

Sygn. akt I ACa 607/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz
Sędziowie:	SA Halina Zarzeczna (spr.) SA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. R. i C. R.

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 30 kwietnia 2015 r., sygn. akt VIII GC 306/14

I. oddala apelację,

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

Wiesława Kaźmierska Ryszard Iwankiewicz Halina Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 607/15

UZASADNIENIE

Powodowie J. R. i C. R. wnieśli pozew o zobowiązanie pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom – współnikom spółki cywilnej (...) C. R., (...) spółka cywilna do majątku stanowiącego współwłasność łączną, udziału do 779/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...) o pow. 5.135 m2 wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę

wieczystą nr (...) – na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 10 września 2002 r., tj. za cenę 180.018,46 zł, która to cena została w całości zapłacona, a przedmiot umowy wydany.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uwzględnił powództwo w całości w ten sposób, że zobowiązał pozwaną „(...)” spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „(...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje powodom J. R. i C. R. – wspólnikom spółki cywilnej (...) C. R., J. R. do majątku stanowiącego współwłasność łączną udział do 779/100.000 (siedmiuset siedemdziesięciu dziewięciu stutysięcznych) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...) o powierzchni 5.135 m², zabudowanej czterema budynkami handlowo- usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) – za cenę 40.000 zł (czterdziestu tysięcy złotych), którą kupujący powodowie w całości zapłacili. W punkcie II wyroku sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 15.318 zł tytułem kosztów procesu.

W oparciu o materiał dowodowy oraz twierdzenia stron Sąd okręgowy ustalił następujący stan faktyczny. W związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. część kupców, w tym między innymi powodowie, zdecydowała się przenieść swoją działalność w inne miejsce. Ze względów praktycznych kupcy postanowili do negocjacji z właścicielem gruntu oddelegować dwóch przedstawicieli w osobach M. Z. i W. C., którzy wcześniej zarządzali targowiskiem przy ul. (...). Ze względów organizacyjnych kupcy 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 wspólników oraz zaciągnięty przez pozwaną spółkę kredyt. Kredyt miał być spłacany przez wszystkich wspólników. Na wskazanym etapie kupcy nie wiedzieli dokładnie, jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą byli zainteresowani.

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

W dniu 4 marca 2002 r. odbyło się zgromadzenie wspólników spółki „(...)”. Na zgromadzeniu podjęte zostały między innymi następujące uchwały:

- uchwała nr (...) w sprawie zatwierdzenia czynności zarządu polegającej na zawarciu w dniu 7 lutego 2002 r. warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...), której przedmiotem był zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m², za kwotę 1.927.000 zł oraz zatwierdzenia wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd spółki w organizacji;
- uchwała nr (...) w sprawie zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135, za kwotę 1.927 000 zł do dnia 15 kwietnia 2002 r.;
- uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m²;
- uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących zakupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m².

Na kolejnym zgromadzeniu wspólników spółki „(...)”, które odbyło się w dniu 5 marca 2002 r., podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia uchwały nr (...) z dnia 4 marca 2012 r. Zgromadzenie wspólników podjęła uchwałą wyraziło zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m⁽²⁾ w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1.000 zł za 1 m⁽²⁾, po 10 latach od dnia inwestycji, nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję. W uchwale zaznaczono również, że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów.

Na zgromadzeniu w dniu 6 marca 2002 r. podjęta została uchwała nr 1 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów pozwanej spółki osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabędą udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej „(...)” Sp. z o.o. (lub roszezeń do tego prawa) z pominięciem prawa pierwokupu udziałowca pozwanej oraz wyrażenie 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 12 marca 2002 r. M. Z. zawarł z powodami umowę sprzedaży (...) udziału w „(...)” spółce z o.o. za kwotę 1.000 zł. W § 6 umowy sprzedający oświadczył, że z zakupem udziału wiąże się wpłata zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego (lub po przekształceniu własności) działki numer (...) przy ulicy (...) w S. - proporcjonalnie do powierzchni postawionego na tym terenie pawilonu, co kupujący potwierdzili.

Spółka „(...)” nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z dnia 16 kwietnia 2002 r. Rep. A nr (...) za kwotę 1.927.000 zł. Prawo to dotyczyło działki o nr (...) o powierzchni 5.135 m², położonej w S. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie pod numerem (...). Cena działki gruntu została uiszczona z wpłat dokonanych przez kupców na rzecz spółki oraz z kredytu. Wysokość wpłat była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu, jaki miał być przydzielony poszczególnym kupcom. Na zakupionej nieruchomości pozwana wzniosła pięć budynków, w tym cztery handlowo-usługowe i jeden o innym przeznaczeniu.

W dniu 7 czerwca 2002 r. spółka „(...)” zawarła z powodami umowę dzierżawy nr (...). Przedmiotem tej umowy była część terenu działki o nr (...), przy ul. (...) w S., obejmująca grunt o powierzchni 40 m⁽²⁾, przeznaczony na użytkowanie przez dzierżawcę własnego obiektu handlowego w układzie pasażowym - w zabudowie (...). Zgodnie z § 4 umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 2002 r. do 1 czerwca 2007 r. Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona na kwotę 40 zł za 6 m⁽²⁾ (§ 9). W § 12 umowy przewidziano, że w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub zakończenia jej obowiązywania dzierżawca zobowiązany jest do sprzedaży własnego obiektu handlowego w terminie 14 dni. W aneksie nr (...) wskazano, że warunki dzierżawy obiektu handlowego określi odrębna umowa po wybudowaniu „(...)”.

Wspólnicy spółki „(...)” zostali poinformowani przez zarząd pozwanej, że 20 zł z kwoty czynszu jest przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki. Umowa dzierżawy gruntu miała na celu zapewnienie spółce środków na prowadzenie działalności. Celem dla którego kupcy, wspólnicy spółki „(...)” zdecydowali się zawrzeć umowy dzierżawy było zagwarantowanie środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie spółki.

Podobne umowy dzierżawy w tożsamym celu zawierali też inni kupcy. W dniu 22 lipca 2002 r. spółka „(...)” zawarła z powodami umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, polegającej na wybudowaniu - na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a stanowiącej część działki (...) o powierzchni 2.000 m² - budynku handlowego (centrum biurowe) w zabudowie pasażowej, w którym wyodrębniony miał być zgodnie z projektem na rzecz inwestora lokal handlowy o powierzchni 40 m², zgodnie z umową sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego w realizacji przedwstępnej umowy (§ 1 ust. 1 brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Postanowiono, że umowa przyrzeczona (ostateczna) sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania oraz umowa sprzedaży udziału we współwłasności budynku (...) określająca sposób korzystania z tej nieruchomości wspólnej (centrum handlowego) – przekazująca na wyłączne korzystanie inwestorowi lokal handlowy nr (...) (wyłączająca zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres z zastrzeżeniem prawa pierwokupu przez udziałowca pozwanej i pozwaną), zostaną zawarte po 10 latach od zakończenia realizacji inwestycji (a w szczególności od uzyskania pozwolenia na użytkowanie), nie wcześniej niż po spłacie kredytu udzielonego przez Bank na tę inwestycję. (§ 1 ust. 2 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)). Dalej strony postanowiły, że udział inwestora w realizacji całej inwestycji wynosić będzie w udziale 779/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego (§ 1 ust. 3 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)). Zgodnie z umową inwestor zastępczy (spółka „(...)”) zobowiązał się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w terminie uzgodnionym w wykonawcą. Zaś przeznaczony na wyłączne korzystanie inwestora (powodów) lokal handlowy (w przedmiotowym budynku handlowym) inwestor zastępczy obowiązał się oddać w stanie surowym zamkniętym (§ 1 ust. 4 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)). Inwestor zobowiązał się partycypować we wszystkich kosztach związanych z przedmiotową inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału, co odpowiadało kwocie 700 zł + VAT za m2 lokalu handlowego (§ 2 ust. 1 umowy). W § 6 umowy ustalono, że inwestor będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność i w którym będzie prowadził działalność gospodarczą oraz po zawarciu umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie później niż w terminie 10 lat od oddania centrum do użytkowania - współużytkownikiem w prawie wieczystego użytkowania gruntu w udziale równym udziałowi w centrum handlowym/wybudowanego i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy.

W dniu 26 lipca 2002 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu, budową przyłączy obiektów do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej i ogólnospławnej, instalacji p-poż i sieci elektroenergetycznej oraz budową parkingu dla samochodów osobowych zlokalizowanego przy ul. (...).

W dniu 10 września 2002 r. „(...)” spółka z o.o., w imieniu której działali W. C. i M. Z., zawarła z powodami przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego pod nr rep. A nr (...) przed notariuszem M. O.. W § 3 umowy działający w imieniu i na rzecz spółki „(...)” oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać powodom prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 0,5135 ha, ujawnionej w księdze wieczystej o nr Kw (...), w udziale do 779/100.000 części, zaś powodowie oświadczyli, że zobowiązują się udział ten kupić oraz że nabycia dokonują na majątek spółki cywilnej stanowiący współwłasność łączną. Przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego przez spółkę, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji wskazanej w § 2 aktu. Zgodnie z § 5 cenę sprzedaży ustalono na kwotę 40.000 zł. W umowie zapisano, że wskazaną ceną powodowie wpłacili na rzecz spółki „(...)” tytułem zaliczki, co stawający reprezentujący spółkę potwierdzili. W § 7 umowy kupujący wyrazili zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji. Pozwolenie na budowę zostało wskazane w § 2 aktu notarialnego. W § 8 umowy strony określiły sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że powodowie mieli 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 zobowiązali się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej. W § 10 umowy strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki opisanej w § 1 oraz udziału we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców spółki i przez spółkę „(...)”.

Przedwstępne umowy sprzedaży o analogicznej treści z uwzględnieniem ceny oraz wysokości poszczególnych udziałów w użytkowaniu wieczystym zależnych od powierzchni lokalu spółka „(...)” zawarła również z innymi kupcami. Około

30 umów zostało zawartych w formie aktów notarialnych przed notariuszem M. O.. W oparciu o zawarte umowy przedwstępne kupcy - wobec niezawarcia umowy przyrzeczonej - kupcy występowali przeciwko spółce „(...)” z pozwami o złożenia oświadczeń woli w zakresie sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...) wraz z udziałem we współwłasności posadowionych na tej działce budynków.

Powodowie w wykonaniu zobowiązań finansowych na rzecz spółki „(...)” dokonali w okresie od lutego 2002 r. do maja 2003 r. wpłat tytułem częściowej zapłaty za budowę pawilonu handlowego, zapłaty na poczet umowy przedwstępnej, współudziału w częściach wspólnych gruntu i zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego.

W dniu 13 listopada 2002 r. spółka „(...)” zawarła z (...) Bank spółką akcyjną 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 dniu 7 lipca 2003 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), na mocy której udzielił pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod nazwą „(...)” zlokalizowanego w S. przy ul. (...) oraz sklepów usytuowanych w pawilonach handlowych. Decyzja stała się ostateczna w dniu 7 sierpnia 2013 r.

W trakcie realizacji inwestycji rozważano możliwość przejęcia kredytu przez poszczególnych kupców – przyszłych właścicieli lokali użytkowych. Zarząd spółki zwracał się wówczas do wspólników o potwierdzenie, czy zamierzają nabyć lokal użytkowy (udział w budynku z określonym sposobem korzystania).

W dniu 30 sierpnia 2007 r. spółka „(...)” zawarła z powodami umowę najmu, w której oddała powodom do używania lokal użytkowy o numerze ewidencyjnym (...), położony w S., przy ul. (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 22,91 m^(2). Czynsz najmu określono na kwotę 44 zł/m² (§ 2). Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej nr (...), nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012 r. (§ 11). W § 20 umowy strony postanowiły, że zobowiązują się do dnia 15 września 2007 r. podpisać na koszt najemcy aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tą umowę w ten sposób, iż jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia przez wynajmującego z najemcą umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu umowy kredytowej nr (...).

Pismem z dnia 10 września 2007 r. pozwana przesłała powodom projekt aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży – wypełniając obowiązek z § 20 umowy najmu, informując przy tym, że spółka będzie zawierać z posiadaczami lokali aneks w formie aktu notarialnego w dniach 14 – 15 września 2007 r. w kancelarii notarialnej D. A.. Podobnej treści pisma wysyłane były do innych kupców; aneksy miały być podpisywane także w kancelarii notarialnej M. O.. Zarząd spółki odstąpił jednak od tego zamiaru. Do podpisania aneksów nie doszło.

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

W dniu 30 kwietnia 2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki „(...)”. Na zgromadzeniu prezes zarządu spółki W. C. oświadczył, że przeniesienie prawa wieczystego użytkowania będzie możliwe po 7 lipca 2013 r., tj. po upływie 10 lat od spłaty kredytu i od uzyskania pozwolenia na użytkowanie wieczyste. Zarząd spółki poinformował, że projekt umowy będzie do wglądu.

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

W dniu 11 grudnia 2013 r. notariusz D. A. odmówiła sporządzenia aktu notarialnego 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.

Pismem z dnia 18 listopada 2013 r. powodowie wezwali pozwaną do niezwłocznego, nie później niż do 22 listopada 2013 r., wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi pozwana poinformowała, że w dniu 17 grudnia 2013 r. planowane jest podpisanie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu. Następnie pozwana odwołała ten termin w związku z odmową sporządzenia aktu notarialnego przez notariusz D. A.. Pismem z dnia 4 lutego 2014 r. powodowie wezwali pozwaną do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej A. N. w S. w dniu 19 lutego 2014 r. o godz. 10.00 w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Za pozwaną spółkę nikt się w wyznaczonym terminie nie stawił.

W dniu 20 października 2014 r. W. C. i M. Z. zawarli w imieniu spółki „(...)” z E. 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 spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 33,33 m² 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 wskazanych umów brak było zgody walnego zgromadzenia pozwanej spółki na zbycie ww. lokali. H. Z. nie była udziałowcem pozwanej. Podpisanie ww. umów poprzedzone zostało zmianą przedwstępnej umowy sprzedaży w taki sposób, że pozwana zobowiązała się sprzedać wyodrębniony lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu.

W dniu 21 listopada 2014 r. na zgromadzeniu wspólników spółki „(...)” podjęta została uchwała zezwalająca na ustanowienie przez zarząd spółki w budynkach (...) położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powyższa uchwała została zaskarżona przez wspólników pozwanej spółki w osobach D. K., G. S., A. R. i S. W..

Ustalony stan faktyczny doprowadził sąd pierwszej instancji do wniosku, że powództwo, oparte na art. 64 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c., jest uzasadnione w całości.

Sąd stwierdził, że istota sporu - w świetle twierdzeń i zarzutów obu stron procesu - sprowadzała się do sposobu interpretacji postanowień umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 roku, a mianowicie czy na stronie pozwanej spoczywa obowiązek przeniesienia na powodów udziału we własności budynków odpowiadającego udziałowi w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wskazanego w umowie. Sąd uznał przy tym, że umowa przedwstępna spełnia warunki formalne zawarcia umowy przyrzeczonej bowiem została zawarta w formie aktu notarialnego (art. 237 k.c. w zw. z art. 158 k.c.).

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że oceniając zasadność roszczenia powodów należało dokonać wykładni oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej z dnia 10 września 2002 roku w świetle reguł określonych w art. 65 k.c. W jego ocenie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dowodzi bowiem, że – wbrew literalnemu brzmieniu § 3 umowy przedwstępnej – strony zawierające umowę obejmowały swym zamiarem także sprzedaż udziału we współwłasności budynków, które miały być na tym gruncie posadowione.

Swe stanowisko uzasadnił przede wszystkim treścią umowy przedwstępnej, która zawierała wiele postanowień odnoszących się do obiektu lub obiektów handlowych mających powstać na działce objętej umową, przy czym w czasie zawierania umowy obiekty te nie istniały, a strony umowy nie były pewne, jaką formę zabudowa ostatecznie przyjmie. Okoliczność, że postanowienia umowne dotyczyły nieruchomości budynkowych, które miały dopiero powstać, skutkowałą uzależnieniem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji. Powodowie jako kupujący wyrazili też aprobatę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym; nadto wyrazili zgodę na ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji i zobowiązali się do zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. W postanowieniu § 8 umowy strony określiły sposób współkorzystania z działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego. W § 9 i 10 umowy ustalono z kolei kwestie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności budynku oraz prawa użytkowania wieczystego, jak również regulujące prawa pierwokupu udziału we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego.

Zdaniem Sądu Okręgowego, gdyby strony nie zamierzały zawierać umowy przedwstępnej sprzedaży, która obejmowałaby również udział w budynku (budynkach), niezrozumiałe i niecelowe byłoby zawieranie w umowie przedwstępnej wyżej opisanych postanowień.

Odnosząc się do ceny sąd pierwszej instancji podał, że cena została w sposób jednoznaczny ustalona w umowie przedwstępnej na kwotę 40.000 zł, a pozwana potwierdziła jej zapłatę. Wprawdzie z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że powodowie uiszcili na rzecz pozwanej spółki znacznie wyższą kwotę w związku z przeprowadzoną inwestycją, nie zmienia to jednak faktu, że pozostałe koszty poniesione zostały z innego tytułu, nie stanowiąc składowej ceny. Za przyjęciem takiego wniosku przemawiają także zeznania świadka M. O., która wyjaśniła, że – mimo użycia w umowie przedwstępnej sformułowania „zaliczka”, wskazana kwota stanowiła ostateczną cenę. Pozostałe zatem wpłaty poniesione przez powodów miały swoją podstawę w innych łączących strony umowach, niezależnie od celu, na jaki zostały – choćby w części przeznaczone. Dotyczy to zwłaszcza czynszu (wyższego wobec najemców będących inwestorami). 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.

Wysoki czynsz był niewątpliwie akceptowany przez współników pozwanej spółki, z tej przyczyny, że świadomi byli, iż służy on obsłudze zadłużenia pozwanej związanej ze wzniesieniem budynków, których mieli być współwłaścicielami po spłacie zadłużenia i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Czynszu w części, w jakiej był przeznaczony na spłatę zadłużenia nie można jednak traktować jako ceny udziału w nieruchomości, który pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie można pominąć i tego, że powodowie, jak i inni kupcy, są współnikami pozwanej spółki. Uiszczony przez nich czynsz przeznaczony był na realizację zadania spółki, do której została powołana, to jest wzniesienia określonych budynków.

O tym, że wolą stron było ustalenie ceny na dokładnie takim poziomie, jak wskazano w umowie przedwstępnej, świadczą także zapisy umów przyrzeczonych zawartych z małżonkami członków zarządu pozwanej spółki. W umowach tych wskazano cenę uprzednio przytoczoną w umowach przedwstępnych, co potwierdza dodatkowo tezę, że stanowiła ona ekwiwalent, jaki miała uzyskać pozwana spółka w zamian za przeniesienie udziału nie tylko w wieczystym użytkowaniu gruntu, ale także i współwłasności budynków.

Dla uzasadnienia stanowiska, wedle którego omawiana umowa przedwstępna dotyczyła również prawa współwłasności mającego powstać budynku (budynków) Sąd Okręgowy wskazał również należy na fakt, że powodowie - podobnie jak i inni kupcy będący udziałowcami pozwanej spółki, zamierzali nabyć prawo do gruntu oraz wznieść na nim pawilon albo pawilony handlowe tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielami lokalu użytkowego, którym miał znaleźć się we wzniesionym budynku albo budynkach. Z lokalami tymi miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Z tej właśnie przyczyny powodowie i inni wspólnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli pozwaną spółkę. W zamierzeniu pozwana miała mieć 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. Wobec tego, sąd pierwszej instancji przyjął, że zawierając umowę przedwstępną zamiarem stron było przeniesienie oprócz udziałów w prawie użytkowania wieczystego także udziału we własności budynków. Zdaniem Sądu Okręgowego, mając na uwadze wzorzec starannego przedsiębiorcy nie sposób przyjąć, by strony postępowania zawierając umowę przedwstępną nie zadbały o to, by umowa przyrzeczona nie została dotknięta ewentualną nieważnością. W umowie przedwstępnej sporządzonej w formie aktu notarialnego strony zamieściły bowiem cały szereg postanowień jednoznacznie stwierdzających, że na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego ma być przeniesione na powodów, zanim umowa przyrzeczona zostanie zawarta, wzniesione zostaną obiekty (obiekt). Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego, nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanej, iż skoro grunt został zabudowany budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności to przeniesienie prawa we własności budynków jest niedopuszczalne w świetle art. 235 § 2 k.c. W ocenie sądu pierwszej instancji przedstawiona koncepcja prawna nie mogła umknąć uwadze notariusza M. O. sporządzającej projekt umowy objętej aktem notarialnym z dnia 10 września 2002 r. Należy zatem przyjąć, że notariusz sporządziła akt umowy przedwstępnej, którą strony zawarły w zamiarze sprzedaży wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu również udziału we współwłasności budynków, jakie na tym gruncie miały zostać wzniesione po podpisaniu umowy przedwstępnej.

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że powodowie, jak zresztą także inni wspólnicy pozwanej spółki, wielokrotnie zapewniani byli przez członków zarządu o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich rzecz przeniesiona. Na zgromadzeniach wspólników pozwana zapewniała kupców, że będzie zawierać umowy przeniesienia prawa własności udziałów w prawie własności budynku (protokół zgromadzenia wspólników z 30 kwietnia 2013 r.) Na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziału również we współwłasności budynków wskazywały także zeznania świadka M. O..

Sąd Okręgowy podkreślił, że spółka podejmowała uchwały, w których wyrażała zgodę na zbycie udziałów pozwanej spółki na rzecz osób fizycznych i prawnych, które nabędą udział we współwłasności nieruchomości budowlanej, co również potwierdza zgodny zamiar stron umowy przedwstępnej. Sąd zwrócił uwagę także na dalsze czynności spółki takie jak pierwotne starania, aby zostały zawarte aneksy do umowy przedwstępnej, na podstawie których możliwe będzie ustanowienie odrębnej własności lokali. Pisma kierowane przez pozwaną do wspólników również świadczą w sposób jednoznaczny o tym, że pozwana liczyła się z koniecznością sprzedaży nie tylko udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu, ale także udziału we współwłasności budynków.

Odnosząc się do prezentowanych przez pozwaną argumentów mających przemawiać za niezgodnością zawarcia umowy przedwstępnej z przepisami art. 228 k.s.h. i § 17 § 1 pkt 1 umowy spółki to sąd pierwszej instancji uznał je za chybione. Stwierdził ponadto, że dla skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej z 10 września 2002 r. uchwała taka nie była konieczna, gdyż umowa ta nie przenosiła prawa do nieruchomości pozwanej spółki, powołując się w tej części na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 listopada 2012 r., sygn. akt I ACa 516/12, Lex nr 1430858.

Ponadto, w ocenie Sądu Okręgowego fakt wyodrębnienia kilku lokali w spornej nieruchomości nie stoi, w myśl art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa. 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. Uwzględniając ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie i treść żądania zgłoszonego w pozwie Sąd Okręgowy zauważył, że roszczenie dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, tj. określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Roszczenie powodów nie dotyczy zaś praw osób trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych w nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością. Zgodnie z art. 4 ust. 1 powołanej ustawy dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków.

Sąd pierwszej instancji dodatkowo jedynie wskazał należy, że niezależnie od oceny tego zarzutu pozwanej zastosowanie znajduje 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 (por. uchwała SN z dnia 17.06.2010 r., III CZP 38/10, lex nr 578585).

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.),

Wyrok w całości zaskarżyła apelacją pozwana, która zarzuciła 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 pierwszej instancji w treść oświadczenia woli pozwanej, kreującego zarazem nową nie dochodzoną przez powodów umowę przyrzeczoną, w stosunku do treści oświadczenia, jakiego oczekiwali powodowie w pozwie i podtrzymywali przez całe postępowanie;

b) art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powodowie staną się współwłaścicielami centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 10 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 i mimo jej ostatecznego nie ustalenia w przepisanej prawem formie;

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

e) 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, mające istotny wpływ na treść wyroku, a w szczególności:

a) art. 321 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji arbitralne ustalenie przez sąd pierwszej instancji treści oświadczenia woli, do złożenia którego zobowiązana jest pozwana, w oderwaniu od żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie (którego konkretnie oznaczona treść była osią sporu w niniejszej sprawie i wyłącznie wobec której pozwana podniosła zarzuty) i bez jakiegokolwiek odniesienia się do wskazywanych przez powodów elementów przedmiotowo istotnych umowy – a w szczególności ceny, którą powodowie oznaczyli na kwotę 180 018,46 zł i która miała być zapłacona w całości;

b) art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży i ceny ponad osnowę tego dokumentu sporządzonego w formie aktu notarialnego, pomimo, iż treść przedwstępnej umowy była jasna i nie wymagała dokonywania dalszej wykładni, w szczególności przy pomocy dowodu z zeznań świadków, dowodów wpłat, skoro w okolicznościach sprawy bezspornym było to (wbrew sformułowaniom zawartym w uzasadnieniu orzeczenia), iż w momencie zawarcia rzeczonyj umowy strony były pewne, co do posadowienia budynków na wieczysto użytkowanym gruncie oraz było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu;

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 40.000 zł tj. wbrew i w oderwaniu od twierdzeń pozwu oraz żądania złożenia konkretnego oświadczenia woli i pomimo wcześniejszego ustalenia przez sąd pierwszej instancji, że podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca 2002 roku podjęto uchwałę o przyjęciu ceny 1 000 zł za 1 m² gruntu zaś powodowie nabyli od pozwanej odpowiednik 40 m² gruntu – co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 10 września 2002 roku, a ponadto poprzez wprowadzenie błędnych wniosków, że z tego, iż pozwana wzywała udziałowców spółki do zawarcia aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży wynika, iż jej zamiarem w 2002 r. było wyzbycie się udziału w gruncie i budynku na rzecz powodów oraz poprzez uznanie, że skoro w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży zawartych z E. C. i H. Z. wskazano cenę uprzednio przytoczoną w umowach przedwstępnych to oznacza to, że takie też uzgodnienie miało miejsce pomiędzy pozwaną a J. i C. R.. Ponadto wobec bezkrytycznego uznania przez sąd pierwszej instancji, iż notariusz M. O. z pewnością nie sporządziłaby umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, zaś przyczyną nie wskazania budynków w § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży była niepewność co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie (choć było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu), zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność;

Jednocześnie pozwana wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z faktury VAT nr (...) z dnia 26 listopada 2002r. na kwotę 40.000 zł wystawionej tytułem „współdział w częściach wspólnych gruntu” na okoliczność braku podstaw do uznania, iż uzgodniona pomiędzy stronami cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z udziałem w prawie własności budynku obejmowała kwotę 40.000 zł, albowiem w rzeczywistości wskazana kwota stanowiła wyłączenie cenę za grunt, co potwierdza fakt, że pozwana spółka wystawiła powodom fakturę VAT na rzeczony 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 apelująca wskazała, że potrzeba przywołania rzeczonyj dowodu ujawniła się później, wobec arbitralnego i oderwanego od żądania pozwu ustalenia przez Sąd Okręgowy ceny za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiadającym mu udziałem w prawie własności budynków.

Podnosząc takie zarzuty apelacyjne pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. I poprzez oddalenie powództwa w całości;

2. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. II poprzez zasądzenie od powodów solidarnie 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

o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego wobec nie rozpoznania istoty sprawy i nie odniesienia się przez sąd pierwszej instancji do żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca doprecyzowała i uzasadniła swoje zarzuty.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny stwierdza, że sąd pierwszej instancji w prawidłowy sposób zgromadził materiał dowodowy, a następnie dokonał jego właściwej oceny. W konsekwencji Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny, który odpowiada treści zgromadzonych dowodów i uwzględnia wszystkie twierdzenia stron. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny, podobnie jak rozważania prawne tego sądu czynione w oparciu o ustalony stan faktyczny na podstawie właściwie zastosowanych i zinterpretowanych przepisów prawa.

Przed omówieniem poszczególnych zarzutów zawartych w apelacji Sąd Apelacyjny zaznacza, że niniejsze uzasadnienie w zasadniczej części zbieżne będzie z uzasadnieniem sporządzonym w sprawie toczącej się przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie pod sygnaturą I ACa 568/15, I ACa 324/15 oraz I ACa 654/15. Wynika to po pierwsze z niemal całkowicie zbieżnego stanu faktycznego, po drugie niemal z tożsamej argumentacji przytoczonej przez sąd pierwszej instancji i po trzecie ze zbieżności przeważającej części zarzutów zawartych w apelacji pozwanej oraz argumentacji przytoczonej na jej poparcie.

Odnosząc się do zawartych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów postępowania w pierwszej kolejności odnieść się należało do tych z nich, które dotyczyły zakresu przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, albowiem decydował on o poczynionych ustaleniach faktycznych, a w konsekwencji o prawidłowości przeprowadzonego procesu subsumcji. W tym zakresie pozwana podniosła przede wszystkim zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. Zdaniem skarżącej, Sąd dokonując oceny przedmiotu zawartej przez strony umowy przedwstępnej przeprowadził dowody ponad osnowę tego dokumentu i to pomimo, że treść tej umowy była jasna i jednoznaczna, a tym samym nie wymagała wykładni. Stanowiska tego sąd odwoławczy nie podziela. Zgodnie z powyższym przepisem, dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Jak z powyższego wynika, niedopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron na twierdzenia, że strony przy układaniu dokumentu oświadczyły coś innego aniżeli to, co jest w dokumencie zawarte. Nie jest też dopuszczalne przeprowadzenie wspomnianych dowodów dla wykazania, że w treści dokumentu brakuje czegoś, czego dokument nie zawiera, a co było przedmiotem umowy.

Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, gdyż w procesie jego interpretacji

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

W niniejszej sprawie analiza zarówno tez dowodowych zakreślonych przez strony a odnoszących się do osobowych źródeł dowodowych, jak i treść samych zeznań świadków oraz stron prowadzi do jednoznacznego wniosku, że tak rozumiana regulacja art. 247 k.p.c. nie została w żadnym przypadku naruszona. Nie sposób uznać, jak chce tego skarżąca, że dowody te zmierzały do wykreowania nowej treści umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r., że tym samym znacznie poza tę treść wykraczały, że zmierzały do wykazania takich postanowień, które w ogóle w umowie nie zostały zawarte i które nie były objęte zamiarem stron. Nie jest przy tym uprawnione stanowisko, że umowa przedwstępna nie wymagała w ogóle zabiegów interpretacyjnych z uwagi na pewność obu stron co do posadowienia budynków na gruncie znajdującym się w wieczystym użytkowaniu pozwanej oraz z uwagi na wydane pozwolenie na budowę. Przedmiotem przeprowadzonego przez sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego nie było uzupełnienie treści umowy z dnia 10 września 2002 r. o brakujące w niej elementy, a konkretnie objęcie przedmiotem sprzedaży także udziału we własności nieruchomości budynkowej. Jak jednoznacznie wynika z treści dowodów oraz uzasadnienia zaskarżonego wyroku dowody te zmierzały do interpretacji poszczególnych postanowień umowy, w szczególności tych zawartych w jej § 3 odnośnie jej przedmiotu, w § 4 odnoszącym się do określenia daty zawarcia umowy przyrzeczonej liczonej od momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego oraz spłaty kredytu na prowadzenie inwestycji, w § 7 odnoszącym się do wyrażenia zgody przez powoda na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji, w § 8 dotyczącym sposobu korzystania z prawa użytkowania wieczystego i współwłasności wybudowanego obiektu, w § 9 zawierającym postanowienia odnośnie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie użytkowania wieczystego i współwłasności we wzniesionym budynku, czy wreszcie w § 10 dotyczącym zastrzeżenia prawa pierwokupu między innymi udziału we współwłasności budynku. To sensu wprowadzenia powyższych zapisów do umowy oraz ich rozumienia dotyczyły przeprowadzone dowody. Zmierzały one do określenia, jak obie strony ostatecznie rozumiały przedmiot umowy w świetle właśnie tych postanowień. Wbrew stanowisku pozwanej nie było tak, że nie istniały w umowie przedwstępnej jakiegokolwiek zapisy odnoszące się do tej kwestii, a tym samym zeznania świadków, czy stron miały za zadanie przedstawienie, czy wprowadzenie nowych elementów, nowych postanowień umownych nie objętych wolą stron. Właśnie istnienie stosownych zapisów i konieczność ich wykładni skutkowałą koniecznością przeprowadzenia postępowania dowodowego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony nadawały im całkowicie odmienne znaczenie. W ich świetle całkowicie rozbieżnie oceniały przedmiot umowy.

Niezależnie od powyższego, w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób uznać, że w ogóle spełniona została dyspozycja art. 247 k.p.c. Wyrażony w tym przepisie zakaz przeprowadzania dowodów odnosi się wyłącznie do sytuacji, w której prowadziłyby to do obejścia przepisów o formie czynności prawnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. W świetle natomiast przepisu art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 i 158 k.c. oraz art. 237 k.c. w związku z

art. 158 k.c., niezachowanie dla takiej umowy przedwstępnej formy aktu notarialnego nie powoduje jej nieważności, tylko dyskwalifikuje taką umowę jako źródło roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania. Tak więc już tylko z tego powodu wspomniane ograniczenie dowodowe nie występowało.

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

Reasumując stwierdzić więc należy, że przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków oraz stron nie prowadziło do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, w sprawie zaistniały szczególne okoliczności, które pozwalały na przeprowadzenie takich dowodów, nawet gdyby do takiego obejścia miało dojść, a ponadto postępowanie dowodowe nie było przeprowadzone ponad osnowę lub przeciwko osnowie dokumentu w postaci umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r., a jedynie zmierzało do interpretacji postanowień umowy. Tym samym, wbrew stanowisku skarżącego, nie doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji regulacji art. 247 k.p.c.

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

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

5 marca 2008 r., V CSK 418/07,LEX nr 577236). Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia, może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy. Ustalenie treści czynności prawnej wymaga również uwzględnienia art. 56 k.c., który stanowi, że czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia i ustalonych zwyczajów.

W niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji w żadnym przypadku nie naruszył tak rozumianych metod wykładni oświadczeń woli stron umowy. Dokonał tego uwzględniając zarówno sam tekst umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r., jak i okoliczności towarzyszące jej zawarciu. Wśród nich zasadnie odwołał się do sytuacji powodów, którzy mieli prowadzić działalność na wybudowanym targowisku, ich relacji ze spółką, zawieranych przez nich umów o różnym charakterze, ich celu, zasad finansowania inwestycji, okoliczności związanych z nabyciem udziału przez powodów, ich dalszych relacji ze spółką, także po zawarciu umowy przedwstępnej, sposobu określenia ich uczestnictwa w pokryciu kosztów zarówno nabycia gruntu, jak i wybudowania na nim budynków.

W tym zakresie, wbrew stanowisku skarżącej nie sposób doszukać się również przekroczenia granic oceny dowodów wyznaczonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Zaznaczenia wymaga, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, 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 Okręgowy w pierwszej kolejności dokonywał oceny poszczególnych dowodów, przy czym ocena ta pozostawała w zgodzie z treścią każdego z nich. W dalszej natomiast kolejności dokonywał konfrontacji tych dowodów z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie. Wnioski w ten sposób wyciągnięte i w konsekwencji dokonane ustalenia były prawidłowe nie naruszające żadnej z przywołanych wyżej zasad rządzących oceną dowodów. Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z 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.

Dokonując interpretacji umowy przedwstępnej w ten sposób, że obejmowała ona nie tylko udział w gruncie, ale także udział we własności budynku za cenę w niej wskazaną Sąd Okręgowy przede wszystkim zasadnie odwołał się

do jej treści. Już tylko ten dowód, właściwie oceniony nie pozwalał na poczynienie ustaleń przeciwnych, jak chce tego skarżąca. Przede wszystkim wykładni zawartych w umowie z dnia 10 września 2002 r. postanowień odnośnie jej przedmiotu nie można dokonywać wyłącznie w oparciu o jej § 3, który rzeczywiście w powiązaniu z § 1 umowy mógłby wskazywać na sprzedaż wyłącznie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Nie można jednak nie zauważyć, co słusznie podkreślił sąd pierwszej instancji, że umowa przedwstępna zawierała szereg postanowień dotyczących budynku czy też budynków posadowionych na nieruchomości, w której udział pozwana zobowiązała się przenieść na powołów. Jak wyżej wskazano nie można treści tej umowy odczytywać bez odniesienia się do innych umów przedwstępnych zawieranych z pozostałymi kupcami. Podobnej oceny dokonać należy odnośnie zapisów § 4 umowy. W tym przypadku strony ustaliły, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na budowę. Jak z powyższego wynika, także w tym przypadku strony wiązały zawieraną umowę nie tylko z gruntem, ale z procesem inwestycyjnym. To przede wszystkim brak istniejącej zabudowy, sposobu rozwiązań wewnątrz budynku (lub budynków), brak pewności, czy będą to boksy, czy odrębne lokale przesądził o tym, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od takich czynników. Nie sposób uznać, że strony bez jakiegokolwiek potrzeby takie postanowienia w umowie umieściły i to w sytuacji, w której zawarły w § 6 oświadczenie, że wydanie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło. Przesądzają one o uznaniu, że sprzedaż udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu wiązana była ze sprzedażą udziału we współwłasności budynku. Świadczy o tym zresztą wprost zapis § 8 umowy, w którym odniesiono się do umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, która łączyła pozwaną z powodami. Co jednak najistotniejsze w tym paragrafie strony określiły sposób korzystania nie tylko z prawa użytkowania wieczystego, co byłoby oczywiste, gdyby tylko ono było przedmiotem umowy, ale także ze współwłasności wybudowanego obiektu. Tutaj też strony bezpośrednio wskazały na umieszczenie tych kwestii w umowie przyrzeczonej. Wykładając oświadczenia woli stron w zakresie przedmiotu umowy nie można też pomijać zapisów, na podstawie których powodowie zobowiązali się zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności, przy czym zobowiązanie to dotyczyło nie tylko prawa wieczystego użytkowania działki, ale również, co z punktu widzenia rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było najistotniejsze, także we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Takie zobowiązanie nie byłoby możliwe bez założenia, że przedmiotem umowy jest też udział we współwłasności budynku. Wreszcie strony zastrzegły w § 10 umowy prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i ponownie współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki i pozwaną. Te postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r. w sposób jednoznaczny wskazują, że zamiarem stron było wzniesienie na działce gruntu nr (...) budynku albo budynków, których własność miała zostać przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Co więcej stanowią one faktycznie powielenie treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki z dnia 4 i 5 marca 2002 r. Jak wyżej wskazano wniosek taki należało wyprowadzić już tylko z treści samej umowy. Gdyby wola stron obejmowała przeniesienie w umowie przyrzeczonej wyłącznie udziału we współwłasności gruntu, nie byłoby w ogóle potrzeby zamieszczania w niej wszystkich powyższych postanowień, a ponadto opisywania w części wstępnej aktu notarialnego kwestii zabudowy. Gdyby zamiar stron nie obejmował objęcia umową przyrzoną prawa we współwłasności budynków, nie byłoby w ogóle w akcie notarialnym - w § 10 zastrzeżonego prawa pierwokupu udziałów we współwłasności obiektu handlowego. Oceny tej nie zmienia akcentowana w apelacji okoliczność, że w dacie zawierania umowy wydane było pozwolenie na budowę spornego obiektu. Z nieprecyzyjnego zapisu nie można jednak wyciągać postulowanego przez pozwaną skutku w postaci uczynienia przez strony przedmiotem umowy tylko udziału w gruncie i braku w ogóle odniesień do udziału we własności budynków. Takie stanowisko jest całkowicie sprzeczne z treścią umowy. Brak precyzji nie oznacza, że strony swoją wolą nie obejmowały tego składnika. Nie sposób przy tym przyjąć, że strony wobec jednoznacznej treści art. 235 § 2 k.c., (z którego to przepisu wynika nakaz łącznego przenoszenia własności budynków i udziałów w gruncie) zawierałyby umowę, której przedmiotem byłby sam udział w gruncie, co czyniłoby umowę nieważną. Zasadnie sąd pierwszej instancji odwołał się do zeznań świadka M. O. – notariusza sporządzającego umowę. Z zeznań tego świadka, a także z zeznań pozostałych świadków wynika to, że Kupcy zamierzali nabyć prawo do gruntu oraz wznieść na nim pawilon albo pawilony handlowe tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielem lokalu użytkowego, jaki miał

znaleźć się we wzniesionym budynku albo budynkach. Takie też intencje przyświecały powodom. Z lokalem tym miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej.

W tym kontekście niezasadne okazały się, akcentowane w apelacji, zarzuty odnośnie uznania za wiarygodne zeznań świadka M. O.. Oczywiście w kontekście przedstawionej przez skarżącą argumentacji do zeznań tych podchodzić należało z dużą dozą ostrożności. Ocena jednak zeznań tego świadka dokonana w konfrontacji z treścią pozostałych dowodów nie pozwala na ich zdyskwalifikowanie z tej przyczyny, że w tych dowodach znajdują potwierdzenie, że dają się zweryfikować, że układają się w spójną i logiczną całość, że przedstawiane przez świadka okoliczności wpisują się w sekwencję zdarzeń prowadzących do zawarcia umowy przedwstępnej o takiej, a nie innej treści. Należy jednak zaznaczyć, że zarówno Sąd, jak i skarżąca zeznaniom tym przypisują nadmierne znaczenie. Nawet bowiem odmowa uznania ich za wiarygodne nie miała wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Pozostałe bowiem dowody zgromadzone w sprawie w sposób jednoznaczny pozwalały na ustalenie, że przedmiotem sprzedaży był udział w gruncie oraz udział we własności budynków. Zgodzić się należy ze skarżącą, że z faktu, że umowa była sporządzana przez notariusza nie wynika automatycznie wniosek, iż nie mogła być ona dotknięta takim brakiem, który by skutkował jej nieważnością. Notariusz jest powołany do dokonywania czynności notarialnych, wśród których wymienia się sporządzenie aktów notarialnych (art. 1 § 1 i art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawa o notariacie). Ma on przy tym obowiązek zachowania wymaganej przepisem art. 49 staranności zawodowej sporządzając akt notarialny. W świetle tego przepisu, notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej obowiązany jest przy wykonywaniu czynności. Z przytoczonego unormowania wynika, że odpowiedzialność za szkodę notariusza jest odpowiedzialnością cywilną za wyrządzoną szkodę przy wykonywaniu przez niego czynności notarialnej. Oznacza to, że twierdzenia apelującej, iż M. O. jest zainteresowana wynikiem sprawy (i to nawet podwójnie - jako notariusz sporządzający umowę oraz jako żona osoby mającej takie same jak powodowie roszczenie względem pozwanej) są uzasadnione, co każe jak wcześniej podniesiono, do jej zeznań podchodzić z pewnym dystansem, aczkolwiek nie można ich dyskwalifikować skoro mają oparcie również w innych dowodach. W tym miejscu trzeba dodać, że nie ma ostatecznie znaczenia to, czy notariuszowi przyniesiono gotowy projekt umowy czy też ona sama go przygotowała, niewątpliwie umowa jest sporządzana przez notariusza, który też w określonych sytuacjach prawnych może odmówić dokonania danej czynności (art. 81 pr. not.). Niewątpliwie sporządzona umowa przedwstępna nie jest wzorcowa jeżeli chodzi o określenie jej przedmiotu. Należy mieć jednak na uwadze, że wpisywała się ona w cały ciąg zdarzeń, stanowiła w znacznej części powielenie umów wcześniejszych. Ustalając, co miało być przedmiotem umowy przedwstępnej sąd pierwszej instancji oparł się na zeznaniach wskazanego wyżej świadka jako jednym z wielu dowodów. Oprócz tego miał na uwadze zeznania samych stron, słuchanych w sprawie świadków, dowody z dokumentów. Sąd ocenił również okoliczności zawarcia badanej obecnie umowy, cel jej zawarcia, zachowania jej stron przed i po zawarciu umowy. Sąd poddał ocenie, w jakim celu powodowie i szereg innych osób, zawierałoby umowę przedwstępną kupna sprzedaży jedynie prawa do gruntu i to w sytuacji, w której budynki już istniały. W tych okolicznościach zasadnie przyjął, że zawieranie umowy przedwstępnej miało sens, było celowe tylko przy takim wyłożeniu woli i zamiaru stron, iż chciano sprzedać i kupić udział w prawie użytkowania wieczystego oraz udział we własności budynku.

Z dowodów z dokumentów w postaci umowy spółki „(...) „ sp. z o.o. w S., umowy sprzedaży udziałów przez Centrum na rzecz powodów, umowy dzierżawy z dnia 7 czerwca 2002 r. z aneksem zawartym przez strony, umowy o wspólne prowadzenie inwestycji z dnia 22 lipca 2002 r. z aneksami, samej umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r., z decyzji w postaci pozwolenia na budowę z 26 lipca 2002 r., z pozwolenia na użytkowanie obiektu z dnia 7 lipca 2003 r., z treści protokołu kontroli skarbowej z dnia 27 kwietnia 2006 r., z treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki, z pisemnych i innych publicznych obietnic zarządu pozwanej co do zawarcia z poszczególnymi kupcami umów dotyczących udziału w prawie własności budynków składających się na centrum handlowe bądź ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali użytkowych i ich sprzedaży kupcom, uwzględniając fakt uczestniczenia, już po zawarciu umowy z września 2002 r., przez kupców (także powodów) w finansowaniu inwestycji wynika, że Sąd Okręgowy wyłożył znaczenie oświadczeń woli obu stron w zakresie określenia przedmiotu umowy w sposób prawidłowy, odpowiadający treści powyższych dowodów. Uzupełniając je dowodami z zeznań świadków oraz stron zasadnie podkreślił, w uzasadnieniu wyroku, że wyłącznie z tego powodu powodowie zaangażowali się w projekt

stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę. Niewątpliwie zamiarem kupców było zawiązanie spółki, której zadaniem było zrealizowanie konkretnych zamierzeń udziałowców polegających na nabyciu nieruchomości, wybudowaniu centrum handlowego i w dalszej kolejności nabycia w nim udziałów przez poszczególnych wspólników. Okoliczność ta wynikała z zeznań świadków i powodów, którzy zeznali o problemach, jakie miały miejsce w przypadku wszystkich kupców na innym targowisku przy ul. (...), które zmuszeni byli opuścić z uwagi na planowaną inwestycję drogową. Stąd też akcentowana w tych zeznaniach była chęć stabilizacji sytuacji kupców, stworzenie jasnych i jednoznacznych warunków prowadzenia działalności gospodarczej, które sprowadzały się, co oczywiste, do pewności praw do lokali, w których taka działalność miała być prowadzona. To w tym kontekście wprost wynikającym z treści powyższych dowodów odczytywać należało poszczególne zapisy umowy przedwstępnej. To cały ciąg zdarzeń, zawierania poszczególnych umów, wysokości i charakteru świadczeń kupców pozwalał jednoznacznie zdekodować wolę stron umowy, cel tej umowy. Wszystkie zawiązane węzły obligacyjne, niezależnie od ich charakteru sprowadzały się do nabycia gruntu, wybudowania budynków i co najważniejsze zapewnienia finansowania całego przedsięwzięcia, oczywiście z zamiarem nabycia poszczególnych lokali przez wspólników. Tylko i wyłącznie z tego powodu ponosili oni świadczenia często wyższe od normalnych w danych stosunkach (wliczenie kredytu w płacony czynsz). Wobec tych okoliczności za wiarygodne uznać należało zeznania świadka M. O., która jednoznacznie i wyraźnie wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych. Brak w świetle omówionych dowodów racjonalnych powodów, dla których kupcy mieli zawierać umowę przedwstępną o innej treści, niż pozwalająca na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie, natomiast notariusz wbrew oczywistym regulacjom prawnym godzić się na zawarcie niepełnych i wadliwych umów. Oczywiście akt notarialny mógł i powinien zostać zredagowany zdecydowanie precyzyjniej, jednakże w żadnym przypadku jego treści nie da się odczytać jako odnoszącej się wyłącznie do udziału w gruncie. Przeczy temu jasna wola stron umowy.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że powodowie i pozostali kupcy, byli wielokrotnie zapewniani przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona. Sąd wyprowadził w oparciu o analizę dokumentów (w tym protokołu zgromadzenia wspólników z 30 kwietnia 2013 roku) prawidłowy wniosek zarówno co do przeświadczenia kupców, w tym powodów, co do zamiarów sprzedaży udziałów w gruncie i w budynkach, jak i celu i sensu zamieszczenia w umowie przedwstępnej zapisów odnoszących się do budynków.

Nie znajdują uzasadnienia argumenty pozwanej dotyczące wadliwego ustalenia, że powodowie i pozostali kupcy, byli wielokrotnie zapewniani przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona jako nie znajdujące oparcia w dowodach, których Sąd miał nie przytoczyć. Jest to stanowisko nieuprawnione. Zresztą pozwana popada w tym zakresie w sprzeczność, albowiem sama odnosi się do przywołanego dowodu z protokołu ze zgromadzenia wspólników z dnia 30 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy wyraźnie odwołał się do zeznań świadka M. O. oraz wspomnianego protokołu. Można się zgodzić ze skarżącą, że ten ostatni dowód zawierał zapisy dotyczące tylko użytkowania wieczystego, jednakże z zeznań świadków wynika, że kwestia ta omawiana była szerzej i takie zapewnienia padały. Niezależnie od tego z pozostałych dowodów, a w szczególności z pisma z dnia 30 maja 2003 r. wynika wniosek zarówno co do przeświadczenia kupców, w tym powodów, co do zamiarów sprzedaży udziałów w gruncie i w budynkach, jak i celu i sensu zamieszczenia w umowie przedwstępnej zapisów odnoszących się do budynków. Ponadto takie obietnice zapewniały spółce uiszczanie przez kupców wyższych stawek czynszu dzierżawy albo najmu, trwając w przekonaniu, że po upływie terminu określonego w umowie przedwstępnej, zostaną oni również współwłaścicielami budynku, który został wybudowany za środki z kredytu spłacanego przy pomocy tychże czynszów.

Należy podkreślić, że strona pozwana zasadniczo dla wykazania swych twierdzeń nie zgłosiła żadnych dowodów osobowych, za wyjątkiem wniosku o przesłuchanie stron. To świadkowie wskazani przez powodów swoimi zeznaniami potwierdzili ich stanowisko co do przedmiotu umowy przyrzeczonej. Sąd Apelacyjny uznaje, że dowody zebrane w sprawie pozwalają na uznanie, że w istocie pozwana nie zakwestionowała skutecznie żadnego z ustaleń sądu pierwszej instancji, na podstawie których Sąd ten doszedł do wniosków odnoszących się do sytuacji poprzedzającej zawarcie 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, uchwał podjętych przez zgromadzenie wspólników w dniach 4 i 5 marca 2002 roku i wreszcie zawarcia pomiędzy spółką, a poszczególnymi kupcami umów o prowadzenie wspólnej inwestycji.

W tych okolicznościach zasadnie sąd pierwszej instancji uznał za niewiarygodne zeznania reprezentanta pozwanej W. C.. W tym względzie Sąd nie ograniczył się jedynie do przeciwstawienia, jak sugeruje skarżąca, temu dowodowi wypowiedzi powoda przedstawionych podczas jego przesłuchania oraz świadków będących w podobnej sytuacji, co powodowie. Dokonując oceny tych dowodów Sąd odwołał się do poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej, które zdaniem Sądu prowadziły do zdyskwalifikowania tych zeznań. Odnosi się to w szczególności do zapisów zamieszczonych w § 8, 9 i 10 umowy. Co istotne zeznania reprezentanta pozwanej skonfrontowane zostały z dowodami z dokumentów obrazujących poprzedzające podpisanie umowy przedwstępnej relacje gospodarcze pomiędzy stronami (zawarcie umowy spółki, zaciągnięcie kredytu, treść zgromadzeń wspólników, zawarcie umowy dzierżawy, korespondencji pomiędzy spółką a kupcami). Sąd przeprowadził też analizę dowodów z dokumentów odnoszących się do zdarzeń zaistniałych po podpisaniu aktu notarialnego, mogących wskazywać na to jak strony rozumiały jego poszczególne postanowienia w szczególności odnośnie przedmiotu tej umowy. Danie wiary dowodom z przesłuchania powoda oraz z zeznań kupców, będących w tej sprawie świadkami, stanowiło przede wszystkim efekt powiązania przez Sąd Okręgowy dowodów z dokumentów z dowodami osobowymi. Podkreślenia też wymaga, że reprezentant pozwanej choć ostatecznie twierdził, że przedmiotem sprzedaży miał być wyłącznie udział w gruncie, nie potrafił w żaden sposób w toku przesłuchania wyjaśnić, dlaczego w tej sytuacji powodowie, jak i inni kupcy, kredytowali budowę, a potem przez lata uczestniczyli w spłacie kredytu jaki spółka zaciągnęła w banku.

Wobec powyższego bez znaczenia pozostaje przedstawione w apelacji wyliczenie ceny określonej w umowie przedwstępnej odnoszone do treści uchwały z dnia 5 marca 2002 r. o przyjęciu ceny za metr kwadratowy gruntu w wysokości 1.000 zł. W świetle zaofiarowanych dowodów taka zbieżność nie pozwala na uznanie, że wolą stron umowy było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia udziału w gruncie, w szczególności mając na uwadze ogół skomplikowanych relacji finansowych stron i mnogość łączących ich węzłów obligacyjnych. Takie proste, czysto automatyczne wiązanie ustalonej ceny gruntu z ceną określoną w umowie przedwstępnej jest w związku z tym nieuprawnione. Sąd Apelacyjny nie dostrzega w ustaleniach faktycznych sugerowanej wewnętrznej sprzeczności, co miało uzasadniać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Podobnej oceny dokonać należy odnośnie wystawionej faktury VAT nr (...) z dnia 26 listopada 2002 r. To, że jako jej tytuł określono udział w częściach wspólnych gruntu, a cenę określono na 40.000 zł nie oznacza, że wolą stron było wyłącznie przeniesienie udziałów w gruncie. Przeczą temu przeprowadzone w sprawie dowody. Zresztą dowód z faktury przedstawiony wraz z apelacją jest spóźniony. Strona ma obowiązek dostarczać dowody na poparcie swych twierdzeń przede wszystkim w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. W drodze wyjątku przewidzianego w art. 381 k.p.c., o ile nie można było powołać dowodu w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji strona może zgłosić dowód w postępowaniu apelacyjnym. Strona może też wykazać, że potrzeba powołania dowodu wynikła później. W niniejszej sprawie pozwana – w ocenie sądu odwoławczego, mogła przedstawić fakturę Vat w postępowaniu przed pierwszą instancją, gdyż okoliczności na jakie została ona powołana były zasadniczym przedmiotem sporu stron i ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, a pozwana z uwagi na datę powstania dokumentu oraz jako jego wystawca dysponowała tym dowodem jeszcze zanim powodowie zainicjowali niniejsze postępowanie sądowe.

Podobnie ocenić należało argumentację odnoszącą się do wadliwego wyprowadzenia wniosków co do zakresu umowy przedwstępnej z okoliczności związanych z wzywaniem kupców do zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej. Wbrew stanowisku skarżącej, takie wnioskowanie uznać należy za prawidłowe, odpowiadające zasadom logiki i doświadczenia życiowego. Przeciwnych argumentów nie dostarcza możliwość budowania na tej podstawie alternatywnego stanu faktycznego. Aneks do umowy rzeczywiście mógł zmierzać do rozszerzenia pierwotnie ustalonego zakresu umowy przedwstępnej, ale uwzględniając jej treść uzasadnione jest ustalenie, że mógł zmierzać do doprecyzowania poszczególnych postanowień umowy, co w ogóle wykluczałoby konieczność dokonywania zabiegów interpretacyjnych. Podkreślenia przy tym wymaga, że miał dotyczyć nie udziału we współwłasności budynku, a wyodrębnienia lokali, a więc kwestii odmiennej.

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

Stwierdzenie to odnosi się również do ustaleń Sądu w zakresie ceny, w myśl których strony – po jej określeniu w akcie notarialnym na kwotę 40.000 zł, po tej dacie jej nie zweryfikowały. Okoliczność, że strony w dniu podpisywania umowy przedwstępnej ewentualnie dopuszczały możliwość zmiany ceny, nie podważa trafności ustaleń Sądu, że do takiej zmiany nie doszło. 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 powodowie, jako udziałowcy pozwanej Spółki przekazywali na jej rzecz określone kwoty pozwalające spółce realizować inwestycje – centrum handlowe. Wskazać wręcz należy, że brak jest podstaw prawnych do zmiany tytułów wszystkich przekazywanych przez powodów na rzecz 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 reprezentanta pozwanej spółki stanowisko, co do woli jaką miały wyrażać oświadczenia stron umowy z dnia 10 września 2002 roku, jako pozostające w sprzeczności z dowodami z dokumentów odzwierciedlających relacje gospodarcze pomiędzy stronami i pozostałymi dowodami osobowymi, są niewiarygodne.

Niezasadne okazały się zarzuty naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisów art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. odnoszone do niedopuszczalnej zdaniem skarżącej ingerencji w treść oświadczenia woli, którego złożenia przez pozwaną domagał się powód. Jej zdaniem, Sąd zamiast oddalić powództwo ustalając, że wynikająca z umowy przedwstępnej cena jest inna, niż objęta żądaniem, dokonał jej modyfikacji. Stanowiska tego nie sposób podzielić. Po pierwsze co do zasady możliwa była ingerencja w treść żądania powodów. Jej zakres odpowiadał treści umowy przedwstępnej w zakresie ceny (por. przykładowo wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., sygn. akt III CSK 114/14, LEX nr 1648704 oraz z dnia 9 czerwca 2009 r., sygn. akt II CSK 24/09, LEX nr 677889). O dopuszczalności modyfikacji roszczenia strony w sprawie, w której roszczenie oparto na art. 64 k.c., w razie dochodzenia przez stronę powodową zawarcia umowy przyrzeczonej albo stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, wypowiedział się Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 12 września 2014r (sygn. akt CSK 635/13, LEX nr 1521214). Stwierdził w nim, że związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną jurydycznie formę. Po drugie, w okolicznościach niniejszej sprawy analiza treści pozwu w sposób jednoznaczny prowadzi do wniosku, że powodowie domagali się określonego w nim oświadczenia woli przez pozwaną wskazując, że przeniesienie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i udziału we współwłasności budynku ma nastąpić na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r. (strona 1 i 2 pozwu). Powodowie w uzasadnieniu pozwu odwołali się do umowy i określonych w niej warunków i wskazali, że w § 5 umowy oświadczenie pozwanej ma obejmować cenę w wysokości 40.000 zł. Nie budzi wątpliwości, że kupcy, w tym powodowie ponieśli oprócz zapłaty ceny z umowy z 10 września 2002 r. również inne wydatki, jednak powodowie nie wykazali, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach podana w umowie kształtowała się inaczej. Strony umowy przedwstępnej ceny w niej określonej nie zmieniły, nie ustaliły przy tym, że powodowie będą obowiązani do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości, niż podana kwota 40.000 zł. To że powodowie posługiwali się pojęciem ceny, nie oznacza, że w taki sposób rozumieli zapisy umowy przedwstępnej, gdyż powodowie jednoznacznie kwotę tę odnosili do wszelkich łączących ich ze spółką węzłów obligacyjnych (w tym m.in. żądanych przez pozwaną dopłat). W żadnym przypadku nie można ich utożsamiać z ceną określoną w umowie przedwstępnej. Należy podkreślić, że umowa przedwstępna określająca treść i warunki, na jakich zostanie zawarta umowa przyrzeczona, uzależniła jej zawarcie od spłaty zadłużenia kredytowego pozwanej spółki w banku zaciągniętego na zrealizowanie inwestycji.

Cenę jednak jednoznacznie oznaczała umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c. Znalazło to pełne potwierdzenie w zeznaniach słuchanych świadków, a przede wszystkim w zeznaniach powoda C. R.. W tym miejscu zasadne jest jeszcze dodanie, że powodowie i przesłuchani świadkowie dowodzili jedynie, jaką kwotę pieniężną rzeczywiście przekazali pozwanej, i to na podstawie wszystkich zawartych porozumień. Nadto, co istotne, sama pozwana ustanawiając odrębną własność lokali i dokonując ich sprzedaży rozróżnia cenę sprzedażną i wartość lokalu, przy czym w umowach sprzedaży cena w istocie odpowiada cenie z umowy przedwstępnej. Tym samym uprawnione i konieczne było sformułowanie przez Sąd sentencji wyroku odpowiadającej treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r., a tym samym treści oświadczenia, jakiego powód oczekiwał i domagał się od pozwanej Spółki, co potwierdza nie sprzeciwienie się temu przez powodów w dalszym toku procesu. Dokonując tego rodzaju modyfikacji żądania pozwu Sąd Okręgowy nie naruszył art. 321 k.p.c., jak sugeruje pozwana w apelacji. Sentencja wyroku mieści się zarówno w przedmiocie żądania jak też go nie przekracza, na co zresztą – poza samym sformulowaniem zarzutu pozwana też się nie powołuje. Tymczasem zarzut oparty na art. 321 k.p.c. jest skuteczny jedynie wówczas gdy orzeczenie sądu wykracza poza zakres sprawy wyznaczony nie tylko granicami samego zadania powoda, ale także i okolicznościami faktycznymi oraz twierdzeniami strony powodowie, przedstawionymi na uzasadnienie roszczenia. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca.

Całkowicie niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powodowie staną się współwłaścicielami centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r. Wbrew pozwanej nie nastąpiło jakiegokolwiek przeniesienie przedmiotu umowy o realizację wspólnej inwestycji do umowy przedwstępnej. Jak słusznie zauważyła, są to dwie zupełnie różne umowy. Oczywiście istnieje pomiędzy nimi związek wynikający z celów, jakie obie strony w ramach wzajemnych relacji ostatecznie zamierzały osiągnąć. Należy podkreślić, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji stanowiła tylko istotną podstawę do zinterpretowania niejasnych postanowień umowy przedwstępnej. Zaprezentowane jednak w apelacji stanowisko pozwanej w tym zakresie, nie pozostawia wątpliwości, że również pozwana spółka podpisując szereg umów z kupcami w roku 2002, wchodząc z nimi w różne relacje gospodarcze, zamiarem swoim obejmowała wybudowanie wspólne na gruncie, którego wieczyste użytkowanie nabyła, centrum handlowego, następnie, po wspólnym zrealizowaniu tej inwestycji i spłaceniu zaciągniętego w tym celu kredytu, przeniesienie udziałów w prawie do gruntu i wybudowanych na nim budynkach na poszczególnych kupców, a docelowo wyodrębnienie własności poszczególnych lokali i przekazanie ich na własność użytkującym je kupcom. W toku jednak realizacji tej inwestycji, pozwana zmieniła zdanie i na obecnym etapie wskazuje na brak po stronie kupców, w tym również powodów, źródła roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jako że – według pozwanej - umowa przedwstępna, choć zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, nie spełnia wymogów, co do treści, a umowa o realizację wspólnej inwestycji nie spełnia wymogów, co do formy (art. 389 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 przedwstępna z 10 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 stanowiska strony skarżącej, odrębne odniesienie się do tego zarzutu oznaczałoby zbędne powtórzenie przedstawionej argumentacji.

Jako 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 powiązane są szeregiem relacji gospodarczych, a umowa przyrzeczona znajdująca źródło w umowie przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r. 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 4 lipca 2004 r.

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

Przedstawiona argumentacja rzeczowo i należycie przekonuje, że wydany przez Sąd Okręgowy wyrok jest trafny. Właściwy kierunek rozstrzygnięcia jest wspierany bowiem także inną niewspomnianą dotychczas argumentacją. Prawo do żądania przeniesienia prawa do udziału w nieruchomości wspólnej wybudowanej na gruncie użytkowanym wieczysto wynika także z art. 231 § 1 k.c. i przysługuje ono – co należy podkreślić, niezależnie od postanowień (a w zasadzie ich braku) w umowie przedwstępnej, którą strony zawarły 10 września 2002 roku. Jak to już wyżej opisano sąd pierwszej instancji trafnie i wnikliwie ustalił wspólny zamiar stron, dochodząc do właściwego wniosku, a mianowicie takiego, że strony zamierzały rozporządzić nie tylko udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu (tak twierdzi pozwana), ale także własnością do budynku, który został na tym gruncie wzniesiony już po zawarciu umowy przedwstępnej. Tym niemniej, nawet gdyby przyjąć za apelującą, że strony nie miały zawrzeć umowy przyrzeczonej o treści ustalonej wyrokiem sądu pierwszej instancji to i tak apelacja podlegałaby oddaleniu. Zgodnie bowiem, z uchwałą

Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1983 r., sygn. akt III CZP 27/83 osoba trzecia, która wzniosła wspólnie z wieczystym użytkownikiem dom mieszkalny, nie staje się przez to współwłaścicielem tego domu. Osobie tej przysługuje natomiast - przy zachowaniu przesłanek z art. 231 § 1 k.c. - prawo domagania się przeniesienia na nią udziału w wieczystym użytkowaniu oraz przeniesienia własności do części budynku. W uzasadnieniu do tego orzeczenia wskazano, że nie budzi wątpliwości kwestia, że osoba trzecia, która wzniosła wspólnie z wieczystym użytkownikiem na gruncie budynek mieszkalny, może dochodzić przeniesienia na nią własności części budynku oraz części wieczystego użytkowania gruntu na podstawie art. 231 § 1 k.c., jeśli osoba ta była samoistnym posiadaczem w zakresie wieczystego użytkowania, tzn. władała gruntem tak jak użytkownik wieczysty, a ponadto była w dobrej wierze. Zdaniem Sądu Najwyższego, zagadnienie to jest bezsporne w nauce prawa, jak również w orzecznictwie (vide orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 4.V.1970 r. II CR 264/70, OSPiKA 1972 r., poz. 167), w którym wyjaśniono, że jeżeli kilku współposiadaczy w dobrej wierze wzniosło budowlę na gruncie stanowiącym własność Państwa, a organ administracyjny ustanowił prawo wieczystego użytkowania działki pod tę budowlę tylko na rzecz jednego z nich, pozostali współbudujący mogą na drodze sądowej dochodzić ustanowienia również dla nich części użytkowania wieczystego.

Okoliczności niniejszej sprawy wskazują na to, że przepisy prawa, zastosowane we wspomnianym orzeczeniu Sądu Najwyższego mogą mieć w niej zastosowanie na wypadek gdyby umowa przedwstępna nie mogła być źródłem roszczeń powodów (choć tak nie jest). Dobra wiara powodów oraz samoistne posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego wynikają bowiem z umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, którą powodowie zawarli z pozwaną 22 lipca 2002 roku, co pozwala im domagać się przeniesienia prawa na podstawie art. 231 § 1 k.c. Niniejsza umowa uczyniła bowiem powodów inwestorami w planowanej wówczas inwestycji wybudowania na gruncie

budynku handlowego. W § 6 tej umowy uznano, że inwestor będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność oraz współużytkownikiem w prawie wieczystego użytkowania gruntu. Powodowie, którzy wywiązali się ze zobowiązań finansowych wynikających z tej umowy, a także przystąpili do umowy przedwstępnej mogli zatem czuć się posiadaczami samoistnymi tak pasażu handlowego jak i współposiadaczami samoistnymi użytkownika wieczystego gruntu, na którym pasaż ten został wzniesiony. Zawarta 7 czerwca 2002 roku umowa dzierżawy nie przeczy powyższej tezie, gdyż przedstawiony we wcześniejszej części rozważań kontekst sytuacyjny pozwala stwierdzić, że umowa dzierżawy była jedynie narzędziem zmierzającym do osiągnięcia wspólnego celu, a tym była realizacja inwestycji. W sprawie nie było sporne, że czynsz dzierżawy był przeznaczony na obsługę kredytu zaciągniętego przez spółkę w celu zakupu użytkownika wieczystego gruntu i budowy pasażów handlowych oraz na pokrycie kosztów działalności tej spółki. Wynikało to z zeznań C. S., M. T. oraz powoda C. R.. Powyższe oznacza, że celem umowy dzierżawy nie było ograniczenie powodów jedynie do obligacyjnych praw względem nieruchomości, a zapewnienie środków na budowę centrum, co pośrednio wiązało się z utrzymaniem założonej w tym celu spółki. Gdyby było inaczej, to strony nie zawarłyby kilka tygodni później wspomnianej umowy o prowadzeniu wspólnej inwestycji, w której wyraźnie określiły swe prawa i obowiązki. Tym samym powodowie, mimo zawartej umowy dzierżawy mogli czuć się posiadaczami samoistnymi zarówno w stosunku do samego gruntu, który nabyła pozwana spółka jak i w stosunku do budynku, który został na nim wzniesiony. Tym bardziej, że przecież w początkowym okresie trwania umowy dzierżawy powodowie nie mogli wykorzystywać gruntu do prowadzenia działalności handlowej, gdyż nie było na niej pawilonów, w których taka działalność mogłaby być prowadzona. Mimo tego od samego początku jej zawarcia uiszczali czynsz dzierżawny, co uzupełniająco pozwala stwierdzić, że środki z tego tytułu były przeznaczane na kontynuowanie inwestycji. Jednocześnie dobra wiara powodów wynika z zawartej przez nich umowy o wspólną inwestycję, pism kierowanych do pozwanej z wnioskiem o przystąpienie do zawarcia umowy przyrzeczonej, a także z zeznań świadków i powoda C. R., który wiarygodnie podał, że inwestując w budowę budynku handlowego liczył, że formalnie stanie się właścicielem pawilonu handlowego i współużytkownikiem wieczystym gruntu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c., apelację pozwanej w całości 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 Wiesława Kaźmierska SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Halina Zarzeczna