

Sygn. akt I ACa 322/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.)
Sędziowie:	SA Wiesława Kaźmierska SA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr.sądowy Beata Węgrowska – Płaza

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa C. S. (1) i I. S. (1)

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 16 lutego 2015 r., sygn. akt I C 533/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od pozwanej "(...)" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powodów solidarnie kwotę 3.917 (trzy tysiące dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

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

SSA W. Kaźmierska SSA E. Skotarczak SSA T. Żelazowski

I ACa 322/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2015r. Sąd Okręgowy w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa C. S. (1) i I. S. (1) przeciwko (...) sp. z o.o. w S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zobowiązał pozwanego (...) sp. z o.o. w S. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży powodom C. S. (1) i I. S. (1) do ich majątku wspólnego objętego ustawową

wspólnością majątkową, udziału do 584/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu, stanowiącego działkę numer (...), położoną w S. przy ul. (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 m⁽²⁾ wraz z takim samym udziałem w prawie własności budynków znajdujących się na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą numer (...), za cenę 30.000 złotych, przy czym cena została w całości przez powodów zapłacona, a przedmiot umowy został im wydany (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 6066 złotych tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 3617zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt III).

Sąd Okręgowy ustalił, że związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. – część kupców, w tym powodowie, po powzięciu wiadomości o prywatnej działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, a nadającym się na zorganizowanie nowego targu, zdecydowała się przenieść tam swoją działalność.

Ze względów praktycznych kupcy postanowili do negocjacji z właścicielem gruntu oddelegować dwie osoby; byli to M. Z. i W. C.. Jednocześnie ze względów organizacyjnych kupcy, w tym powód, uznali za celowe założenie spółki, której zadaniem miał być zakup prawa do gruntu i wzniesienie na nim odpowiednich budynków do prowadzenia indywidualnej działalności handlowej przez kupców, mających być jednocześnie udziałowcami tej spółki.

Źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty kupców, jako współników oraz zaciągnięty przez pozwaną spółkę kredyt. Kredyt miał być spłacany przez wszystkich współników.

Na wskazanym etapie kupcy, w tym powodowie, nie wiedzieli dokładnie jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą byli zainteresowani.

Wspólnikami założycielami spółki stali się W. C. i M. Z.. Obaj objęli po 50 udziałów po 500 zł w kapitale zakładowym, który wynosił 50 000 zł. Udziały miały charakter uprzywilejowany i każdy udział dawał prawo trzech głosów.

Zgodnie z § 17 pkt 1 lit. k. umowy spółki - zgromadzenie współników podejmowało uchwały przede wszystkim w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) albo udziału w nieruchomości (prawie użytkowania wieczystego).

W dniu 4 marca 2002r. odbyło się zgromadzenie współników pozwanej spółki. Na zebraniu podjęte zostały uchwały w sprawie między innymi:

- zatwierdzenia czynności zarządu polegającej a zawarciu w dniu 7 lutego 2002r. warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...), której przedmiotem jest zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m², za kwotę 1 927 000 zł oraz zatwierdzenia wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd (uchwała nr 1);
- zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5135, za kwotę 1 927 000 zł do dnia 15 kwietnia 2002r. (uchwała nr 2);
- wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m² (uchwała nr 3);
- w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących zakupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m² (uchwała nr 4).

W toku posiedzenia w dniu 5 marca zgromadzenie współników pozwanej podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia uchwały nr 3 z poprzedniego dnia. Zgromadzenie współników uchwaliło zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki wyżej wymienionej w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1000 zł/ 1 m², po 10 latach od dnia inwestycji nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję.

Uchwała zawierała również postanowienie, że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów. Umowa przedwstępna winna być zawarta wraz z przyrzeczeniem zawarcia umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej z udziałem w prawie wieczystego użytkowania ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie przekazany do korzystania na zasadzie wyłączności, a nadto wyrażeniem zgody w umowie przedwstępnej sprzedaży na budowę centrum handlowego i ustanowienie hipoteki na prawie wieczystego użytkowania działki numer (...) tytułem udzielenia kredytu bankowego na zrealizowanie inwestycji.

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

W dniu 11 marca 2002r. M. Z. zawarł z C. S. (1) umowę sprzedaży jednego udziału w pozwanej spółce za kwotę 1000 zł. Strony postanowiły w § 6. umowy, że z zakupem udziału łączyła się wpłata zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego (lub po przekształceniu - własności) działki numer (...) przy ulicy (...) w S. – proporcjonalnie do powierzchni postawionego na tym terenie pawilonu, co kupujący potwierdził.

Pozwana w dniu 12 kwietnia 2002r. zawarła z powodem jako udziałowcem umowę pożyczki 7000 zł. Kwota ta miała zostać przeznaczona na zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) przy ul. (...) w S..

Pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z 16 kwietnia 2002r., repertorium A nr (...). Prawo to dotyczyło działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 5 135 m⁽²⁾ ujawnionej w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, wydzielonej z księgi KW (...).

Cena działki gruntu wyniosła 1 927 000 zł i została uiszczona z wpłat, jakie czynili kupcy, w tym powód, na rzecz pozwanej spółki, w zamian za jej udziały oraz z kredytu. Wielkość wpłaty była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu należnego zainteresowanemu kupcowi.

W dniu 5 czerwca 2002r. C. S. (1) zawarł z pozwaną umowę dzierżawy nr (...). Przedmiotem tej umowy była część terenu działki o nr (...), obręb (...), przy ul. (...) w S., która obejmowała grunt o powierzchni 30 m⁽²⁾, na planie oznaczony jako lokalizacja nr (...).

Umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 2002r. do 1 czerwca 2007r. i wygasła po upływie tego terminu bez potrzeby wypowiedzenia. Celem dla którego kupcy – wspólnicy pozwanej – w tym powód C. S. (1) zdecydowali się zawrzeć umowy dzierżawy było zagwarantowanie środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie pozwanej spółki.

Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona na 40 zł za m². W istocie wspólnicy pozwanej spółki, w tym powód 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.

W dniu 22 lipca 2002 r. pozwana jako inwestor zastępczy zawarła z jej udziałowcami w tym powodem, jako inwestorami umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji polegającej na wybudowaniu na nieruchomości położonej w S. przy ul (...), stanowiącej część działki (...) o powierzchni 2000 m² - budynku handlowego w zabudowie pasażowej, w którym wyodrębnione zostaną zgodnie z projektem na rzecz poszczególnych inwestorów lokale handlowe, które będą stanowić własność inwestora. Prawo własności wyodrębnionego lokalu handlowego ustanowione miało zostać na

rzecz inwestora mocą odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po zakończeniu realizacji inwestycji. Inwestor zastępczy zobowiązał się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w uzgodnionym terminie.

Lokal handlowy wyodrębniony na rzecz powoda miał mieć powierzchnię 30 m² i na projekcie inwestycji nr 15. Lokal ten miał stanowić, zgodnie z umową o prowadzenia wspólnej inwestycji, własność powoda.

Inwestor zobowiązał się partycypować w kosztach związanych z inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału, 700 zł / 1 m².

Strony uzgodniły, że inwestor będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie stanowił jego własność, i w którym będzie prowadził działalności gospodarczą oraz po zawarciu umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie później niż w terminie 10 lat od oddania centrum do użytkowania, współużytkownikiem w prawie wieczystego użytkowania gruntu i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości.

Na podstawie decyzji numer (...) wydanej przez Urząd Miejski w S. w dniu 26 lipca 2002r. (znak: (...)) w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę pozwana spółka uzyskała zgodę na budowę planowanego obiektu handlowego.

W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. w S. oraz C. S. (1), w dniu 9 września 2002r. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) w udziale do 584/100000.

C. S. (1) nabywał prawo na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską.

Przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć w terminie – po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji budowlanej na ww. działce.

Cena została ustalona przez strony na kwotę 30 000 zł, którą to C. S. (1) wpłacił tytułem zaliczki na rzecz Spółki, co potwierdzili obaj członkowie jej zarządu.

Wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w dacie zawierania umowy przedwstępnej już nastąpiło.

Kupujący wyraził zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę udzielonym (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. decyzją wydaną przez Urząd Miejski w S. nr (...) w dniu 26 lipca 2002r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę. Pozwolenie to zostało wskazane w § 2. aktu notarialnego obejmującego przedwstępną umowę sprzedaży. Jednocześnie powód wyraził zgodę na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację wskazanej inwestycji.

Strony określiły sposób korzystania z prawa użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że C. S. (1) 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 zobowiązuje się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej.

W dniu 13 listopada 2002r. pozwana spółka 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 2002r. do 31 października 2012r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

W piśmie z 11 maja 2006r. pozwana wzywając powoda do zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej umowy sprzedaży z 9 września 2002r. w projekcie aneksu wskazała, że zobowiązuje się sprzedać powodowi udział w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) oraz udział we własności budynku stanowiącym odrębną nieruchomość za nakłady poniesione na budowę lokalu niemieszkalnego.

Urząd Miasta S. Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej w decyzji z 7 lipca 2003r. udzielił pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod nazwą (...), zlokalizowanego w S. przy ul. (...). Wśród wskazanych sklepów znajdował się sklep warzywny nr (...).

W dniu 26 listopada 2003r. pozwana przekazała C. S. (1) pawilon handlowy nr(...) o powierzchni 31 m². Spółka zapowiedziała również, że w związku z tym w dniu 1 grudnia 2003r. zakończy prowadzoną inwestycję rozliczając ją i wystawiając fakturę końcową.

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

W dniu 30 sierpnia 2007r. (...) Sp. z o.o. w S. zawarła umowę najmu lokalu użytkowego z C. S. (1). Na podstawie tej umowy pozwana oddała najemcy lokal użytkowy o numerze ewidencyjnym (...), położony w S., przy ul. (...) w obrębie (...), określony na załączonej do umowy mapie sytuacyjnej, o łącznej powierzchni 28,44 m⁽²⁾ a najemca zobowiązał się używać lokal zgodnie z umową i płacić czynsz na warunkach określonych w umowie.

Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 44 zł / m².

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 2012r.

Strony zobowiązały się również do dnia 15 września 2007r. podpisać na koszt najemcy aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tę umowę w ten sposób, iż jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia przez wynajmującego z najemcą umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona zawarta zostanie w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu ww. umowy kredytowej.

W piśmie z 14 listopada 2012r. w nawiązaniu do umowy z 30 sierpnia 2007r. pozwana spółka poinformowała powoda o obniżeniu czynszu najmu lokalu użytkowego w związku ze spłatą długu wobec (...) Bank S.A. z umowy kredytowej nr (...). Spółka informowała jednocześnie, że do czasu ustanowienia na rzecz najemcy odrębnej własności lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego i udziałem w częściach wspólnych budynku umowa najmu ulega przedłużeniu na dotychczasowych zasadach z uwzględnieniem zmian wysokości czynszu.

Kredyt inwestycyjny uzyskany przez pozwaną na podstawie umowy z 13 listopada 2002r. a przeznaczony na budowę (...) w S. został spłacony zgodnie z umową 31 października 2012r.

Od połowy roku 2013 powód podjął starania w celu zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie z 9 września 2002r. Jego pisma kierowane do zarządu pozwanej wzywające do zawarcia umowy przyrzeczonej nie odnosiły jednak zamierzonego skutku. Mimo wyznaczenia terminu u notariusza – przedstawiciele pozwanej nie stawili się. Jako przeszkodę w zawarciu umowy wskazywano brak odpowiedniego oznaczenia lokalu mającego zostać sprzedanym powodowi.

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

W dniu 11 grudnia 2013r. notariusz D. A. odmówiła sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży udziału 584/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o obszarze 0,5135 ha położonej w S., przy ul (...) dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Notariusz wyjaśniła, że wobec zabudowania ww. nieruchomości, użytkownik wieczysty nie może zbyć swojego prawa nie zbywając jednocześnie własności posadowionych na tej działce budynków. W przeciwnym razie zachodziłaby nieważność umowy.

Notariusza D. A. sporządziła w dniu 5 grudnia 2012r. akt notarialny obejmujący umowę sprzedaży przez pozwaną na rzecz powodów 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.

Kolejne próby zawarcia umowy w kształcie, jakiej domagał się powód okazały się nieskuteczne z powodu odmowy pozwanej.

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

W dniu 20 października 2014r. W. C. i M. Z. 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⁽²⁾, natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m⁽²⁾. 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⁽²⁾ 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.

Podczas zwyczajnego zgromadzenia wspólników w dniu 21 listopada 2014r. wspólnicy wyrazili zgodę na zawarcie ww. umów z H. Z. i E. C..

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

W oparciu o powyższy stan faktyczny, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w zasadniczej części jest uzasadnione. Zdaniem Sądu istota sporu dotyczyła interpretacji treści umowy z 9 września 2002r. i istnienia po stronie pozwanej, w związku z tą umową, obowiązku przeniesienia na powodów udziału we własności budynków odpowiadającego

udziałowi w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wskazanego w tej umowie. Żądanie powodów znajduje podstawę prawną w treści przepisów art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

Artykuł 1047 § 1 k.p.c. łączy się w swej treści z przepisem art. 64 k.c.,. Obydwa przepisy dotyczą wydania przez sąd orzeczenia zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli oznaczonej treści. Wzajemny stosunek tych przepisów został wyjaśniony w uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199, mającej moc zasady prawnej.

Sąd wskazał, że zdaniem pozwanej istnieją przeszkody uniemożliwiające zawarcie żądanej przez stronę powodową umowy. Pozwana wskazała na trzy kwestie. W pierwszej kolejności pozwana spółka podniosła zarzut braku zobowiązania do zawarcia umowy przeniesienia własności udziału w budynkach wzniesionych na działce gruntu wskazanej w umowie z 9 września 2002r. Następnie z uwagi na fakt, że działka ta została zabudowana po zawarciu wskazanej umowy zobowiązującej – pozwana stwierdziła, że zobowiązanie z umowy przedwstępnej nie może być w związku z tym wykonane. Kolejnym argumentem strony pozwanej za odmową uznania roszczenia powodów był fakt braku uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej, jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, podjętej w trybie art. 228 k.s.h., zezwalającej na zbycie nieruchomości. Trzeci zarzut pozwanej polegał na tym, że w dniu 20 października 2014r. zawarła z dwiema osobami umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Z tej przyczyny uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby niedopuszczalne rozporządzenie, między innymi, nie wyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą przy tym przedmiot odrębny i nadrzędny wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie stanowiłoby rozporządzenie wyłącznie udziałem do nieruchomości wspólnej, co również jest niedopuszczalne.

W ocenie Sądu podniesione przez pozwaną zarzuty są nietrafne i nie mogły skutkować oddaleniem powództwa.

Sąd podkreślił, że kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie była wykładnia oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej sprzedaży z 9 września 2002r. sporządzonej w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2).

Art. 247 k.p.c. stanowi, że dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.

Sąd wskazał, że w celu dokonania właściwej oceny skutków prawnych umowy zobowiązującej do zbycia prawa wieczystego użytkowania, nie zawierającej wprost postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, niezbędne jest zbadanie - w płaszczyźnie przesłanek przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. - oświadczeń woli stron takiej umowy, co wymaga uwzględnienia poza warstwą werbalną także kontekstu sytuacyjnego.

Sąd podkreślił, że wynikające z art. 65 k.c. reguły wykładni oświadczeń woli stron odnoszą się także do umów zawartych w formie aktu notarialnego; dla określenia zgodnej woli stron wymagana jest analiza tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu. 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, o jakim mowa w art. 247 k.p.c. (vide wyrok SN z 4 lipca 2014r., II CSK 612/13, LEX nr 1489234).

Bezspornie pozwana spółka zobowiązała się w umowie przedwstępnej z 9 września 2002r. sprzedać C. S. (1) określony udział w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5 135 m² ujawnionej w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, a C. S. (1) oświadczył, że zobowiązuje się udział ten kupić oraz że jest żonaty i nabycia dokona na majątek objęty wspólnością ustawową

małżeńską. Strony określiły, w jakim terminie zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną oraz wskazały wysokość ceny, która tytułem zaliczki została uiszczona przez C. S. (1) na rzecz pozwanej, co ta potwierdziła. Nadto, strony oświadczyły, że wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem umowy już nastąpiło.

Wskazana umowa zawierała szereg postanowień dotyczących wprost obiektu, albo obiektów, jakie miały zostać wzniesione na ww. działce gruntu, do której udział pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Sąd podkreślił przy tym, że w tym czasie wskazywane w umowie budynki nie istniały. Okoliczność ta była oczywista dla stron, które jej w niniejszym postępowaniu nie kwestionowały. Z uwagi na to wszelkie ich postanowienia umowne dotyczyły nieruchomości budynkowych, które mają dopiero powstać. Konsekwencją tego termin zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji. Kupujący wyraził również zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym. Pozwolenie to, wydane zostało pozwanej decyzją nr (...) Urzędu Miejskiego w S. w dniu 26 lipca 2002r., co wynika z treści aktu notarialnego z 9 września 2002r. (k.80v., § 2.) Powód zgodził się również na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji. Powód zobowiązał się również zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Wskazać należy, że strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki, w tym powoda i przez pozwaną spółkę.

Wskazane postanowienia umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. w ocenie Sądu w sposób jednoznaczny wskazują, że zamiarem strony było wzniesienie na działce gruntu nr (...) budynku albo budynków, których własność miała zostać przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Powodowie nie mieli zamiaru zawierać odmiennej umowy, a w szczególności takiej, 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 2002r.

Wskazany wniosek Sąd oparł na dowodzie z aktu notarialnego obejmującego umowę z 9 września 2002r., a który nie był kwestionowany przez strony co do rzetelności jego treści, jak i zeznań świadka M. O. – notariusza sporządzającego umowę. W ocenie Sądu sytuacja, aby strony miały zawierać wskazaną umowę bez zamiaru nabycia prawa własności budynków, jakie miały być na tym gruncie wzniesione jest nie do przyjęcia z kilku przyczyn.

Pierwsza, i zdaniem Sądu najbardziej oczywista jest taka, że powodowie 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 powodowie i inni wspólnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę, która w niniejszej sprawie jest pozwaną. W zamiarze powodów i innych wspólników pozwanej było, aby pozwana miała charakter typowej spółki celowej, zawiązywanej do realizacji określonego projektu i służącej koordynacji działań wielu osób. Działanie powodów i innych wspólników pozwanej motywowane było problemami, których doświadczyli jako kupcy na innym targowisku, które zmuszeni byli opuścić. Wolą powodów i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli swoją działalność handlową. Tego typu ustalenia Sąd oparł na dowodach z zeznań świadków, przesłuchania powoda oraz dokumentach dotyczących zawiązania pozwanej spółki oraz nabywania jej udziałów przez pozwanych i innych kupców, a nadto umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji.

Sąd wskazał, że świadek M. O. jednoznacznie i wyraźnie wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych. Przyczyną, dla której w akcie notarialnym z 9 września 2002r. nie zostały wskazane również budynki wynikała głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie. Nie sposób znaleźć racjonalne wytłumaczenia, dla którego powodowie i inni kupcy mieli zawierać

umowę przedwstępną o innej treści niż pozwalająca na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie. W przypadku, gdy celem powodów byłoby nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to nie miało sensu odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności, że powodowie przed zawarciem umowy przedwstępnej wpłacili całą cenę, co pozwana w akcie notarialnym potwierdziła. Jediną przyczyną, zresztą wyraźnie wskazaną w treści umowy przedwstępnej, przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego mieli nabyć powodowie.

Sąd zwrócił również uwagę na fakt, że powodowie, jak i inni wspólnicy pozwanej spółki wielokrotnie zapewniani byli przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona. Zapewnienia takie znalazły się nie tylko w dokumentach (pismo z 11 maja 2006r., k. 217 oraz projekt aktu notarialnego, k. 217v. i 218), lecz również padały w trakcie licznych zebrań, jakie miały miejsce od 2002r., o czym zeznawali przesłuchiwani przez Sąd świadkowie. Wskazać tu należy choćby na dowód z protokołu zgromadzenia wspólników z 30 kwietnia 2013r. (k.90-95). Na tej podstawie powodowie 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.

Sąd wskazał również kolejną przyczynę, dla której nie sposób przyjąć, że umowa przedwstępna z 9 września 2002r. dotyczyła wyłącznie prawa użytkowania wieczystego działki gruntu. Zarówno powodowie, jak i pozwani to podmioty profesjonalne, dla których umowy w obrocie gospodarczym nie są zjawiskiem nieznanym. Trudno zdaniem Sądu uznać zatem, że strony nie dbały o to aby umowa nie była dotknięta nieważnością. Nadto Sąd podkreślił, a co zdaje się umykać pozwanej, że umowa przedwstępna została sporządzona w formie aktu notarialnego. Sytuacja w której strony zobowiązują się do zawarcia umowy przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za wiele lat, już jest okolicznością zwracającą uwagę. Dodatkowo, strony w umowie przedwstępnej, zamieściły cały szereg postanowień jednoznacznie stwierdzających, że na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego ma być przeniesione na powodów, zanim umowa przyrzeczona zostanie zawarta, wzniesione zostaną budynki, ewentualnie budynek. Zgodnie z art. 235 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (§ 1). Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (§ 2). Biorąc pod uwagę, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, pozwana spółka nie mogła się zobowiązać do zbycia udziału w użytkowaniu wieczystym, nie zobowiązując się jednocześnie do zbycia udziału w posadowionych na działce budynkach. Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Tak oczywista sytuacja nie mogła nie zwrócić uwagi notariusza, która sporządzała projekt umowy objętej aktem notarialnym z 9 września 2002r. Notariusz sporządziła akt notarialny i strony zawarły umowę przedwstępną tylko z tej przyczyny, że czyniły to w zamiarze przeniesienia wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntów również udziałów we własności budynków, jakie na tym gruncie zostaną wzniesione, w czasie pomiędzy podpisaniem umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej. Przyjęcie odmiennego wyjaśnienia równałoby się założeniu, że notariusz świadomie sporządził projekt umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, a powodowie z niewiadomych przyczyn taką umowę przedwstępną z pozwaną zawarli.

Następną okolicznością, na którą Sąd zwrócił uwagę jest cena, za jaką powodowie mieli nabyć udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i budynków na nim wzniesionych. Cena ta została w sposób jednoznaczny ustalona na kwotę 30 000 zł w umowie przedwstępnej, a pozwana spółka potwierdziła jej zapłatę. W ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu żadna ze stron nie przedstawiła dowodów na to, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach wzniesionych na działce objętej tym prawem była inna. Powodowie udowodnili za to, że po zawarciu

umowy przedwstępnej ponieśli szereg wydatków na rzecz pozwanej spółki, a tak zgromadzone środki służyły finansowaniu wzniesienia nieruchomości budynkowych. Okoliczności te wynikają z dowodów z dokumentów w postaci umowy dzierżawy i umowy najmu, dowodów wpłat faktur, rachunków (k. 123-142) proponowanego przez pozwaną aneksu do umowy z 9 września 2002r. (k.218) oraz zeznań świadków. Powodowie, podobnie jak inni współnicy pozwanej, ustalili na tyle wysoki czynsz aby środki w ten sposób pozyskane przez pozwaną spółkę były wystarczające nie tylko na jej funkcjonowanie oraz zapewnienie właściwej eksploatacji wzniesionych budynków, lecz również na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań bankowych. Sąd wskazał jednocześnie na treść § 4. umowy przedwstępnej wskazujący, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojść miało dopiero po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji. Oczywistym w niniejszej sprawie jest, że środki na spłatę kredytu pozwana spółka uzyskiwała z czynszów uiszczanych przez jej współników, jako dzierżawców i najemców nieruchomości, do których powódka posiadała prawa. Inne źródła byłyby dalece niewystarczające, a nadto pozwana ich nie wskazała. Również wolą współników spółki, ujawnioną w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, była właśnie taka forma pozyskania środków przez spółkę, która jednocześnie porządkowała kwestię przyszłego podziału nieruchomości i umożliwiała prowadzenie działalności gospodarczej. Sąd zwrócił przy tym uwagę na dwie kwestie. Pierwsza to, że wysoki czynsz był akceptowany przez współników pozwanej, w tym powodów, jedynie z tej przyczyny, że świadomi byli iż służy on obsłudze zadłużenia pozwanej, związanego ze wzniesieniem budynków, których mieli być współwłaścicielami po spłacie zadłużenia i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Po drugie czynszu w części, w jakiej był przeznaczany na spłatę zadłużenia nie można traktować jako ceny nieruchomości, do jakiej prawa pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Sąd podkreślił, że cenę jednoznacznie oznacza umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 3531 k.c. Nadto, powodowie, jak i inni kupcy są współnikami pozwanej spółki. Uiszczany przez nich czynsz przeznaczany była na realizację zadania spółki, do której została powołana, to jest wzniesienia określonych budynków. Tym samym uiszczany przez powodów czynsz nie stanowił ceny nieruchomości budynkowej, tak jak i inne nakłady ponoszone przez powoda na poczet wzniesienia określonych budynków. Strony umowy z 9 września 2002r. nie umawiały się, że powód zobowiązany będzie do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości niż 30 000 zł. Tym samym inne wpłaty noszą cechy wkładu współnika umożliwiającego realizację celu spółki, do którego wnieśienia powód zobowiązał się na innej podstawie niż umowa z 9 września 2002r., która go do tego nie obligowała. Sąd podkreślił, że umowa przedwstępna kreując treść i warunki, na jakich miała być zawarta umowa przyrzeczona, uzależniała jej zawarcie od spłaty zadłużenia udzielonego pozwanej spółce na spłatę inwestycji, a do czego niezbędne były nakłady ponoszone przez współników tej pozwanej spółki, w tym powodów. W tej sytuacji łatwo było dojść do, zdaniem Sądu, błędnego przekonania, że część czynszów, ewentualnie innych świadczeń, uiszczanych przez współników pozwanej, w tym powodów, na rzecz pozwanej, celem finansowania inwestycji budowlanej jest ceną nieruchomości budynkowych, kiedy w rzeczywistości była to konsekwencja uczestniczenia w spółce prowadzącej określone inwestycje.

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

Sąd wskazał, że działka gruntu, nr (...) po 9 września 2002r. została zabudowana. Strony tego faktu nie kwestionowały. Powstanie zabudowy było, jak wyżej wskazano celem nie tylko zawarcia umowy przedwstępnej i zapłaty ceny tam wskazanej, lecz również powstania pozwanej spółki i uczestnictwa w niej powodów obok innych kupców.

Sąd podkreślił, że nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanej, że z uwagi na wzniesienie zabudowań po zawarciu umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. zobowiązanie z tej umowy nie może być wykonane.

Sąd zwrócił uwagę na ugruntowane już stanowisko orzecnicze Sądu Najwyższego wskazujące, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu

także prawa własności budynków jest ważna, jeżeli wolą stron nie było przeniesienie tylko prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem zbywcy prawa własności budynków (vide wyrok SN z 4 lipca 2014r., II CSK 612/13, LEX nr 1489234). Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie powodowie wykazali, że ich zamiarem nie było nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu z jednoczesnym pozostawieniem pozwanej spółce prawa własności budynków.

Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone we wskazanym wyroku z 4 lipca 2014r. Sąd wskazał, że 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 (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r., III CO 60/63, OSNCP 1964, Nr 12, poz. 246 i z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, Nr 9, poz. 147 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 r., II CSK 242/09, nie publ.)

Sąd wskazał, że w doktrynie, na gruncie uregulowania przyjętego w art. 235 § 2 k.c. 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 lipca 1966 r. III CZP 43/66 (OSNCP 1966, Nr 12, poz. 211).

Zdaniem Sądu ze stanowiskiem tym nie pozostaje w niezgodzie, uznana w doktrynie, jako "zbyt kategoryczna" oraz "dyskusyjna" teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00 (OSNC 2004, Nr 4, poz. 61), powtórzona w postanowieniu z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 376/12 (nie publ.), stwierdzająca, że umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna. Według Sądu należy mieć na względzie, że została ona sformułowana w sprawie, w której strony w umowie zbycia użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu świadomie i celowo pominęły przeniesienie prawa własności budynków, uznając, że ich stan prawny nie jest jeszcze dostatecznie uregulowany; wolą stron w tamtej sprawie było więc przeniesienie tylko prawa wieczystego użytkowania. Nie może budzić wątpliwości, że taka umowa jest nieważna, z jej treści wynika bowiem, że zawarta została w celu przeniesienia wyłącznie prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem prawa własności budynków dotychczasowemu użytkownikowi.

Wskazując na wynikającą z art. 235 § 2 k.c. akcesoryjność prawa własności budynków w stosunku do użytkowania wieczystego przejawiającą się w tym, że użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05 (OSNC 2006, Nr 3, poz. 44) sformułował - mając na względzie stan faktyczny sprawy - tezę, że umowa oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz przeniesienia własności znajdującej na niej części budynku jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.), jeżeli z okoliczności wynika, że bez postanowienia o przeniesieniu własności części budynku nie zostałyby zawarta. Stan faktyczny w niniejszej sprawie jest taki, że umowa przedwstępna z 9 września 2002r. nie zostałaby zawarta gdyby nie dotyczyła również przeniesienia własności udziału w budynkach, które miały zostać wzniesione.

Kolejnym argumentem strony pozwanej za odmową uznania roszczenia powodów był fakt braku uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej, jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, podjętej w trybie art. 228 k.s.h., zezwalającej na zbycie nieruchomości.

Sąd wskazał, że okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie było, że 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. Sąd jako wykazaną uznał okoliczność

podjęcia uchwały z 4 i 5 marca 2002r. zezwalającej zarządowi na zawarcie umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. Zauważyć w tym miejscu się godzi, że większością głosów na walnym zgromadzeniu wspólników pozwanej, z uwagi na uprzywilejowany charakter udziałów, dysponują członkowie zarządu, którzy głosowali za przyjęciem wskazanej uchwały. Zauważyć przy tym należy również, że dla skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. uchwała taka nie była konieczna, gdyż umowa ta nie przenosiła prawa do nieruchomości pozwanej spółki (vide. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lutego 2009 r., IV CSK 271/08; również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 137/07).

Istota zarzutu dotyczyła jednak konieczności podjęcia uchwały zgromadzenia wspólników, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h., w kontekście żądania procesowego zgłoszonego przez powodów w niniejszej sprawie.

Sąd wyjaśnił, że zgodnie z art. 228 pkt 4 k.s.h. uchwały wspólników wymaga m.in. nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej. Z kolei stosownie do treści art. 17 § 1 k.s.h. jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Zgoda może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo po jego złożeniu, nie później jednak niż w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę. Potwierdzenie wyrażone po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej (art. 17 § 2 k.s.h.).

Strona umowy zobowiązującej ma roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 64 k.c.). Powodowie w niniejszej sprawie mają więc 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 przyjęcie, iż dopuszczalne jest zawarcie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości bez zgody wspólników, skutkuje koniecznością uznania, że zgoda taka nie jest również konieczna w przypadku dochodzenia przed sądem wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, czyli zawarcia umowy przenoszącej własność. Sąd Okręgowy wskazał na treść orzeczenia Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 listopada 2012 r., sygn. akt I ACa 516/12, 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 powodów o zwarcie umowy przyrzeczonej uzależniona jest od uzyskania zgody wspólników pozwanej, powodowałoby, iż - z punktu widzenia kontrahenta – 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 zdaniem Sądu podzielić nie sposób (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26 lutego 2014r., I ACa 1347/13, LEX nr 1466981).

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

Wskazany zarzut jest według Sądu całkowicie chybiony.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 3 u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (ust. 1). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz

części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust 2). Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust 3). Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (ust 4). Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust 5).

Biorąc pod uwagę stan faktyczny niniejszej sprawy oraz treść wyżej wskazanych przepisów ustawy o własności lokali, Sąd stwierdził, że nie sposób uznać za okoliczność wykluczającą istnienie roszczenia powodów fakt wyodrębnienia w budynkach trzech samodzielnych lokali, jak również ich sprzedaż na rzecz innych podmiotów, co podnosi pozwana spółka. Norma przepisów art. 3 u.w.l. stanowi, że z prawem do lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości, co oznacza, że nie mogą być one przedmiotem odrębnego obrotu, a nadto wyłączona jest możliwość żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej do czasu trwania odrębnej własności lokali. Sąd podkreślił przy tym, że nieruchomością wspólną nie jest cały budynek lub cała nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokali. Zgodnie z art. 3 ust 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Sąd wskazał, że w chwili sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości zostaje ona pod względem własności podzielona i od tej chwili składa się:

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

Sąd wskazał, opierając się na ustaleniach faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie i treści żądania procesowego powodów, że ich roszczenie dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, to jest określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Powodowie nie domagają się zniesienia części wspólnej nieruchomości; ich roszczenie nie dotyczy również praw podmiotów trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych na nieruchomości.

Sąd podkreślił przy tym, że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomością, która pozostaje jego własnością.

Sąd wskazał nadto, że nawet przyjmując czysto hipotetycznie, że zawarte w dniu 20 października 2014r. przez pozwaną umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży stanowiłyby przeszkodę, o jakiej twierdzi pozwana, to zastosowanie znajdowałby przepis art. 192 ust 3 k.p.c. stanowiący, że z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy (...). W ocenie Sądu Najwyższego wyrażonej w uchwale z 17 czerwca 2010r. (III CZP 38/10), którą to oceną Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela – wskazany przepis ma zastosowanie w wypadku zbycia nieruchomości przez dłużnika w toku sprawy o zobowiązanie

go do złożenia oświadczenia woli o zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży tej nieruchomości (OSNC 2011/1/3, LEX nr 578585, Biul. SN 2010/6/9).

Sąd odniósł się również do wniosku o zawieszenia postępowania zgłoszonego przez pozwaną i uzasadnionego w piśmie z 21 stycznia 2015r. (k.348 i n.). W ocenie Sądu wskazane przez pozwaną w tym piśmie 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. Jak Sąd już wyjaśnił wyodrębnienie i sprzedaż lokali, czego dokonała pozwana spółka, nie stanowi przeszkody do wydania orzeczenia żadanego przez powodów. W konsekwencji uchylenie uchwały spółki wyrażającej zgodę na taką sprzedaż również jest bez znaczenia, tak samo jak oddalenie powództwa w tym przedmiocie.

Z tej przyczyny Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania.

Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych dokonał na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodów osobowych, szczególnie wskazanych przy stanie faktycznym. Podane tam środki dowodowe Sąd ocenił jako wiarygodne i przydatne dla wyjaśnienia okoliczności niniejszej sprawy.

Kluczowymi środkami dowodowymi w niniejszej sprawie, dla stwierdzenia rzeczywistej treści łączącego strony stosunku prawnego był akt notarialny z 9 września 2002r. obejmujący przedwstępną umowę sprzedaży w połączeniu z zeznaniami świadka M. O. – notariusza, która sporządziła projekt wskazanej umowy. Dowody te w ocenie Sądu w sposób nie budzący wątpliwości ujawniają rzeczywiste znaczenie postanowień wskazanej umowy przedwstępnej. Stwierdzenie to odnosi się w szczególności do sposobu rozporządzenia budynkami, jakie miały powstać na gruncie, do którego udział w prawie użytkowania wieczystego strona pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Treść wymienionych dowodów jest jasna, logiczna i wzajemnie niesprzeczna. Sąd podkreślił przy tym, że dowód z zeznań wskazanego świadka nie zastępuje, ewentualnie nie uzupełnia treści aktu notarialnego, lecz stanowi wyjaśnienie postanowień umowy przedwstępnej. Podobne znaczenie mają dowody z dokumentów w postaci umowy o prowadzenia wspólnej inwestycji, umowy spółki, protokołu kontroli oraz dowody z zeznań świadków A. R., J. T., czy S. W.. Sąd nie dostrzegł w treści wskazanych środków dowodowych sprzeczności czy nielogiczności - przeciwnie zgromadzony materiał dowodowy jest spójny.

Jako nie budzące wątpliwości co do swojej treści Sąd ocenił dowody z umów najmu i dzierżawy łączących strony niniejszego postępowania. Wskazać należy, że ocena ta dotyczy również szczególnego znaczenia tych umów, jakie w oparciu o zeznania świadków i przesłuchanie powoda Sąd ustalił w niniejszym postępowaniu. Chodzi tu o kwestię wkładu finansowego powodów w realizację projektu budowy budynków o przeznaczeniu handlowym, prowadzonego przez pozwaną spółkę. W zestawieniu z dowodami z wpłat, fakturami i rachunkami przedłożonymi przez powodów oraz treścią zeznań - Sąd uznał, że nie ma wątpliwości, iż powodowie wywiązali się nie tylko z obowiązku zapłaty ceny, lecz również przyjętego na siebie zobowiązania uczestniczenia w finansowaniu inwestycji budowlanej. Inwestycja ta została zrealizowanej przez pozwaną, co znajduje potwierdzenie w dowodzie z dokumentu urzędowego - decyzji Urzędu Miasta S. z 7 lipca 2003r. w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Jako nie budzący wątpliwości, w oparciu o dowody z korespondencji stron i protokołów notarialnych, Sąd ocenił fakt uchylenia się pozwanej spółki od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Okoliczność odmowy zawarcia umowy przenoszącej udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oraz odpowiedniego udziału w prawie własności budynków znajdujących się na tym gruncie, wynika również ze stanowiska procesowego pozwanej, która wprost neguje istnienie takiego obowiązku.

Z uwagi na powyższe Sąd ocenił jako niewiarygodny dowód z zeznań złożonych za stronę pozwaną przez W. C.. Twierdzenia W. C. stoją w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie. Stwierdzenie to dotyczy zarówno dowodów osobowych, jak dowodów z dokumentów. W szczególności twierdzenia W. C. o

przesłankach zawarcia umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. i znaczeniu jej postanowień, nie mogą być uznane zdaniem Sądu za logiczne i spójne gdy skonfrontuje się je z treścią tej umowy, której sens zapisów wyłożony został przez świadka M. O.. Sąd zwrócił jedynie uwagę na fakt, że W. C. przesłuchiwany za stronę pozwaną stwierdził, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej strony nie miały pewności jaki charakter będą miały wzniesione budynki, a w szczególności, czy będą na trwale powiązane z działką gruntu. Strony miały prowadzić jeszcze w tym zakresie rozmowy (k.389). Stwierdzenie to potwierdza zeznania M. O., która jako przyczynę braku precyzyjnego opisu nieruchomości budynkowej w akcie notarialnym wskazała problem z jednoznacznym określeniem charakteru tych budynków. Twierdzenia W. C. pozostają zatem według Sądu w sprzeczności z oświadczeniami procesowymi, że nie jest prawdą, iż z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej nie było wiadomo co ma zostać wybudowane, a czego dowodem miała być kserokopia decyzji o pozwoleniu na budowę. Nie można wykluczyć sytuacji, że nawet po uzyskaniu pozwolenia na budowę określonego obiektu inwestor uznałby, że musi zmienić plany i wznieść inny budynek albo budynki, po uzyskaniu kolejnej stosownej decyzji administracyjnej.

W związku ze zgromadzeniem materiału dowodowego dotyczącego wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie okoliczności oraz przesłuchania za pozwaną członka jej zarządu W. C. – Sąd postanowił pominąć dowód z przesłuchania drugiego członka zarządu pozwanej M. Z.. Teza dowodowa wskazana przez pozwaną dodatkowo przekonała Sąd o zbędności prowadzenia dowodu z przesłuchania za pozwaną M. Z.. W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazał na to, jak strony rozumiały przedmiot umowy przedwstępnej. Twierdzenia przeciwne W. C. nie przekonały Sądu. Ewentualna zgodność z nimi zeznania M. Z. nie wniosłaby niczego istotnego do sprawy. Przede wszystkim nie dowodziłaby, że członkowie zarządu pozwanej spółki mieli takie wyobrażenie o treści zawieranej umowy przedwstępnej, o jakim zeznawał W. C., którego zeznania w ocenie Sądu nie polegają na prawdzie i stanowią wyłącznie przyjęty przez niego sposób obrony w procesie. Hipotetycznie zakładając nawet, że M. Z. zeznałby sprzecznie z W. C., potwierdzając słuszność żądania pozwu, to i tak tego typu sytuacja nie zmieniłaby oceny stanu faktycznego dokonanego przez Sąd, a tym samym nie miałby wpływu na treść orzeczenia.

Ponieważ zebrany w sprawie materiał dowodowy wyjaśnił wszystkie okoliczności sporne i jednocześnie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd poprzestał na dowodzie z przesłuchania za pozwaną spółkę tylko jednego członka zarządu W. C. i pominął dowód z przesłuchania drugiego członka zarządu M. Z. (k. 383). Sąd miał przy tym na uwadze, że pozwana nie przedstawiła takich faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie w rozumieniu art. 227 k.p.c., które mogłyby zostać wyjaśnione tylko przy pomocy zeznań M. Z., a nie mogły przy pomocy zeznań W. C.. Sąd pominął dowód z dokumentów złożonych na rozprawie 2 lutego 2015 r. (k. 382) jako spóźniony. Sąd uchylał te pytania zadawane w trakcie przesłuchania stron, które nie dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.).

Sąd wskazał, że niespornym w sprawie był fakt spłaty przez pozwaną spółkę zobowiązań finansowych związanych z inwestycją budowlaną. Oznacza to, że spełnione zostały wszelkie przesłanki zawarcia umowy przyrzeczonej.

Powództwo podlega oddaleniu tylko w zakresie w jakim powodowie domagali się zobowiązania pozwanej do sprzedaży udziału za cenę 121 303 zł (k. 322). Sąd uznał, że ustalona cena została wskazana w akcie notarialnym na kwotę 30 000 zł (§ 5: k. 81) i powodowie nie wykazali, żeby uległa zmianie.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Sąd wskazał, że do kosztów nie zalicza się wcześniej poniesionych przez stronę wydatków, takich jak choćby związanych z udokumentowaniem niestawiennictwa strony na wyznaczony jej termin u notariusza, jak również wydatków powstałych w innym postępowaniu.

Poniesione przez powodów koszty procesu obejmują opłatę od pozwu wynagrodzenie pełnomocnika – adwokata oraz wydatki na opłatę skarbowe od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W związku z wartością przedmiotu sporu opłata od pozwu wynosiła 6060 zł i powodowie ją uiszcili w pełnej wysokości. Wysokość opłaty od pozwu wynika z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594, ze zm.).

Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powodów wynika z § 6 pkt 6 i w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz.490). Pełnomocnik powodów nie był im przyznany z urzędu i z tej przyczyny nie ma zastosowania § 2 ust. 3 wskazanego rozporządzenia.

Zgodnie z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Istotą żądania pozwu było stwierdzenie przez Sąd obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli. Sąd wydał orzeczenie, które niemal dokładnie odzwierciedla żądanie zgłoszone przez powodów. Z uwagi na to, przy orzekaniu o obowiązku zwrotu kosztów zastosowanie znalazła norma art. 100 k.p.c. stosując którą Sąd orzekł, jak w punkcie trzecim sentencji wyroku.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana. Zaskarżyła go w pkt I oraz III zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

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

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

c) art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że kształt umowy przedwstępnej zaprezentowanej przez powodów był i jest objęty zgodnym zamiarem stron i porozumieniem co najmniej w zakresie przedmiotowo istotnych elementów umowy definitywnej - bez choćby analizy sformułowań pozwu gdzie powodowie wskazali na okoliczność wstępnego ustalenia ceny w umowie przedwstępnej, a nadto uwzględnienie powództwa także względem I. S. (1) mimo iż w ogóle nie była ona stroną umowy przedwstępnej;

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

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

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

b) art. 217 § 3 k.p.c. poprzez pominięcie prawidłowo zawnioskowanego dowodu z przesłuchania w charakterze strony reprezentanta pozwanej - M. Z. - w związku z ukształtowanym już na tamtym etapie postępowania przekonaniem Sądu I instancji, co do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy oraz mimo uznania zeznań W. C. za niewiarygodne;

c) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku obejmuje kwotę 30.000 zł tj. wbrew twierdzeniom pozwu i pomimo wcześniejszego ustalenia przez Sąd I instancji, że podczas zgromadzenia współników w dniu 5 marca 2002r. podjęło uchwałę o przyjęciu ceny 1.000 zł za 1 m² gruntu zaś C. S. (1) nabył od pozwanej odpowiednik 30 m² gruntu - co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 września 2002r., a ponadto poprzez wyprowadzenie błędnych wniosków, że z tego, iż pozwana wzywała powodów do zawarcia aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży wynika, iż jej zamiarem w 2002r. były wyzbycie się udziału w gruncie i budynku na rzecz powodów, a ponadto wobec bezkrytycznego uznania przez Sąd I instancji, iż notariusz M. O. z pewnością nie sporządziłaby umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, zaś przyczyną nie wskazania budynków w § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży była niepewności co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie (choć było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu), zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność;

d) art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na włożeniu na stronę pozwaną obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powodów, w sytuacji gdy wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, zapadłe w sprawie orzeczenie w sposób istotny odbiega od zgłoszonego przez powodów żądania, którzy domagali się przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności budynku za cenę 121.303 zł, zaś Sąd I instancji uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 30.000 zł, a ponadto włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodom kosztów procesu również w! zakresie, w którym powodowie proces przegrali.

Jednocześnie na zasadzie art. 368 § 1 pkt. 4 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c. i 382 k.p.c. pozwana wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z faktury VAT nr (...) z dnia 26 listopada 2002r. na kwotę 30.000 zł wystawionej tytułem „współdział w częściach wspólnych gruntu” na okoliczność braku podstaw do uznania, iż uzgodniona pomiędzy j stronami cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z udziałem w j prawie własności budynku obejmowała kwotę 30.000 zł, albowiem w rzeczywistości wskazana kwota stanowiła wyłączenie cenę za grunt, co potwierdza fakt, że pozwana spółka wystawiła powodom fakturę VAT na rzeczoną kwotę zwolnioną zgodnie z obowiązującymi przepisami z podatku VAT w związku z tym, że była to wyłącznie odpłatność za grunt, a w konsekwencji na okoliczność wykazania, że skoro cena wskazana w przedwstępnej umowie sprzedaży, która jest pochodną jej przedmiotu -obejmuje wyłącznie odpłatność za grunt, to brak jest podstaw do uznania, że przedmiotem tejże umowy było przeniesienie czegoś więcej niż sam udział w gruncie. Jednocześnie wskazuję, że potrzeba przywołania rzezonego dowodu ujawniła się później, wobec arbitralnego ustalenia przez Sąd Okręgowy i wbrew twierdzeniom pozwu oraz żądań samych powodów, ceny za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiadającym mu udziałem w prawie własności budynków.

Mając na uwadze zarzuty apelacyjne, na zasadzie art. 358 § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 286 § 1 k.p.c. pozwana spółka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I poprzez oddalenie powództwa w całości;
2. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. III poprzez zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm przepisanych,, powiększonych o koszty uiszczonej opłaty skarbowej;
3. zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję;

Ewentualnie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie I Wydział Cywilny z dnia 16 lutego 2015r. w części dotyczącej pkt I i III oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie na rzecz powodów od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja pozwanej okazała się w zasadniczej części niezasadna.

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

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

Oceniając prawidłowość procedowania Sądu Okręgowego w tym zakresie, wskazać należy, że w myśl przepisu art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. W niniejszej sprawie istotna była wykładania postanowień zawartej między stronami umowy przedwstępnej obejmującej zbycie praw dotyczących nieruchomości. W świetle natomiast przepisu art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 i 158 k.c. oraz art. 237 w związku z art. 158 k.c., niezachowanie dla takiej umowy przedwstępnej formy aktu notarialnego nie powoduje jej nieważności, tylko dyskwalifikuje taką umowę jako źródło roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania. Sytuacja natomiast, której doświadczyli powodowie, podobnie jak około trzydziestu innych kupców, którzy inwestując przez ponad dziesięć lat, znaleźliby się w warunkach podobnych do tych, które spowodowały, że w 2002 roku utracili miejsce pracy, z całą pewnością stanowi o zaistnieniu w sprawie szczególnych okoliczności.

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

Niezależnie od tej kwestii, podkreślenia wymaga, że w tym procesie Sąd pierwszej instancji nie przeprowadzał dowodów osobowych przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, tylko w celu ustalenia rzeczywistej woli stron zawierających umowę przedwstępną z dnia 9 września 2002 roku. Stwierdzić należy, że choć sens oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, mając na uwadze, że w procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. To tekst ten nie powinien stanowić wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1993 r., III CZP 66/93, OSNC 1993, Nr 12, poz. 168; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2002 r., V CK1V 1603/00, Lex nr 73330; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2003 r., II CK 431/04, Lex nr 143198; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2015 r., I ACa 1218/14, Lex 1682910). Zatem poza zakresem regulacji art. 247 k.p.c. pozostaje sytuacja, w której dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron, jest potrzebny do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a

jedynie służą ustaleniu w drodze wykładni woli stron wyrażonej w formie pisemnej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1931 r. C112/31, OSN 1932, poz. 70 oraz z dnia 4 lipca 1973 r. III CRN 160/73, OSPIKA 1977, poz. 6). W świetle unormowania art. 65 k.c., w szczególności zawartego w paragrafie drugim tego przepisu, w myśl którego w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, w procesie wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli składanych w umowie, konieczne jest, a nie tylko dopuszczalne, ustalenie okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone również za pomocą osobowych środków dowodowych.

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

Bezpodstawne okazały się również zarzuty odnoszące się do braku przeprowadzenia w sprawie dowodu z zeznań reprezentanta pozwanej M. Z., co miało prowadzić do uchybienia przepisowi art. 217 § 3 k.p.c. Przede wszystkim całkowicie niezrozumiała jest argumentacja, zgodnie z którą pominięcie powyższego dowodu było skutkiem ukształtowanej już na tym etapie postępowania oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Jest ona wynikiem błędnego założenia co do uwzględnienia przez Sąd wyłącznie stanowiska powodów i w tym kontekście uznania stanowiska strony pozwanej za niewiarygodną, bez określenia jej zamiarów, jej interesów szczególnie w zakresie wyzbycia się własności budynku. Interpretacja poszczególnych postanowień umowy, która okazała się ostatecznie zgodna z twierdzeniami powodów uwzględniała wszystkie dowody zgromadzone w sprawie. To w ich kontekście Sąd stanowisko prezentowane przez pozwaną zdyskwalifikował. Odnosiło się to do kwestii celu zawarcia samej umowy spółki, celu zakupu gruntu, zawarcia umowy dotyczącej prowadzenia wspólnej inwestycji, dotyczącej finansowania prowadzonej budowy. Treść tych dowodów doprowadziła sąd do wniosku co do niespójności i nielogiczności twierdzeń pozwanej, czy też zeznań jej reprezentanta. Nie jest więc to wynik przyjętego z góry założenia, przeprowadzonej już wstępnie oceny dowodów i w tych okolicznościach uznania zeznań za zbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie bez znaczenia w tym zakresie pozostaje konsekwentne i zgodne stanowisko pozwanej, którego wyrazem były również zeznania drugiego reprezentanta pozwanej. Rację ma przy tym Sąd I instancji wskazując, że pozwana nie przedstawiła takich okoliczności (co zresztą miało miejsce także na etapie postępowania apelacyjnego), które mogłyby zostać wyjaśnione wyłącznie zeznaniami tego reprezentanta, a nie mogły zostać wyjaśnione zeznaniami W. C.. Niezależnie od tego wskazać należy, że zarządzeniem z dnia 3 grudnia 2014 r. (k. 320) Sąd zobowiązał obu reprezentantów pozwanej do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania pod rygorem pominięcia dowodu z ich zeznań. Brak przesłuchania jednego z nich spowodowany został natomiast jego niestawiennictwem. Wprawdzie pełnomocnik pozwanej przedstawił na rozprawie w dniu 2 lutego 2015 r. usprawiedliwienie nieobecności M. Z. z uwagi na chorobę reprezentanta i złożył zaświadczenie lekarskie, jednakże po pierwsze było ono nieczytelne nie pozwalając na ocenę jego treści, a po drugie nie zostało wystawione przez lekarza sądowego, co skutkowało prawidłową oceną, że przyczyna nieobecności nie została należycie udokumentowana (k. 360).

Odnosząc się do zasadności zarzutu uchybienia przez Sąd orzekający w pierwszej instancji przepisowi art. 233 § 1 k.p.c., w pierwszej kolejności wskazać należy, że sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej

albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139,).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji – oceniając pojedyncze dowody – zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. – odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego. Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się też wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z kontradiktoryjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez Sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których Sąd odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez Sąd oceny, tylko z tej przyczyny, że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wniosków.

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

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

Zwrócić można jedynie uwagę na to, że choć przed Sądem Odwoławczym pozwana podniosła, że nie było podstaw do uznania, iż celem powstania pozwanej spółki, jak podkreśliła apelująca, założonej tylko przez W. C. i M. Z., była realizacja wspólnej – z kupcami inwestycji – a w efekcie końcowym przeniesienie praw do poszczególnych lokali w ramach wybudowanego centrum handlowego na kupców finansujących tę inwestycję – to nie zakwestionowała żadnego z ustaleń Sądu pierwszej instancji, na podstawie których Sąd ten doszedł do takich wniosków, w szczególności odnoszących się do sytuacji poprzedzającej zawarcia umowy pozwanej spółki, co do okoliczności nabycia wieczystego użytkowania przez spółkę, sposobu sfinansowania tego zakupu, zawarcia przez W. C. i M. Z. umów zbycia udziałów pozwanej spółki z poszczególnymi kupcami, czy umów pożyczek zawartych pomiędzy spółką, a kupcami, uchwał podjętych przez zgromadzenie wspólników w dniach 4 i 5 marca 2002 roku i wreszcie zawarcia umów pomiędzy

spółką, a poszczególnymi kupcami o prowadzenie wspólnej inwestycji. Z powodem umowa taka została zawarta 22 lipca 2002 roku i choć umowa ta nie została złożona u notariusza przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, to jej zapisy odpowiadające treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki z 4 i 5 marca 2002 roku (złożonych przy podpisywaniu ww. aktu notarialnego) oraz znajdujące odzwierciedlenie w treści umowy przedwstępnej stron z 9 września 2002 roku, w szczególności jej paragrafów 3,4,7,8,9 i 10 nie pozostawiają wątpliwości, co do wynikającej z umowy tej woli stron, co do zobowiązania się przez pozwaną Spółkę do przeniesienia na powodów udziałów w prawie użytkownika wieczystego gruntu oraz odpowiadających im udziałów w mających powstać budynkach.

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

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

W ocenie Sądu Apelującego już tylko te dowody i wynikające z nich wnioski nie pozostawiają wątpliwości, co do woli stron zawierających umowę w dniu 9 września 2002 roku, a nie wyartykułowanie w treści jej paragrafu trzeciego wprost że umowa ta dotyczy również przeniesienia udziałów w prawie własności mających powstać na gruncie wymienionym w umowie, budynków, zwłaszcza w kontekście zapisów paragrafów 4, 7, 8, 9 i 10 wskazujących wprost na prognozowany przez strony efekt umów przedwstępnej i przyszłej umowy przyrzeczonej.

Zatem już tylko dla porządku zwrócić należy uwagę, że strona pozwana nie tylko nie podjęła próby wykazania racjonalnego powodu, dla którego poszczególni kupcy, w tym powodowie, poza określoną w umowie przedwstępnej ceną, czynili przez lata na rzecz pozwanej Spółki świadczenia, w przypadku powodów w wymiarze, w sumie przekraczającym 120.000 zł, a już tylko przywołane wyżej dowody z dokumentów, nie pozostawiają wątpliwości, że przyczyną czynienia tych świadczeń było uzyskanie przez poszczególnych kupców pierwotnie udziałów w prawie do gruntu i posadowionych na nim budynkach, a docelowo uzyskanie własności poszczególnych lokali, przy ich funkcjonalnym powiązaniu i tworzeniu przez nie centrum handlowego.

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

Stwierdzenie to odnosi się również do ustaleń Sądu w zakresie ceny, w myśl których strony – po jej określeniu w akcie notarialnym na kwotę 30.000 zł, po tej dacie jej nie zweryfikowały. Okoliczność, że strony w dniu podpisywania umowy przedwstępnej ewentualnie dopuszczały możliwość zmiany ceny, nie podważa trafności ustaleń Sądu, że do takiej zmiany nie doszło, ze słusznym wskazaniem na brak w sprawie dowodów na tę okoliczność. Obojętny dla tych ustaleń w tym zakresie pozostaje także fakt, że powodowie realizując z pozwaną wspólną inwestycję w czasie procesu inwestycyjnego, czynili na nią umówione nakłady, czy też to, że powód, jako udziałowiec pozwanej Spółki przekazywał na jej rzecz określone kwoty pozwalające spółce realizować inwestycję – centrum handlowe. Wskazać wręcz należy, że brak jest podstaw prawnych do zmiany tytułów wszystkich przekazywanych przez powodów na przez pozwanej środków pieniężnych związanych z procesem inwestycyjnym i funkcjonowaniem centrum handlowego, i obecne ich zakwalifikowanie jako ceny.

Dodać też należy, że wbrew twierdzeniom apelującej Sąd Okręgowy nie ustalał woli tylko strony powodowej, ale na podstawie powołanych przez siebie dowodów ustalił wolę stron umowy przedwstępnej, wskazując, że przedstawione przez reprezentantów pozwanej Spółki stanowisko, co do woli jaką miały wyrażać oświadczenia stron umowy z

9 września 2002 roku, jako pozostające w sprzeczności z dowodami z dokumentów odzwierciedlających relacje gospodarcze pomiędzy stronami i pozostałymi dowodami osobowymi, są niewiarygodne.

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

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

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., dodatkowo stwierdzić należy że uwadze strony skarżącej umknął fakt, że powodowie w pozwie oraz konsekwentnie przez cały proces domagali się zobowiązania pozwanej przez Sąd do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego jej zobowiązaniu z umowy przedwstępnej z 9 września 2002 roku. Wskazanie natomiast przez powodów – na wezwanie Przewodniczącej w Sądzie Okręgowym do doprecyzowania powództwa, ceny w innej wysokości, niż wynikała z tej umowy, przy jednoczesnym podtrzymaniu w sformułowanym żądaniu wniosku o orzeczenie o zobowiązaniu strony powodowej do złożenia oświadczenia określonego treścią umowy przedwstępnej z 9 września 2002 roku, zdaniem Sądu Apelacyjnego, uprawniało sąd do uwzględnienia powództwa w sprawie przy sformułowaniu sentencji odpowiadającej treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej z dnia z 9 września 2002 roku, tym samym treści oświadczenia, jakiego powodowie oczekiwali i domagali się od pozwanej Spółki, co potwierdza nie sprzeciwienie się temu przez powodów w dalszym toku procesu.

Uzupełniając uzasadnienie braku podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powodowie staną się współwłaścicielami centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r. – stwierdzić należy, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji stanowiła tylko istotną podstawę do zinterpretowania niejasnych postanowień umowy przedwstępnej. Zaprezentowane jednak w apelacji stanowisko pozwanej w tym zakresie, nie pozostawia wątpliwości, że również pozwana spółka podpisując szereg umów z kupcami w roku 2002, wchodząc z nimi w różne relacje gospodarcze, zamiarem swoim obejmowała wybudowanie wspólne na gruncie, którego wieczyste użytkowanie nabyła, centrum handlowego, następnie, po wspólnym zrealizowaniu tej inwestycji i spłaceniu zaciągniętego w tym celu kredytu, przeniesienie udziałów w prawie do gruntu i wybudowanych na nim budynkach na poszczególnych kupców, a docelowo wyodrębnienie własności poszczególnych lokali i przekazanie ich na własność użytkującym je kupcom. W toku jednak realizacji tej inwestycji, pozwana zmieniła zdanie i na obecnym etapie wskazuje na brak po stronie kupców, w tym również powodów, źródła roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jako że – według pozwanej - umowa przedwstępna, choć zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, nie spełnia wymogów, co do treści, a umowa o realizację wspólnej inwestycji nie spełnia wymogów, co do formy (art. 389 w związku z art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 w związku z art. 73 k.c.).

Zważywszy że z przyczyn już wskazanych w niniejszym uzasadnieniu brak jest podstaw do podzielenia stanowiska strony pozwanej dyskwalifikującego umowę przedwstępną z 9 września 2002 r. jako podstawę roszczenia powodów do zobowiązania pozwanej do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli odpowiadającego jej oświadczeniu z umowy przyrzeczonej, również ten zarzut pozwanej należało ocenić jako bezzasadny.

Mając na uwadze, że zarzut naruszenia przez Sąd orzekający w pierwszej instancji przepisów art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. stanowił według strony pozwanej przede wszystkim konsekwencje uchybień tego Sądu co do zakresu postępowania dowodowego oraz oceny dowodów, a kwestie te już zostały omówione, ze wskazaniem na bezpodstawność tych zarzutów strony skarżącej, odniesienie się do zarzutu naruszenia przepisów art. 535 k.c. w zw.

z art. 389 k.c. uzupełnić należy o ocenę zasadności wystąpienia w tej sprawie z powództwem również przez I. S. (1) mimo, że nie była ona określona jako strona umowy przedwstępnej.

Bezspornym przy tym pozostaje, że z treści umowy przedwstępnej z 9 września 2002 roku zawartej przez powoda z pozwaną spółką jednoznacznie wynika, że nabycie określonych w umowie tej praw w wyniku zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej miało nastąpić na majątek objęty wspólnością ustawową małżonków S..

Zwrócić należy uwagę, że sytuacji w której wierzytelność do majątku wspólnego nabywa samodzielnie jeden tylko małżonek, w zakresie relacji prawnej drugiego małżonka, co do tej wierzytelności w doktrynie nie jest kwalifikowana jednolicie. Wskazując na dotyczący tej kwestii wywód zawarty przez M. N. - Prawo rodzinne i opiekuńcze. System prawa prywatnego pod red. prof. T. S., stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny orzekający w tej sprawie nie podziela poglądu, zgodnie z którym w razie nabycia wierzytelności do majątku wspólnego samodzielnie i wyłącznie we własnym imieniu przez jednego małżonka, stroną stosunku zobowiązaniowego i wierzycielem jest tylko małżonek, który zawarł umowę. Jeżeli bowiem wierzytelność wchodzi do majątku wspólnego i oboje małżonkowie są łącznie jego podmiotami, a wspólność majątku jest niepodzielna, zaś wierzytelność jest zawsze elementem treści stosunku prawnego, to nie można przekonywująco uzasadnić, że wierzytelność samodzielnie i wyłącznie we własnym imieniu nabyta przez jednego małżonka do majątku wspólnego tylko w, jakimś jednak bliżej nieokreślonym, „stosunku wewnętrznym”, poprzez „korzyści” jakie przynosi, przypada także drugiemu małżonkowi, który będąc podmiotem majątku wspólnego, nie staje się jednak wierzycielem. Według odmiennej koncepcji tzw. skutku zewnętrznego nabycia wierzytelności samodzielnie przez jednego małżonka, drugi małżonek jest współuprawniony z tytułu nabytego prawa majątkowego, nie staje się jednak stroną stosunku prawnego powstałego między jego współmałżonkiem i osobą trzecią, chyba że małżonek dokonujący czynności działał w imieniu obojga.

Druga odmiana koncepcji „zewnętrznego skutku” nabycia wierzytelności samodzielnie przez jednego małżonka polega na uznaniu obojga małżonków za strony zawartej przez jednego z nich umowy z powodu istniejącego między małżonkami przedstawicielstwa ustawowego. Ze struktury majątku wspólnego małżonków i sposobu usytuowania w nim praw wynika, że koncepcja skutku wewnętrznego nabycia wierzytelności do majątku wspólnego nie nadaje się do obrony (także po nowelizacji Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego przyjętej w 2004 r.). Zasadna wydaje się natomiast koncepcja skutku zewnętrznego, ale w postaci zmodyfikowanej w porównaniu z jej odmianami dotychczas proponowanymi. Wykluczyć trzeba zdecydowanie interpretację przepisów k.r.o. prowadzącą do ustalenia, iż małżonek, nabywając przedmioty majątkowe do majątku wspólnego, działa jako przedstawiciel ustawowy współmałżonka, wskutek czego drugi małżonek staje się stroną umowy. Kodeks rodzinny i opiekuńczy nie ustanowił bowiem ustawowego przedstawicielstwa w stosunkach między małżonkami ani w zakresie czynności zarządu majątkiem wspólnym, ani w zakresie czynności prowadzących do nabycia przedmiotów majątkowych w skład majątku wspólnego. Zastrzeżenia budzi jednak także pogląd, że małżonek strony umowy obligacyjnej staje się podmiotem nabytej do majątku wspólnego wierzytelności, nie stając się stroną (uprawnioną) w powstałym z umowy stosunku obligacyjnym, ponieważ zawierający umowę małżonek nie działał – jako pełnomocnik – w imieniu obojga. Wierzytelność jest zawsze elementem (treści) określonego stosunku prawnego, a majątek wspólny, do którego wchodzi wierzytelność, nie staje się „zastępczą ramą” w miejsce stosunku prawnego, z którego pochodzi nabyte do tego majątku prawo podmiotowe.

Odrębnym natomiast zagadnieniem jest wykonywanie prawa wobec drugiej strony umowy, które z mocy przepisów odrębnych może być zastrzeżone wyłącznie dla strony, która prawo nabyła, zawierając umowę. Powyższe ustalenia upoważniają do sformułowania krytycznej oceny poglądu, który głosi, że wierzytelność nabyta samodzielnie przez jednego małżonka należy co prawda do majątku wspólnego, ale wierzycielem jest tylko ten małżonek, który zawarł umowę prowadzącą do nabycia wierzytelności. Taki pogląd bowiem jest niezgodny z konstrukcją prawa podmiotowego (jako zawsze elementu treści stosunku prawnego) i majątku (jako zespołu praw podmiotowych), którego niepodzielna wspólność obejmuje wszystkie składniki, a wspólność każdego składnika majątku istnieje między tymi samymi podmiotami, które są podmiotami całego wspólnego majątku. Jeżeli małżonek, który nie był stroną czynności prowadzącej do nabycia wierzytelności w skład majątku wspólnego, nie stawałby się wierzycielem (w stosunku zewnętrznym), to nie stawałby się też podmiotem wierzytelności, mimo zaliczenia jej do majątku wspólnego. Takie

ujęcie konstrukcji majątku wspólnego nawiązywałoby do – nieznannej w obowiązującym prawie polskim – postaci tzw. „współwłasności części realnych”. Zwolennicy poglądu o tzw. skutku wewnętrznym samodzielnego nabycia wierzytelności do majątku wspólnego przez jednego tylko małżonka pomijają zatem w swych ustaleniach nie tylko aspekt niepodzielnej wspólności majątku, ale także aspekt umiejscowienia wierzytelności w treści oznaczonego stosunku obligacyjnego. A przecież będący podmiotami majątku wspólnego oboje małżonkowie powinni być uznani zarazem (łącznie) za podmioty wszystkich praw tworzących majątek wspólny bez względu na sposób ich nabycia. Każdy wielopodmiotowy majątek, w szczególności – majątek wspólny małżonków, jest wspólny („wewnętrznie” i „zewnątrznie”) w całości, nie zaś ewentualnie – ze względu na sposób nabycia lub „naturę” praw wspólny, ale w pewnym zakresie tylko „w częściach realnych” (pro diviso). Każdy zatem z małżonków jest współuprawnionym podmiotem każdego prawa wchodzącego w skład majątku wspólnego (zarówno praw rzeczowych, jak i wierzytelności) i może domagać się realizacji roszczenia wynikającego z nabytej do majątku wspólnego wierzytelności. Odrębne przepisy mogą stanowić, że prawo podmiotowe w stosunku do określonych podmiotów (w szczególności wobec strony umowy, na której podstawie prawo zostało nabyte) powinno być wykonywane tylko przez oznaczony podmiot, mimo iż jest przedmiotem wspólności.

W braku odrębnych unormowań, prawa o charakterze obligacyjnym będące składnikami majątku wspólnego powinny być wykonywane zgodnie z zasadami zarządu majątkiem wspólnym (dotyczy to w szczególności rozporządzeń mających postać zbycia prawa albo jego obciążenia). Małżonek, który nie był ani stroną umowy, ani reprezentowanym przez drugiego małżonka, stając się współuprawnionym z tytułu nabytej do majątku wspólnego wierzytelności (a więc – współwierzycielem), nie staje się jednak dłużnikiem. Od długu pojmowanego jako powinność spełnienia określonego świadczenia należy odróżnić odpowiedzialność za wykonanie zobowiązania, którego elementem jest dług. Na małżonku strony umowy zaciąży odpowiedzialność za zobowiązanie wynikające z umowy, tyle że ograniczona do majątku wspólnego, którego jest podmiotem, a do którego wierzyciel (w całości lub w części) może skierować egzekucję. Brak koincydencji przymiotu wierzyciela i dłużnika po stronie małżonka, który stał się podmiotem wierzytelności nabytej przez drugiego małżonka do majątku wspólnego nie może być jednak wystarczającym argumentem przemawiającym za uznaniem tylko małżonka – nabywcy wierzytelności za wierzyciela i stronę stosunku obligacyjnego.

Przedstawione wyżej motywy, które podziela Sąd Apelacyjny rozpoznający tę sprawę stanowią podstawę do uznania, że również powódce C. S. (1), jako współwierzycielowi przysługuje uprawnienie do domagania się realizacji zobowiązań wynikających z umowy zawartej przez jej męża, co stanowi o jej czynnej legitymacji w tym procesie na równi z powodem C. S. (1).

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

Dodatkowo przy tym należy zwrócić uwagę, że w umowach zawartych w październiku 2014 roku pomiędzy pozwaną spółką a członkami rodzin członków jej zarządu o ustanowieniu odrębnej własności lokali i sprzedaży przez spółkę tych lokali, cena sprzedaży odpowiada cenie z umowy przedwstępnej, i tak za lokal o powierzchni 28,50 m² - cena wynosi

26.551 zł , a za lokal o powierzchni 41 m²- cena wynosi 38.849 zł i pozostaje na poziomie ceny z umowy stron z 9 września 2002 roku.

Sąd Odwoławczy pominął, na podstawie art. 381 k.p.c., wniosek dowodowy strony apelującej o przeprowadzenie dowodu z faktury VAT nr (...) z dnia 26 listopada 2002r. jak spóźniony, ponieważ przeprowadzenie tego dowodu było możliwe przed Sądem I instancji. Marginalnie już tylko należy wskazać, że faktura nie jest dowodem zawarcia umowy, czy też jej wykonania przez wystawcę faktury. Ponadto podkreślić należy, że fakturę wystawiła strona pozwana i nie została ona zaakceptowana przez powodów przez jej podpisanie.

Za częściowo zasadne Sąd Apelacyjny uznał stanowisko strony apelującej odnośnie błędnego rozstrzygnięcia o kosztach tego procesu.

W ocenie Sądu drugiej instancji zawarte w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcie uwzględniające powództwo, co do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego jej zobowiązaniu z umowy przedwstępnej z 9 września 2002 roku, stanowi o wygraniu przez powodów procesu w całości. Za celowe przy tym, według Sądu odwoławczego – w rozumieniu przepisu art. 98 § 1 k.p.c. – uznać należy koszty liczone od ceny określonej w umowie przedwstępnej stron, do wykonania której zmierzają powodowie poprzez wystąpienie z pozwem w tej sprawie, a nie od wartości wszystkich świadczeń powodów wynikających z całokształtu ich relacji z pozwaną, związanych z ich inwestycją w centrum handlowe. Zatem koszty postępowania pierwszoinstancyjnego, które pozwana winna zwrócić powodom, stanowić winny sumę opłaty od pozwu w kwocie 1.500 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów – w wysokości 2.400 zł oraz 17 zł z tytułu opłaty od pełnomocnictwa, czyli kwotę 3.917 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jedynie w zakresie kosztów procesu należnych powodom od pozwanej, obniżając je do kwoty 3.917 zł , a w pozostałym zakresie – zgodnie z przepisem art. 385 k.p.c., apelację pozwanej oddalił.

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

SSA W. Kaźmierska SSA E. Skotarczak SSA T. Żelazowski