzędu stosuje prawo materialne. Sąd drugiej instancji nie może więc poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów skarżącego, lecz musi - niezależnie od ich treści - dokonać ponownych własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r. III CSK 203/14, LEX nr 1678964). W rozpoznawanej sprawie apelująca strona pozwana nie zarzucała nieważności postępowania, a Sąd Odwoławczy z urzędu jej nie stwierdził.

Należało zatem ocenić zarzuty zwarte w apelacji pozwanej, mając na uwadze żądanie powodowej spółki, twierdzenia stron i materiał dowodowy zebrany w sprawie na ich poparcie. Zaznaczenia wymaga, że zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Apelująca kwestionując stan faktyczny sprawy nie zgłosiła jednocześnie w apelacji żadnych nowych wniosków dowodowych na poparcie swych twierdzeń. Sąd odwoławczy przeto opierał się wyłącznie na materiale dowodowym zgromadzonym przed sądem pierwszej instancji, a zasadność zarzutów apelującej dot. stanu faktycznego sprawy mogła zostać potwierdzona lub też nie jedynie poprzez analizę ustaleń faktycznych i prześledzenie toku rozumowania tego sądu i ustalenie czy rozumowanie to było logiczne .

Uwzględniając uwagi poczynione powyżej Sąd Apelacyjny po pierwsze stwierdza, że ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji w pełni akceptuje, przyjmuje za własne i uznaje za podstawą swojego orzeczenia, za jednym wyjątkiem, a mianowicie nie podziela ustalenia ceny w umowie przedwstępnej jako różnej od zapisanej w samej umowie, o czym będzie mowa dalej. Sąd drugiej instancji w sytuacji gdy nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszoinstancyjnego, może te ustalenia przyjąć za podstawę faktyczną swojego orzeczenia. Przyjmuje się w orzecznictwie, że gdy sąd odwoławczy uznaje ustalenia faktyczne i oceny prawne sądu pierwszej instancji za trafne, wywiązanie się z przewidzianego w art. 328 § 2 k.p.c. obowiązku wskazania w uzasadnieniu orzeczenia podstaw

rozstrzygnięcia może nastąpić przez oświadczenie o akceptacji ustaleń faktycznych, a nawet ocen prawnych sądu pierwszej instancji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2015 r. ,V CSK 270/14,LEX nr 1682218). Stąd nie ma potrzeby, w niekwestionowanym zakresie, powtarzania stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Sąd Apelacyjny zasadniczo uznaje też za trafne oceny prawne, zaprezentowane przez Sąd pierwszej instancji, za wyjątkiem - jak wyżej wspomniano tych, które dotyczą ceny sprzedaży.

Już tylko dla porządku Sąd Odwoławczy zauważa, że pozwana we wnioskach apelacyjnych podała, że opiera je na przepisach art. 358 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz art. 286 §1 k.p.c. gdy zapewne chodziło jej o art. 368 §1 pkt 5 i art. 386 § 1 k.p.c.

W zakresie zarzutów apelacyjnych odnoszących się do zaskarżonego wyroku trzeba zaznaczyć, że pozwana podnosiła zarówno zarzuty obrazy prawa materialnego jak i naruszenia prawa procesowego. W pierwszej zatem kolejności należało skupić się nad zarzutami odnoszącymi się do naruszenia prawa procesowego, gdyż dopiero po prawidłowym ustaleniu stanu faktycznego sprawy możliwa jest ocena prawna zasadności roszczeń zgłoszonych przez powodów.

Co do zarzutów procesowych - pozwana sformułowała dwa zarzuty naruszenia prawa procesowego i to w stopniu mającym jej zdaniem istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia. W pierwszej kolejności zarzucała naruszenie art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży i jej ceny ponad osnowę tego dokumentu, sporządzonego w formie aktu notarialnego i to pomimo tego, że treść tej umowy była jasna i nie wymagała dalszej wykładni, w szczególności przy pomocy dowodu z zeznań świadków czy dowodów wpłat, skoro w okolicznościach sprawy bezspornym było to (wbrew sformułowaniom zawartym w uzasadnieniu wyroku Sądu pierwszej instancji), że w momencie zawarcia rzeczony umowy była pewność, co do posadowienia budynków na gruncie w wiecznym użytkowaniu oraz było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu.

Sąd Apelacyjny ocenił, że w niniejszej sprawie zarzut naruszenia wskazanego wyżej przepisu nie jest uzasadniony. Sąd pierwszej instancji prawidłowo bowiem przyjął, że prowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień stron w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy, a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu. Taki pogląd jest uzasadniony i ma oparcie w orzecznictwie sądowym. Przepis art. 247 k.p.c. dotyczy zakazu obchodzenia za pomocą dowodu z zeznań świadków czy przesłuchania stron przepisów o formie czynności prawnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Wskazany przepis przewiduje ograniczenie dopuszczalności dowodu ze świadków i z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną między uczestnikami tej czynności. Sformułowanie ustawowe „przeciwko osnowie” oznacza, że niedopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron na twierdzenia, że strony przy układaniu dokumentu oświadczyły coś innego aniżeli to co jest w tym dokumencie zawarte. Określenie „ponad osnowę” oznacza z kolei, że nie wolno prowadzić dowodu z zeznań świadków lub z przesłuchania stron dla wykazania, że w treści dokumentu brakuje czegoś, czego dokument ten w istocie nie zawiera, a co było przedmiotem umowy. Zakaz dowodu z przesłuchania świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, o jaki chodzi w art. 247 k.p.c. należy rozumieć w ten sposób, że wszystko co było omawiane przed spisaniem dokumentu lub w toku jego spisywania nie może być przedmiotem dowodu ze świadków lub z przesłuchania stron, chyba że ich przeprowadzenie nie doprowadzi do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i ze względu na szczególne okoliczności sąd uzna to za konieczne. Natomiast kwestia prowadzenia dowodu ze świadków lub z przesłuchania stron na okoliczności, jakie wystąpiły po zakończeniu aktu spisywania dokumentu jest zagadnieniem którego art. 247 k.p.c. już nie dotyczy. Wskazany przepis nie stoi też na przeszkodzie prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli, zawarte w dokumencie obejmującym czynność prawną. W doktrynie i judykaturze dominuje stanowisko, że na gruncie art. 65 k.c. który nakazuje uwzględnić różne kryteria oceny oświadczenia woli, takie jak: okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego, ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron oraz cel umowy, zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r.(sygn. akt III CZP 66/95 ,OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przyjął na tle art. 65 k.c. powyższą metodę wykładni oświadczeń woli. Obejmuje ona zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens



oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Przyjmuje się, że na podstawie art. 65 § 2 k.c. możliwa i dopuszczalna jest sytuacja, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej jasnego znaczenia w świetle reguł językowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011 r. ,V CSK 427/10, LEX nr 1095853). Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli, nie stoi więc na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni. M.Safian wskazuje, że wykładania umowy dokonywana jest na trzech poziomach. Pierwszy wyznaczony jest dosłownym brzmieniem umowy, drugi zdeterminowany jest przez jej treść odczytaną przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych wyrażonych w art. 65 § 1 k.c., trzeci zaś polega na ustaleniu znaczenia oświadczeń woli przez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Nie można jednak przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. II CSK 406/07 ,LEX nr 452990). Tak więc przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest przy tym konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r. V CSK 418/07,LEX nr 577236). Dla ustalenia jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia, może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy. Ustalenie treści czynności prawnej wymaga również uwzględnienia art. 56 k.c., który stanowi, że czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia i ustalonych zwyczajów.

Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że nie ma racji apelująca gdy twierdzi, że oceniana umowa przedwstępna, z uwagi na jej jednoznaczny zapis językowy, nie wymagała dalszej wykładni, a dokładniej wykładnię taką uniemożliwiła. Niewątpliwie dla tłumaczenia oświadczeń woli złożonych przez strony w umowie z 9 września 2002 r., w tym w zakresie określenia samego przedmiotu umowy przedwstępnej dopuszczalne były dowody osobowe, tak jak to zresztą prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy. Strony odmiennie przedstawiały rozumienie zapisów co do przedmiotu łączącej ich umowy. Powodowie twierdzili, że wolą stron było przeniesienie udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz we własności budynków, które na tym gruncie miały zostać wybudowane. Pozwana z kolei twierdziła, że przedmiotem umowy przyrzeczonej sprzedaży miał być wyłącznie określony udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Sąd pierwszej instancji po przeprowadzonym postępowaniu dowodowym, w zakresie zaoferowanym przez strony procesu, był więc uprawniony do prowadzenia dowodów osobowych i w konsekwencji takiego postępowania właściwie wyłożył znaczenie oświadczeń woli obu stron w zakresie określenia przedmiotu umowy. Sąd Odwoławczy zgadza się natomiast z apelującą, że ustalenie ceny sprzedaży, odmiennie od kwoty ceny podanej w umowie przedwstępnej, stanowiło naruszenie art. 247 k.p.c. jako dowodzenie przeciwko osnowie dokumentu, o czym mowa będzie jeszcze niżej.

Strona powodowa domagała się zobowiązania pozwanej spółki „(...)” do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży na jej rzecz udziału 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 przedwstępna. Roszczenie to opierała na przepisach art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. i art. 390 § 2 k.c. Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa twierdziła m.in. że nie ma obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej

o treści określonej przez powodów powołując się na zapis umowy przedwstępnej i twierdząc, że odzwierciedla on zamiar i wolę stron. Odczytanie literalne umowy skutkuje według pozwanej jednoznacznie oceną, że przedmiotem umowy jest przeniesienie wyłącznie udziału w użytkowaniu wieczystym, bez własności budynku (budynków) na gruncie tym posadowionych. Pozwana przed sądem pierwszej instancji zarzucała m.in. że sporna nieruchomości została zabudowana pięcioma budynkami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, brak jest więc podstaw faktycznych i prawnych uzasadniających zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia o treści wskazanej w pozwie, dalej - nie został spełniony warunek ważności umowy przeniesienia oznaczony w art. 228 k.s.h. oraz art. 17 ust. 1 umowy spółki „(...)” z uwagi na brak uchwały zgromadzenia wspólników wyrażającej zgodę zbycia nieruchomości. Do tego zostały już zawarte przez nią z dwiema osobami umowy ustanowienia odrębnej własności trzech lokali i ich sprzedaży. Sąd pierwszej instancji odniósł się po kolei do tych, jak i pozostałych zarzutów obronnych pozwanej. Istota sporu, w świetle twierdzeń i zarzutów obu stron procesu, sprowadzała się zatem do prawidłowego wy tłumaczenia, wyłożenia postanowień umowy przedwstępnej z dnia 09 września 2002 roku poprzez udzielenie odpowiedzi na pytanie czy w jej świetle pozwana miała obowiązek przeniesienia na powódkę także udziału we współwłasności budynków, odpowiadającego udziałowi w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wskazanej w umowie. Zgodnie z art. 390 § 2 k.c. gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Art. 389 § 1 k.c. stanowi natomiast, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Elementami koniecznymi do uznania zawartej umowy jako przedwstępnej umowy sprzedaży są: określenie stron tej umowy i role określone w stosunku prawnym oraz określenie przedmiotu wzajemnych świadczeń stron, tj. określenie przedmiotu sprzedaży i ceny sprzedaży. Spór między powodem i pozwaną spółką ogniskował się wokół przedmiotu umowy i ewentualnie ceny sprzedaży. Pozostałe konieczne elementy umowy, w tym jej forma, nie budziły wątpliwości stron, jak również Sądu pierwszej instancji. Pozwana na etapie apelacji kwestionowała ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy - po pierwsze, że przedwstępna umowa sprzedaży swoim przedmiotem obejmowała więcej niż tylko udział w gruncie, a mianowicie, że obejmowała też udział we własności posadowionych na tym gruncie budynków ( stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności ), a po drugie, że cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku została przez strony uzgodniona we wrześniu 2002r. i miała podlegać kalkulacji jako udział w spłacie kredytu (podział czynszu najmu 20 zł na funkcjonowanie spółki i 20 zł na kredyt) i wpłaty dokonywane na podstawie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Pozwana podkreślała, że takie ustalenie ceny nie znalazło odzwierciedlenia w przedwstępnej umowie sprzedaży, a ustalając cenę odmienną od podanej w umowie przedwstępnej Sąd Okręgowy nie określił precyzyjnie kiedy i przez kogo takie ustalenia, na jakich się oparł, co do ceny zostały poczynione. Pozwana zarzucała, że Sąd pierwszej instancji takich błędnych ustaleń dokonał wskutek niewłaściwej oceny dowodów, w szczególności w postaci samej umowy przedwstępnej w powiązaniu z uchwałą zgromadzenia wspólników pozwanej z 5 marca 2002r. (w której to przyjęto ceny 1.000 zł za 1 m<sup>(2)</sup> gruntu ), z wezwań spółki do zawarcia aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży (przez przyjęcie, że dowodzi to zamiaru wyzbycie się przez spółkę udziału w gruncie i budynku na rzecz powodów), z zeznań świadka M. O., notariusza przed którym była sporządzona umowa przedwstępna (przez założenie, że notariusz z pewnością nie sporządziłaby umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, a przyczyną nie wskazania budynków w § 3 przedwstępnej umowy była niepewność co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie, pomimo wydanego już pozwolenia na budowę spornego obiektu). Apelująca podkreśliła przy tym, że świadek O. jest zainteresowana wynikiem procesu sąd, w domyśle, jej zeznania mogą nie być obiektywne. Pozwana podkreśliła jeszcze, że M. i J. T. nabyli od pozwanej odpowiednik 40 m<sup>(2)</sup> gruntu (według wycenienia: 5135m<sup>(2)</sup> -powierzchnia całej działki x 779/100.000) - co dało wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 września 2002r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji po dokładnej ocenie dowodów osobowych, dowodów z dokumentów, po przeanalizowaniu okoliczności i przyczyn zawarcia szeregu umów łączących strony, w tym m.in.: umowy spółki (...) sp. z o.o. w S., umowy sprzedaży udziałów przez Centrum na rzecz powoda, umowy nabycia przez spółkę użytkowania wieczystego działki nr (...) w S., umowy pożyczki z 6 czerwca 2002 r., umowy dzierżawy z tej samej daty, umowy o wspólne prowadzenie inwestycji z dnia 22 lipca 2002 r, samej umowy przedwstępnej dnia 9

września 2002 r., umowy o kredyt z 13 listopada 2002 r., z decyzji w postaci pozwolenia na budowę z 26 lipca 2002 r., z pozwolenia na użytkowanie obiektu z dnia 7 lipca 2003 r., z umowy najmu z dnia 30 sierpnia 2007 r., z treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki, z pisemnych i innych publicznych obietnic zarządu pozwanej co do zawarcia z poszczególnymi kupcami umów dotyczących udziału w prawie własności budynków składających się na centrum handlowe bądź ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali użytkowych i ich sprzedaży kupcom, uwzględniając fakt uczestniczenia, już po zawarciu umowy z września 2002 r. przez kupców (w tym powodów) w finansowaniu inwestycji - wyłożył znaczenie oświadczeń woli obu stron w zakresie określenia przedmiotu umowy w sposób prawidłowy. Co do oceny dowodów - sąd zawsze ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Przepis ten daje wyraz zasadzie swobodnej oceny dowodów przez sąd orzekający w danej sprawie. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. wskazuje na przekonanie Sądu oparte na wszechstronnie zebranym materiale dowodowym, które znajduje potwierdzenie w zasadach logiki i doświadczenia życiowego. Przenosząc te ogólne uwagi do niniejszej sprawy Sąd Odwoławczy stwierdza, że w pełni podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne co do przedmiotu umowy przedwstępnej, które stanowiły logiczną konsekwencję prawidłowej oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów. Podstaw do ich zmiany lub uzupełnienia tutaj Sąd nie znalazł, nie wystąpiły bowiem w ocenie Sądu Apelacyjnego podnoszone przez apelującą uchybienia procesowe. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku w tym zakresie zawiera wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej - art. 328 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przeprowadził wszystkie dowody zgłoszone w przedmiotowej sprawie, a stan faktyczny sprawy ustalił niezwykle precyzyjnie; dotyczy to faktów istotnych dla wyrokowania w sprawie, z ich chronologicznym przedstawieniem i omówieniem pod kątem znaczenia dla sprawy. Sąd ten też po kolei omówił przeprowadzone w sprawie dowody osobowe tj. zeznania świadków zgłoszonych przez powodów oraz zeznania samych stron, przeanalizował też dokumenty złożone w sprawie. Sąd drugiej instancji, z przyczyn wyluszczonej już wyżej, za dopuszczalne uznał postępowanie z dowodów osobowych dla ustalenia woli stron i rozumienia treści umowy przedwstępnej w zakresie określenia przedmiotu umowy przyrzeczonej. Jednocześnie zaakceptował taką ocenę dowodów, która doprowadziła do ustalenia, że przedmiotem umowy była sprzedaż odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz we własności stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności budynkach. Sąd pierwszej instancji przedstawił fakty i zdarzenia poprzedzające zawarcie umowy przedwstępnej oraz po niej następujące. Następnie dokonał ich oceny kierując się regułami logiki i doświadczenia życiowego. Jeżeli nawet przypisał nadmiernie, jak to zarzuca apelująca, znaczenie zeznaniom świadka M. O., notariusza przed którym były sporządzane umowy przedwstępne, w tym ta podlegająca ocenie sądu w tym procesie, to nie oznacza, że pozostałe dowody nie uzasadniają wniosku, że przedmiotem sprzedaży był udział w gruncie oraz udział we własności budynków. Przy czym z samego faktu, że umowa była sporządzana przez notariusza nie wynika automatycznie wniosek, że nie mogła być ona dotknięta takim brakiem, który by skutkował jej nieważnością. Notariusz jest powołany do dokonywania czynności notarialnych, wśród których wymienia się sporządzenie aktów notarialnych ( art. 1§1 i art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawa o notariacie). Ma on przy tym obowiązek zachowania wymaganej przepisem art. 49 staranności zawodowej sporządzając akt notarialny. W świetle tego przepisu notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej obowiązany jest przy wykonywaniu swoich czynności. Z przytoczonego unormowania wynika, że odpowiedzialność za szkodę notariusza jest odpowiedzialnością cywilną za wyrządzoną szkodę przy wykonywaniu przez niego czynności notarialnej. Oznacza to, że twierdzenia apelującej, iż M. O. jest zainteresowana wynikiem sprawy (i to nawet podwójnie - jako notariusz sporządzający umowę oraz żona osoby mającej takie same jak powodowie roszczenie względem pozwanej) są poniekąd uzasadnione, co każe do jej zeznań podchodzić z pewnym dystansem, aczkolwiek nie można ich dyskwalifikować skoro znajdują one oparcie również w innych dowodach. W tym miejscu trzeba dodać, że nie ma ostatecznie znaczenia to czy notariuszowi przyniesiono gotowy projekt umowy czy też on sam go przygotował, niewątpliwie umowa jest sporządzana przez notariusza, który też w określonych sytuacjach prawnych może odmówić dokonania danej czynności ( art. 81 pr.not.). Sporządzona umowa przedwstępna nie jest wzorcowa jeżeli chodzi o określenie jej przedmiotu, gdyby taką była to

zapewne nie byłoby w ogóle tego procesu. Niemniej ustalając co miało być przedmiotem umowy przedwstępnej Sąd pierwszej instancji oparł się na zeznaniach wskazanego wyżej świadka jako jednym z wielu dowodów. Oprócz tego miał bowiem na uwadze zeznania samych stron, słuchanych w sprawie świadków, dowody z dokumentów. Sąd ten ocenił również okoliczności zawarcia badanej obecnie umowy, cel jej zawarcia, zachowania jej stron przed i po zawarciu umowy. Sąd Okręgowy analizował też okoliczności w jakim celu powód i szereg innych osób, mieliby zawierać umowę przedwstępna kupna sprzedaży jedynie prawa do gruntu, o którym było wiadome, że zostanie zabudowany. Sąd ten udzielił odpowiedzi na to pytanie stwierdzając, że zawieranie umowy przedwstępnej miało sens, było celowe tylko przy takim wyłożeniu woli i zamiaru stron, że chciały one sprzedać i kupić udział w prawie użytkowania wieczystego oraz udział we własności budynku (budynków) na nim posadowionych, a stanowiących odrębny od tego gruntu przedmiot własności. Zanim Sąd Okręgowy taki wniosek postawił, po kolei przeanalizował ustalone w sprawie fakty oraz zebrane dla ich wykazania dowody. Ocena zaprezentowana przez ten Sąd jest rozbudowana, dokładana, a przy tym spójna, logiczna, a nadto wiarygodna w świetle zasad doświadczenia życiowego. W sprawie jest niesporne, że zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę nastąpiło decyzją z dnia 26 lipca 2002 r. z tym że od decyzji tej przysługiwało jeszcze odwołanie, a z akt sprawy nie wynika data prawomocności tej decyzji. Z kolei z decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z 7 lipca 2003 r. wynika, że pozwolenie na budowę z 26 czerwca 2002 r. było zmieniane późniejszymi decyzjami. W. C. członek zarządu pozwanej zeznał m.in., że w 2002 lipcu r. zawarło umowę inwestycyjną, w której spółka była inwestorem zastępczym. Zawarto w niej zapis, że lokale zostaną przeniesione po zakończeniu inwestycji. Do umowy są dwa aneksy – aneks nr (...), który mówi, że sprzedaż będzie dotyczyła prawa użytkowania w gruncie oraz w budynku, a aneks nr (...) dotyczył szczegółowych rozwiązań technicznych już odnośnie lokali. I dalej, że doszło wtedy do konfliktu z prawnikami. „Pani O. mówiła, że jak budynek nie będzie związany z gruntem na trwałe to nie będzie można wyodrębnić lokali. Wtedy zawarto te umowy wrześnieowe, w 2002 r.” Umowa dotyczyła sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania i lokalu; jest tam taki zapis, że lokale zostaną oddane kupcom na wyłączność. Z tego co zeznał reprezentant samej pozwanej wynika, że pomimo stosownych decyzji administracyjnych dla spółki i kupców nie było jasne i stanowczo przesądzone jaki rodzaj zabudowy będzie na gruncie, w tym także nie było przesądzone co do trwałego związania budynków z gruntem. W. C. choć ostatecznie twierdził, że przedmiotem sprzedaży miał być wyłącznie udział w gruncie nie potrafił w żaden sposób w toku przesłuchania wyjaśnić dlaczego w tej sytuacji powodowie, jak i inni kupcy, kredytowali budowę galerii, a potem przez lata uczestniczyli w spłacie kredytu, jaki spółka zaciągnęła na zabudowę tego gruntu w banku. Jednocześnie wprost przyznał on, że gdy grupa kupców zaniechała płatności czynszu dzierżawnego to spółce Centrum zabrakło środków na spłatę rat kredytu bankowego. Nie też potrafił wyjaśnić dlaczego strony zawarły w umowie najmu z 2007 r. zapis z § 20. Strona pozwana zasadniczo dla wykazania swych twierdzeń nie zgłosiła żadnych dowodów osobowych, za wyjątkiem wniosku o przesłuchanie stron. To świadkowie wskazani przez powoda swoimi zeznaniami potwierdzili jego stanowisko, co do przedmiotu umowy przyrzeczonej. C. S. i S. W. dokładnie opisali jak powstał pomysł utworzenia nowego targowiska oraz jak wyglądała w praktyce jego realizacja, w tym potwierdzili, że wyłącznie dla zrealizowania tego pomysłu doszło do utworzenia pozwanej spółki. Wskazali, że to kupcy wybrali spośród siebie dwie osoby, które miały odpowiadać za organizację przedsięwzięcia, w tym doprowadzić do założenia spółki Centrum. Z zeznań tych świadków wynika więc, że w istocie nie przywiązywali wagi do tego czy będą współużytkownikami działki gruntu i współwłaścicielami budynków składających się na galerię handlową czy też będą właścicielami lokalu użytkowego wraz z odpowiednim udziałem w części wspólnej budynku i w prawie do gruntu. Wynika to zapewne stąd, że pozwana zawierała z kupcami oprócz omawianej umowy szereg innych, w których nawiązywała do nieruchomości lokalowych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego jeżeli jednak chodzi o ocenianą umowę to jej przedmiotem była sprzedaż udziału w gruncie oraz we własności budynków. Sama umowa choćby poprzez określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej odnosi się do stanu nieruchomości, do osiągnięcia którego strony dążyły poprzez dokonanie zabudowy gruntu i spłacenie kredytu zaciągniętego na ten cel. Prawdłowo też Sąd Okręgowy ocenił późniejsze zachowania pozwanej, w tym próby aneksowania zawartych umów przedwstępnych, o czym mówił w swoich zeznaniach też świadek C. S., jak i składane przez zarząd deklaracje zrealizowania umów, w tym te z 2007 roku, w sytuacji konfliktu z kupcami jak i w okresie późniejszym, choćby w toku zgromadzenia wspólników pozwanej w dniu 30 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny uznał natomiast, wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego, że cena sprzedaży została przez strony jednoznacznie wskazana w samej umowie na kwotę 40.000 zł, nie została zmieniona pomniejszymi aneksami i nie było w tej sprawie podstaw do przyjęcia innej ceny. Przed przedstawieniem argumentacji co do przyjęcia takiej oceny Sąd odwoławczy stwierdza, że w rozpoznawanej sprawie możliwa była ingerencja w treść żądania powoda. Jej zakres odpowiadał treści umowy przedwstępnej w zakresie ceny (por. przykładowo wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r. III CSK 114/14, LEX nr 1648704 oraz z dnia 9 czerwca 2009 r. II CSK 24/09, LEX nr 677889). O dopuszczalności modyfikacji roszczenia strony w sprawie, w której roszczenie oparto na art. 64 k.c. w razie dochodzenia przez stronę powodową zawarcia umowy przyrzeczonej albo stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, wypowiedział się Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 12 września 2014r (CSK 635/13 (LEX nr 1521214)). Sąd ten stwierdził w nim mianowicie, że związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną jurydycznie formę. Sąd odwoławczy miał więc możliwość skorygowania wskazanej przez powodów ceny, nie naruszając art. 384 k.p.c. Cena z umowy przedwstępnej została określona przez strony w sposób jednoznaczny, a do tego pozwana potwierdziła jej zapłatę. Nie budzi wątpliwości, że kupcy, w tym powodowie ponieśli oprócz zapłaty ceny z umowy z 9 września 2002 r. również inne wydatki, jednak powód nie wykazał, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach podana w umowie miała kształtować się inaczej, w innej kwocie. Strony umowy przedwstępnej określonej w niej ceny nie zmieniły. Nie ustaliły przy tym, że powód będzie obowiązany do zapłaty innej jeszcze kwoty tytułem ceny nabycia udziałów w nieruchomości niż podana kwota 40.000 zł. Na rozprawie 8 grudnia 2014 roku A. C. (1) przesłuchiwany w charakterze strony nie potrafił dokładnie określić kosztów kredytu oraz poniesionych nakładów, na które się powołuje w pozwie. Nie pamiętał również czy dochodzoną kwotę wyliczył sam czy z kimś ze spółki. Zeznał również, że przy podpisywaniu umowy przedwstępnej nie wiadomo było jaką powierzchnie będzie miał lokal i jakie będą koszty jego utrzymania. Stwierdził tylko, że za grunt zapłacił 40.000 zł, za lokal 30.000 zł, a resztę w czynszu. Na koszt wybudowania budynków wszyscy (kupcy) mieli się złożyć później. Wbrew ustaleniom sądu pierwszej instancji brak jest podstaw dla przyjęcia, że czynsz płacony przez powoda stanowił część ceny, podobnie jak i niespornie poniesione nakłady na budowę obiektów galerii. Bardziej precyzyjnych danych powód w tej kwestii nie posiadał. Podobnie co do ceny sprzedaży zeznawali przesłuchani w sprawie świadkowie. Tak więc w świetle treści zeznań powoda, przesłuchanych świadków oraz postanowień umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji uzasadniony jest wniosek, że czynsz w części służył obsłudze zadłużenia pozwanej spółki, a nadto stanowił formę pozyskania przez spółkę Centrum środków na realizację inwestycji. Co do innych wpłat powodów na rzecz spółki zasadne jest potraktowanie ich jako wkładu współnika umożliwiającego realizację celu spółki, do którego wniesienia inwestorzy, w tym powód, zobowiązali się na innej niż umowa przedwstępna podstawie. Umowa przedwstępna określająca treść i warunki, na jakich zostanie zawarta umowa przyrzeczonej, uzależniała jej zawarcie od spłaty zadłużenia kredytowego pozwanej spółki w banku zaciągniętego na zrealizowanie inwestycji. Natomiast cenę jednoznacznie oznaczała umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353<sup>1</sup> k.c. W ustalonym stanie faktycznym brak było podstaw do jej korekty.

W tym miejscu zasadnym jest wskazanie dodatkowo, że powodowie w odpowiedzi na apelację pozwanej twierdzili, że nie dowodzili nigdy w toku postępowania, że umówiona cena jest inna niż określona w przedwstępnej umowie sprzedaży. Zgadza się z tym, że w umowie ostatecznej (przyrzeczonej) miała być wskazana taka sama cena. Oni sami i wskazani przez nich świadkowie dowodzili jedynie jaką kwotę pieniężną rzeczywiście przekazali pozwanej i to na podstawie wszystkich zawartych porozumień. Dodali, że również sąd pierwszej instancji też odróżnia cenę umówioną od kwoty rzeczywiście przekazanej (zapłaconej), która to kwota odzwierciedla przede wszystkim wartość prawa dochodzonego przez powodów.

Obecnie za utrwalone można przyjąć stanowisko, że sąd drugiej instancji co do zasady może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji, bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania ( zob. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 23 marca 1999 r., III CZP

59/98, OSNC 1999/7-8/124). W rozpoznawanej sprawie żadne takie szczególne okoliczności nie miały miejsca, stąd Sąd Apelacyjny był uprawniony na podstawie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym umowy przedwstępnej ustalić, że cena sprzedaży określona na kwotę 40.000 zł, co wprost wynika z umowy z 9 września 2002 r., nie została przez strony nigdy zmieniona, w tym przez jej zwiększenie. Odmienne wnioski Sądu Okręgowego nie zasługiwały zatem na akceptację.

Stąd ostatecznie Sąd Apelacyjny zgodził się z apelującą pozwaną, że Sąd Okręgowy naruszył reguły oceny dowodów przyjmując, że strony zmieniły cenę podaną w umowie przedwstępnej, a co miało być wykazane w toku procesu przy pomocy dowodów z dokumentów. Takie ustalenie w tej części istotnie stanowiło też naruszenie przepisów prawa materialnego wskazanych w pierwszym zarzucie apelacyjnym pozwanej (pkt 1a) ,tj. art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 77 k.c. i art. 389 §2 k.c. Sąd Apelacyjny dokonał zatem zmiany w zakresie określenia ceny sprzedaży z umowy przedwstępnej i w tej części apelacja pozwana zasługiwała na uwzględnienie.

Należy w tym miejscu dodać, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji jest, jak to przyznają powodowie, odrębna od zawartej umowy przedwstępnej, istotne w sprawie jest jednak to, że wszystkie te umowy - przedwstępna, najmu, dzierżawy, pożyczki wiązały się z tą pierwszą umową. Stąd zasadne było przy pomocy analizy treści umowy o prowadzeniu wspólnej inwestycji dokonanie interpretacji umowy przedwstępnej, aczkolwiek nie mogło się to przełożyć na zmianę, w postaci modyfikacji samej ceny z umowy przedwstępnej. To pozwana zamówiła projekt budowlany inwestycji w postaci centrum handlowego, uzyskała pozwolenie na budowę, zawarła w dniu 13 listopada 2002 r. umowę o kredyt, wybudowała centrum handlowe, uzyskała pozwolenie na użytkowanie obiektu. To pozwana zawierała z kilkudziesięcioma kupcami poszczególne umowy. Co więcej - w tym celu została powołana. Stąd jest oczywiste, że to pozwana miała zrealizować w praktyce określoną inwestycję, a następnie wykonać zobowiązanie z umowy przedwstępnej czyli zawrzeć umowę przyrzeczoną. Trudno stawiać pozwanej spółce i pojedynczym kupcom jednakowe wymagania w zakresie powinienego, starannego działania. Co zresztą istotne kupcy, a w tym i powodowie w pełni zrealizowali przyjęte na siebie obowiązki. To pozwana uchyła się od wykonania swojego zobowiązania. Stąd to jej zachowanie podlega ocenie. Oznacza to, że sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 355 k.c. W toku postępowania pozwana nie wykazała by kupcy nie chcieli nabyć gruntu obciążonego hipoteką, co by miało być jedyną przyczyną tak odległego terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Niesporne jest przy tym i to, że kredyt bankowy wzięty przez pozwaną został spłacony już 31 października 2012 r. Wbrew zarzutom pozwanej zawartym w apelacji, o czym była już mowa wyżej, zarząd pozwanej deklarował zamiar sprzedaży kupcom również udziału w budynku, a Sąd pierwszej instancji przytoczył okoliczności kiedy konkretnie takie deklaracje były składane. Niesporne jest też, że wskazani wyżej świadkowie (kupcy) zeznający w sprawie takie wypowiedzi i zachowania zarządu opisywali. Sąd pierwszej instancji ustalając stan faktyczny sprawy wskazał i omówił wszystkie te dowody, w tym osobowe. Apelująca pozwana zakwestionowała jedynie niektóre z nich, stąd uzasadniony jest wniosek, że z oceną pozostałych dowodów, w tym dotyczącą oceny zeznań swojego reprezentanta, się zgodziła. Stąd i zarzut jej zarzut, że sąd dla ustalenia podstawy faktycznej orzeczenia, w tym wyłożenia złożonych w umowie przedwstępnej oświadczeń woli, brał pod uwagę stanowisko tylko jednej tj. powodowej strony, jest pozbawiony podstaw. Sąd pierwszej instancji, szczegółowo wywiódł w jaki sposób dokonano ustalenia przedmiotu umowy przedwstępnej, a Sąd odwoławczy w pełni ten wywód podziela. Niewątpliwie, wbrew zarzutom apelacji, pozwana spółka była typową spółką celową utworzoną dla zrealizowania wspólnej inwestycji, tu - polegającej na wybudowaniu centrum handlowego i stąd koniecznej koordynacji działań wielu osób. Potwierdził to w czasie przesłuchania również W. C.. Należy pamiętać o tym, że skoro strony zgodziły się na współpracę po to by zrealizować pewien zamiar, to równocześnie wyrażają zgodę na utrzymanie umowy w takiej postaci, która choćby częściowo osiągnięcie tego zamiaru umożliwia. W rozpoznawanej sprawie było możliwe utrzymanie umowy w całości. Przyjmuje się, że przyjęcie, iż nieruchomości jako przedmiot obrotu jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości, nie oznacza wyłączenia dopuszczalności zawierania umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży nieruchomości jako rzeczy przyszłej, która ma dopiero powstać (w wyniku wydzielenia określonej działki z większej nieruchomości, czy też zabudowania określonego gruntu). Chodzi jedynie o to, by w umowie przedwstępnej nieruchomości będąca jej przedmiotem została dostatecznie zindywidualizowana, tak by wiadomo było co ma być przedmiotem sprzedaży w umowie przyrzeczonej. Dlatego nie jest też konieczne, o ile nie ma to decydującego znaczenia dla stron, by np. powierzchnia nieruchomości została w umowie przedwstępnej określona w sposób ścisły

(por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2003 r. III CKN 493/01 LEX nr 146460). Przenosząc to do niniejszej sprawy uprawnione jest przyjęcie, że umowa przedwstępna w sposób dostateczny określała przedmiot umowy przyrzeczonej. Co do ceny umowy sprzedaży zakłada się, że istnieje możliwość wskazania tylko podstaw do ustalenia ceny, aczkolwiek muszą być one stabilne i konkretnie oraz jednoznacznie określone. Mogą to być również okoliczności istniejące w chwili zawarcia umowy przedwstępnej, jak i takie, które mogą wystąpić w przyszłości. Wymogiem takiego oznaczenia ceny jest to, żeby dane niezbędne do jej ustalenia były uzgodnione przez strony (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2010 r. I CSK 505/09 LEX nr 607239). W przedmiotowej sprawie strony cenę określili w sposób jednoznaczny, dodatkowo niekwestionowane było, że cena ta została przez powodów w całości zapłacona.

W związku z powyższym, należy wspomnieć, że wydanie wyroku zmieniającego zaskarżony wyrok, polega na wydaniu przez sąd II instancji odmiennego, niż przyjęte w zaskarżonym wyroku, rozstrzygnięcia co do istoty sprawy. Zarzuty apelacji, których uwzględnienie może prowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku, mogą dotyczyć bądź postawy faktycznej rozstrzygnięcia bądź zastosowanego przez sąd I instancji prawa materialnego. Błędy w zakresie zastosowanego przez sąd I instancji prawa materialnego mogą polegać na błędnej wykładni prawidłowo zastosowanego przepisu lub na zastosowaniu przepisu niewłaściwego. Zastosowanie przez sąd do ustalonego stanu faktycznego niewłaściwego przepisu prawa oznacza błąd subsumcji. Naruszenie prawa materialnego może też polegać na niezastosowaniu przepisu, który w ustalonym stanie faktycznym powinien być zastosowany (zob. wyr. SN z 28.10.2003 r., I CK 204/02, niepubl.).

Uwzględniając zarzuty dotyczące podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sąd odwoławczy, jak już wyżej wspomniano może przyjąć własną, odmienną od przyjętej przez sąd pierwszej instancji, podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Może też uzupełnić stan faktyczny ustalony przez ten sąd o okoliczności faktyczne, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, niezależnie od tego czy okoliczności te wynikają z materiału zebranego przez sąd pierwszej instancji czy też z materiału zebranego przez sąd odwoławczy na podstawie art. 381 k.p.c. Wydanie wyroku reformatoryjnego będzie możliwe nie tylko wtedy, gdy sąd odwoławczy przyjmie własne ustalenia faktyczne, odmienne od ustaleń sądu I instancji. Także w braku własnych, odmiennych ustaleń faktycznych, sąd II instancji może zmienić zaskarżony wyrok, gdy dokona odmiennej oceny materialnoprawnej faktów ustalonych przez sąd I instancji (por. wyr. SN z 4.6.2008 r., II PK 323/07, OSNAPiUS 2009, Nr 21-22, poz. 276).

Reasumując poczynione wyżej ustalenia Sąd Apelacyjny stwierdza, że pomimo podzielenia w części zarzutu apelacji pozwanej, a dotyczącego ustalenia ceny różnej od podanej w umowie przedwstępnej - powyższe nie przełożyło się zasadniczo na rozstrzygnięcie merytoryczne. Ostatecznie uzasadniona była więc tylko korekta zaskarżonego orzeczenia w części dotyczącej ceny nieruchomości - z kwoty 162.723,90 zł do kwoty 40.000 zł. Za celowe przy tym, według Sądu Odwoławczego należało uznać żądanie pozwu, co do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego jej zobowiązaniu z umowy przedwstępnej z 9 września 2002 roku. Tego rodzaju roszczenie jest bowiem w swojej istocie jednorodne, nie daje się podzielić na części jak np. roszczenie o zapłatę. Stanowi to o wygraniu przez powódkę procesu w całości, bowiem niezależnie od korekty ceny jej żądanie podlegało uwzględnieniu.

Konsekwencją zmiany ustalenia w zakresie ceny nieruchomości była konieczność zmiany orzeczenia co do kosztów procesu zasądzonych od pozwanej na rzecz powoda. Należało bowiem uznać, że koszty w tej sprawie winny być liczone od ceny określonej w umowie przedwstępnej stron, do wykonania której zmierzała powódka poprzez wniesienie pozwu w tej sprawie, a nie od wartości wszystkich świadczeń powódki, wynikających z całokształtu jej relacji gospodarczych z pozwaną, związanych z jej inwestycją w centrum handlowe. Zatem koszty postępowania pierwszoinstancyjnego, które pozwana winna zwrócić powódkie zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. – stanowić winny sumę opłaty od pozwu w kwocie 2.000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów ustalone na podstawie § 6 ust. 5 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) – w wysokości 2.400 zł oraz 17 zł z tytułu opłaty od pełnomocnictwa; łącznie kwotę 4.417 zł.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Apelacyjny dokonując częściowej zmiany zaskarżonego orzeczenia oraz oddalając apelację w pozostałej części kierował się treścią przepisów art.386 §1 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. mając na uwadze jego wynik, a w szczególności okoliczność, że co do zasady apelacja pozwanej zastała oddalona, a zaskarżony wyrok wymagał jedynie modyfikacji w nieznacznej części. Należne wynagrodzenie pełnomocnika powódki zostało natomiast ustalone na podstawie § 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).

SSA M. Iwankiewicz SSA A. Sołtyka SSA M. Sawicka