

Sygn. akt VIII GC 440/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Kądziołka

Protokolant: Marta Serwatka

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2015 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K. i J. K. (1)

przeciwko Centrum Handlowe (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje pozwaną Centrum Handlowe (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje małżonkom E. K. i J. K. (1) do ich majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową udział 682/100.000 (sześciuset osiemdziesięciu dwóch stutysięcznych) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 m², wraz z takim samym udziałem we własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość znajdujących się na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) – za cenę 35.000 zł (trzydzieści pięć tysięcy złotych), którą kupujący w całości zapłacili”;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 10.241 zł (dziesięć tysięcy

dwieście czterdzieści jeden złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 440/14

UZASADNIENIE

Powodowie E. K. i J. K. (1) wynieśli o zobowiązanie pozwanej Centrum Handlowe (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom do ich majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową udziału do 682/100.000 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...) (dawniej ul. (...)) o powierzchni 5.135 m⁽²⁾ wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) - na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 9 września 2002 r. przez notariusza M. O. (Rep. (...)).

Powodowie wniesli również o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że są udziałowcami pozwanej spółki, która została utworzona w dniu 14 stycznia 2002 r. przez dotychczasowych kupców targowiska handlowego w celu zorganizowania działalności handlowej w ramach jednego podmiotu, który miał nabyć prawo użytkowania wieczystego działki i przeprowadzić inwestycję na jej terenie, polegającą na budowie budynku (ewentualnie budynków), w których zlokalizowane będą pawilony handlowe należące do poszczególnych kupców – udziałowców spółki. Zgodnie z ustaleniami po zakończeniu całej inwestycji udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z własnością lokali usytuowanych w budynkach handlowych miały zostać sprzedane poszczególnym kupcom. Środki przeznaczone na zakup gruntu i realizację inwestycji zostały zgromadzone przez wszystkich kupców. Konsekwencją ustaleń pozwanej i kupców było zawarcie pomiędzy powodami i pozwaną spółką przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Na podstawie tej umowy strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo-usługowego. Strony ustaliły, że pozwana spółka sprzedaje stronie powodowej prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...). Kwota wskazana jako cena nabycia została uiszczona przed zawarciem umowy przedwstępnej. Umowa ta spełnia wymogi wynikające z art. 389 § 1 k.c. Pozwolenie na użytkowanie obiektu zostało wydane decyzją z 7.07.2003 r., zaś kredyt inwestycyjny został spłacony przez spółkę w październiku 2012 r., zawarcie umowy przyrzeczonej było więc możliwe od 7.07.2013 r. Pomimo upływu tego terminu pozwana uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Z tych też względów stronie powodowej przysługuje roszczenie z art. 390 § 2 k.c. W pozwie podkreślono, że wolą stron było sprzedanie udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynków, a nie samego udziału w użytkowaniu wieczystym, bowiem celem umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji było wybudowanie centrum handlowego, a do kwestii udziału we własności budynku nie odniesiono się w umowie przedwstępnej jedynie z uwagi na fakt, że wówczas budynki jeszcze nie istniały. Przesądza o tym również okoliczność, że zgromadzenie wspólników wyraziło zgodę na sprzedaż udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z odpowiednim udziałem w centrum handlowym, a nadto pozwana składała deklaracje o przeniesieniu udziału w prawie wieczystego użytkowania w momencie, kiedy grunt był już zabudowany.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wskazanej w pozwie. Wobec posiadania na tym gruncie budynków i braku uregulowania kwestii przeniesienia udziału w tych budynkach w umowie przedwstępnej nie jest możliwe żądanie jej wykonania w zakresie szerszym niż w umowie. Pozwana stwierdziła, że zgromadzenie wspólników nie podjęło uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie umowy sprzedaży obejmującej udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz udziału w budynkach, stanowiącym odrębny przedmiot własności, a wymóg taki wynika z art. 228 k.s.h. i § 17 ust. 1 lit. l) umowy spółki. Pozwana wskazała, że czynność prawna obejmująca rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego, która nie obejmuje znajdujących się na gruncie budynków, czy też rozporządzająca tylko budynkami jest nieważna, nie ma więc znaczenia uprzednie istnienie umowy przedwstępnej zobowiązującej do sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego. Oznacza to, że nie jest możliwe wydanie wyroku zobowiązującego ją do złożenia oświadczenia woli o tej treści. Pozwana podniosła również fakt ustanowienia odrębnej własności trzech lokali w ramach nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W ocenie pozwanej uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby niedopuszczalne rozporządzenie, m.in. nie wyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą przy tym przedmiot odrębny i nadrzędny wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie stanowiłoby rozporządzenie wyłącznie udziałem do nieruchomości wspólnej, co również jest niedopuszczalne. Własność lokalu stanowi bowiem prawo nadrzędne nad prawem wieczystego użytkowania i własności budynku. Powództwo o przeniesienie wyłącznie udziału w nieruchomości wspólnej nie zasługuje więc na uwzględnienie w sytuacji, gdy istnieją już wyodrębnione i niewyodrębnione lokale, dla których udział w nieruchomości wspólnej jest tylko prawem związanym.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 21 stycznia 2015 r. wniosła o zawieszenie na podstawie art. 177 § 1 k.p.c. niniejszego postępowania, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy z powództwa D. K., G. S., A. R. i S. W. przeciwko Centrum Handlowe (...) spółce z o.o. prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w VIII Wydziale Gospodarczym, pod sygnaturą VIII GC 541/14, o uchylenie uchwały nr 3 wspólników pozwanej spółki podjętej w dniu

21.11.2014 r. Rozstrzygnięcie w przedmiocie żądania uchylenia uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienie przez zarząd pozwanej spółki w budynkach nr (...), 4a, 4b położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania spornej nieruchomości, może mieć bowiem w ocenie pozwanej wpływ na wynik niniejszego postępowania.

Postanowieniem z dnia 10 marca 2015 r., wydanym na rozprawie, wniosek pozwanej o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie VIII GC 541/14 został oddalony.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2001 r. w S. przy ulicy (...) istniało targowisko, w obrębie którego zlokalizowane były stanowiska handlowe przedsiębiorców (kupców) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie handlu i usług.

fakt niesporny

W związku z likwidacją targowiska przy ul. (...) część kupców, w tym małżonkowie E. i J. K. (1), zdecydowała się wspólnie prowadzić działalność w innym miejscu. W sąsiedztwie znajdował się grunt przeznaczony do sprzedaży, kupcy postanowili wspólnie nabyć tą działkę oraz wybudować na niej pawilony handlowe.

W tym celu kupcy wyłonili spośród siebie dwie osoby: M. Z. i W. C., którzy mieli zająć się organizacją przedsięwzięcia. Podjęta została decyzja o powstaniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, 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 spółki.

Źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty kupców jako współników oraz zaciągnięty przez spółkę kredyt. Kredyt miał być spłacany przez wszystkich współników. Na tym etapie kupcy nie wiedzieli dokładnie jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, czy będzie to jeden budynek, czy kilka budynków, czy też działka zostanie zabudowana pojedynczymi pawilonami.

dowód: zeznania świadka M. O. - karta 353 v-355, 358

zeznania świadka C. S. - karta 355-356, 358

zeznania świadka D. K. - karta 356-357, 358

zeznania świadka K. K. (1) - karta 372-372 v, 376

przesłuchanie powódki E. K. - karta 373-373v, 376

przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej M. Z. - karta 373 v-375, 376

W. C. i M. Z. zawarli umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Centrum Handlowe (...). Kapitał zakładowy wyniósł 50.000 zł. Każdy ze współników objął po 50 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Udziały były uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każdy z nich daje prawo do trzech głosów.

W. C. i M. Z. zostali członkami zarządu tej spółki.

Zgodnie z § 17 pkt 1 umowy spółki zgromadzenie współników podejmowało uchwały m.in. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie dla spółki nieruchomości lub urządzeń służących do trwałego użytku, jeżeli nabycie miałyby miejsce przed upływem dwóch lat od zarejestrowania spółki, a także w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości (prawa użytkowania) albo udziału w nieruchomości (prawie użytkowania wieczystego).

dowód: tekst jednolity umowy pozwanej spółki - karta 11-13

wydruk z KRS - karta 14-17

Poszczególni kupcy biorący udział w przedsięwzięciu nabyli po jednym udziale spółki Centrum Handlowe (...).

fakt niesporny

Małżonkowie E. i J. K. (1) nabyli udział w spółce Centrum Handlowe (...) na mocy "umowy sprzedaży udziałów" z 12 marca 2002 r.

dowód: umowa sprzedaży udziałów - karta 68

odpis skrócony aktu małżeństwa - karta 87

W dniu 15 kwietnia 2002 r. Spółka Centrum Handlowe (...) oraz małżonkowie E. i J. K. (1) zawarli umowę pożyczki, na mocy której pożyczycy spółce na zakup prawa wieczystego użytkowania działki gruntu działki o nr (...), położonej w S. przy ul. (...), kwotę w wysokości 7000 zł. Pożyczkobiorca zobowiązał się do zwrotu pożyczki w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wpłaty zaliczkowej do spółki tytułem zakupu udziałów w użytkowaniu wieczystym lub udziału we współwłasności, proporcjonalnego do postawionego na tym terenie pawilonu przez udziałowca.

dowód: umowa pożyczki - karta 69

Spółka Centrum Handlowe (...) nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu działki o nr (...), o powierzchni 5.135 m⁽²⁾, położonej w S. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie pod numerem (...), na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z dnia 16.04.2002 r., Rep. (...), za kwotę 1.927.000 zł.

Zawarcie umowy poprzedzone było spotkaniami, w których udział brali kupcy, członkowie zarządu spółki Centrum Handlowe (...) oraz zatrudnieni do obsługi przedsięwzięcia prawnicy. Spotkania odbywały się wynajętej sali, w szkole podstawowej. W czasie tych spotkań była mowa, że przedsięwzięcie polega na wybudowaniu "przez kupców i dla kupców" centrum handlowego, wielokrotnie podkreślano, że kupcy będą współwłaścicielami budowanego centrum handlowego, a każdy z nich będzie miał prawo do wyłącznego korzystania z tego sklepu, pawilonu czy też powierzchni handlowej, w której sam dla siebie wykona prace wykończeniowe.

Cena za prawo użytkowania wieczystego działki została uiszczona z wpłat dokonanych przez kupców na rzecz spółki. Kupcy umówili się, że każdy z nich zadeklaruje powierzchnię użytkową pawilonu, który będzie w przyszłości użytkował oraz uiszczy odpowiednią dla tej powierzchni kwotę w celu nabycia prawa użytkowania wieczystego działki. Z wyliczeń przeprowadzonych na tym etapie przedsięwzięcia wynikało, że każdy z kupców będzie musiał uiszczyć w celu zakupu gruntu 1000 zł od metra kwadratowego powierzchni planowanego pawilonu handlowego.

dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) - karta 18-42

wypis z rejestru gruntów - karta 43

zeznania świadka M. O. - karta 353 v-355, 358

zeznania świadka C. S. - karta 355-356, 358

zeznania świadka D. K. - karta 356-357, 358

zeznania świadka K. K. (1) - karta 372-372 v, 376

W dniu 22 lipca 2002 r. spółka Centrum Handlowe (...) zawarła z E. K. (jako inwestorem) umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji.

Umowa została zmieniona aneksem nr (...) z 9 września 2002 r. (który podpisała E. K. oraz J. K. (1)), a także aneksem nr (...) z 3 grudnia 2002 r. (podpisanym przez E. K.). J. K. (1) wiedział o umowach podpisywanych przez żonę i akceptował je.

W umowie z 22 lipca 2002 r. strony oświadczyły, że polega ona na wybudowaniu - na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej część działki (...) o powierzchni 2.000 m⁽²⁾ - budynku handlowego (centrum biurowe) w zabudowie pasażowej, w którym wyodrębniony zostanie zgodnie z projektem na rzecz inwestora lokal handlowy o powierzchni 35 m⁽²⁾, lokalizacja w projekcie inwestycji nr (...), zgodnie z umową sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego w realizacji przedwstępnej umowy (§ 1 ust. 1 brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Umowa przyrzeczona (ostateczna) sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania oraz umowa sprzedaży udziału we współwłasności budynku Centrum Handlowe (...) 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), miały być 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 682/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego (§ 1 ust. 3 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Inwestor zastępczy (spółka Centrum Handlowego (...)) zobowiązał się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w terminie uzgodnionym z wykonawcą (§ 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, co stanowi część kwoty wybudowania przedmiotowego budynku odpowiadającą udziałowi inwestora w realizowaniu przedmiotowej inwestycji (§ 2 ust. 1 umowy).

W § 6 umowy ustalono, że inwestor będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność i w którym będzie prowadził działalność gospodarczą oraz po zawarciu umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie później niż w terminie 10 lat od oddania centrum do użytkowania, współużytkownikiem w prawie wieczystego użytkowania gruntu w udziale równym udziałowi w centrum handlowym/wybudowanego i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy. Udział mógł ulec zmianie. Postanowiono, że strony mogą zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży udziału w gruncie na koszt inwestora.

dowód: umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji wraz z aneksami - karta 75-79

Analogiczne umowy zostały zawarte przez spółkę Centrum Handlowe (...) z pozostałymi kupcami.

fakt niesporny

Spółka Centrum Handlowe (...) oraz poszczególni kupcy, będący współnikami spółki, zawierali również umowy dzierżawy po to, aby zagwarantować środki finansowe na obsługę kredytu oraz funkcjonowanie spółki. W umowach dzierżawy ustalono jednolitą dla każdego stawkę wynoszącą na 40 zł za 1m² powierzchni użytkowej pawilonu. Wspólnicy - kupcy ustalili, że 20 zł z tego czynszu będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki.

Małżonkowie E. i J. K. (1) zawarli umowę dzierżawy w dniu 6 czerwca 2002 r.

Zgodnie z § 4 umowa została zawarta na czas określony: od 1 czerwca 2002 r. do 1 czerwca 2007 r. Postanowiono, że umowa może zostać przedłużona na dalszy czas określony, za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie.

dowód: zeznania świadka M. O. - karta 353 v-355, 358

zeznania świadka C. S. - karta 355-356, 358

zeznania świadka D. K. - karta 356-357, 358

zeznania świadka K. K. (1) - karta 372-372 v, 376

umowa dzierżawy wraz z aneksem - karta 70-72

W dniu 9 września 2002 r. spółka Centrum Handlowe (...) oraz małżonkowie E. i J. K. (1) zawarli przed notariuszem M. O. przedwstępłą umowę sprzedaży, Repertorium (...).

W § 3 i w § 1 umowy W. C. i M. Z. działający w imieniu i na rzecz spółki oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać E. i J. K. (1) 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 682/100.000 części, a małżonkowie E. i J. K. (1) oświadczyli, że zobowiązują się udział ten kupić oraz że nabycia dokonują na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską.

Przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć w terminie: po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego przez spółkę, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji wskazanej w § 2 aktu (§ 4 umowy).

Cena została ustalona przez strony na kwotę 35.000 zł, zapisano że małżonkowie wpłacili tytułem zaliczki tą kwotę na rzecz spółki, co potwierdzili W. C. i M. Z. (§ 5 umowy).

Strony stwierdziły, że wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem umowy już nastąpiło (§ 6 umowy).

Kupujący wyraził zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w § 2 aktu i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji (§ 7 umowy).

W § 8 umowy strony określiły sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że małżonkowie będą korzystać na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji wybudowanego na terenie centrum handlowego od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego i zobowiązują się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej.

W § 9 małżonkowie zobowiązali się zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki wyłączając uprawnienie każdego z użytkowników wieczystych do zniesienia współwłasności w prawie wieczystego użytkowania gruntu opisanego w § 1 aktu i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego na okres 5 lat, tj. począwszy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej na okres 5 lat z możliwością przedłużenia umowy na dalszy okres.

W § 10 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 Centrum Handlowe (...).

dowód: przedwstępna umowa sprzedaży- Rep. (...) - karta 80-81

Przedwstępne umowy sprzedaży o analogicznej treści - z różnicą w zakresie ceny oraz wysokości poszczególnych udziałów w użytkowaniu wieczystym zależnych od powierzchni lokalu - spółka Centrum Handlowe (...) zawarła również z innymi kupcami, w tym z C. S., D. K., K. K. (1).

Umowy zostały zawarte w formie aktów notarialnych przed notariuszem M. O..

dowód: zeznania świadka M. O. - karta 353 v-355, 358

zeznania świadka C. S. - karta 355-356, 358

zeznania świadka D. K. - karta 356-357, 358

zeznania świadka K. K. (1) - karta 372-372 v, 376

W dniu 13 listopada 2002 r. spółka Centrum Handlowego (...) 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 Centrum Handlowego (...). Okres kredytowania ustalony został od 13.11.2002 r. do 31.10.2012 r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

fakty niesporne, a nadto: odpis zupełny księgi wieczystej (...) - karta 18-42

E. i J. K. (1) zapłacili w dniu 21 luty 2002 r. spółce kwotę 20.000 zł jako zaliczkę na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki, w dniu 28 lutego 2002 r. - 5000 zł z tego samego tytułu, w dniu 18 kwietnia 2002 r. - 5000 zł z tego samego tytułu.

Następnie E. i J. K. (1) dokonali wpłat w kasie spółki - w 2002 r. kwot: 5000 zł, 3000 zł, 9000 zł, 8000 zł, w 2003 r. kwoty 7000 zł, w 2004 r. kwot: 2500 zł oraz 1166,39 zł.

W dniu 13 maja 2013 r. E. i J. K. (1) otrzymali z kasy spółki kwotę 7000 zł jako zwrot pożyczki.

Spółka w 2002 r. i 2003 r. wystawiła małżonkom E. i J. K. (1) faktury VAT z następującym opisem towaru/usługi :

za współudział w częściach wspólnych gruntu - na kwotę 30.000 zł;

częściowa wpłata za budowę lokalu handlowego - na kwotę 10.000 zł;

częściowa wpłata za budowę lokalu handlowego - na kwotę 8.000 zł;

częściowa wpłata za budowę lokalu handlowego - na kwotę 6.100 zł;

współudział w częściach wspólnych gruntu - na kwotę 900 zł;

współudział w częściach wspólnych gruntu - na kwotę 800 zł;

końcowa faktura za budowę lokalu handlowego - na kwotę 3666,39 zł.

W dniu 1 grudnia 2003 r. spółka Centrum Handlowego (...) sporządziła dokument zatytułowany "informacja do końcowej faktury za pawilony handlowe", w którym wskazała, że całość poniesionych kosztów zakończonej inwestycji stanowi kwota 3.682.954,02 zł, środki trwale przyjęte do użytkowania stanowią kwotę 2.311.284,40 zł, pawilony handlowe stanowią kwotę 1.371.669,62 zł, a koszt 1 m² pawilonu handlowego to kwota 717,96 zł netto.

Wskazano, że kwota brutto przypadająca na "pana K." to 27.766,39 zł, zapłacono 24.100 zł, do zapłaty pozostało 3.666,39 zł.

W dalszej części pisma znajduje się informacja, że po wpłaceniu tej kwoty zostanie uregulowane zobowiązanie wobec CH W. dotyczące wpłat na pawilon handlowy.

dowód: informacja do końcowej faktury za pawilony handlowe - karta 118

dowody wpłat, pokwitowania oraz faktury - karta 119-136

Spółka Centrum Handlowego (...) w ramach realizacji inwestycji na zakupionej nieruchomości wzniosła pięć budynków, w tym cztery handlowo-usługowe i jeden o innym przeznaczeniu.

Po wybudowaniu budynków centrum handlowego spółka wydała E. i J. K. (1) przeznaczony dla nich lokal usługowy.

fakty niesporne

W dniu 7 lipca 2003 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...) (...) (...), którą udzielił pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod nazwą Centrum Handlowe (...) zlokalizowanego w S. przy ul. (...) oraz wymienionych w decyzji sklepów usytuowanych w pawilonach handlowych.

dowód: decyzja Urzędu Miasta w S. - karta 94

W dniu 30 sierpnia 2007 r. spółka Centrum Handlowe (...) zawarła z małżonkami E. i J. K. (1) umowę najmu lokalu użytkowego, położonego w S. przy ul. (...) w obrębie Centrum Handlowego (...) o łącznej powierzchni 2904 m².

Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 44 zł/m² plus VAT.

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.

W § 20 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 niniejszej umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona zawarta zostanie w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu umowy kredytowej nr (...).

dowód: umowa najmu lokalu - karta 82-86

Umowy o analogicznej treści zawierali inni kupcy. Ich celem było zagwarantowanie środków na obsługę spłacanego przez spółkę kredytu oraz funkcjonowanie spółki.

Kredyt inwestycyjny uzyskany na podstawie umowy z 13 listopada 2002 r., przeznaczony na budowę Centrum Handlowego (...) w S., został spłacony zgodnie z umową.

dowód: zeznania świadka M. O. - karta 353 v-355, 358

zeznania świadka C. S. - karta 355-356, 358

Od 2013 r. kupcy podejmowali działania mające na celu zawarcie ze spółką umów przyrzeczonych.

Pismem z dnia 23 września 2013 r., doręczonym 7 października 2013 r., małżonkowie E. i J. K. (2) wezwali spółkę do stawienia się w kancelarii notarialnej M. O. w dniu 7 października 2013 r., godz. 9.00, w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, polegającej na przeniesieniu udziału w wieczystym użytkowaniu działki gruntu wraz z udziałem we własności budynku.

W dniu 7 października 2013 r. notariusz M. O. sporządziła akt notarialny - protokół przyjęcia oświadczenia niestawiennictwa drugiej strony, w którym wskazane zostało, że reprezentanci spółki Centrum Handlowe (...) nie stawili się w celu zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży.

Taka sama sytuacja ma miejsce w przypadku innych kupców, w tym C. S., reprezentanci spółki Centrum Handlowe (...) nie stawiali się w celu zawarcia umów przyrzeczonych.

dowód: pismo z dnia 23.09.2013 r. - karta 95-97

protokół przyjęcia oświadczenia - akt notarialny Rep. A nr (...) - karta 98

pisma dotyczące C. S. - karta 99-112, 115-117

W dniu 16 października 2014 r. spółka Centrum Handlowe (...) zawarła z małżonkami członków zarządu W. C. i M. E. (...) i H. Z. w formie aktu notarialnego umowy zatytułowane "Zmiana treści przedwstępnej umowy sprzedaży".

Przedwstępne umowy sprzedaży po zmianie ich treści zakładały, że spółka sprzeda odrębną własność lokali niemieszkalnych (o powierzchni użytkowej 33,33 m² w przypadku H. Z. oraz dwóch lokali o powierzchni 28,50 m² i 41,70 m² w przypadku E. C.) wraz z odpowiednim z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu. W umowach po zmianie zapisano, przez strony ustaliły cenę, która została już przez kupującą uiszczana tytułem zaliczki, w wysokości : 36.000 zł w przypadku H. Z., oraz odpowiednio 26.551 zł i 38.849 zł w przypadku E. C..

W dniu 20 października 2014 r. spółka Centrum Handlowe (...) zawarła z małżonkami członków zarządu W. C. i M. E. (...) i H. Z. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży.

Spółka ustanowiła 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 spółki, sprzedali wskazany lokal wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszącym (...) H. Z..

Spółka ustanowiła w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 28,50 m², natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m². W. C. i M. Z., działając w imieniu i na rzecz spółki, sprzedali wskazane lokale wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszących odpowiednio (...) i (...) E. C..

dowód : akt notarialne Rep. A nr (...) i nr (...) - karta 312-318

umowy ustanowienia odrębnej własności – akty notarialne Rep. A nr (...)

i nr (...) - karta 251-265, 269-283

W dniu 21 listopada 2014 r. odbyło się zwyczajne zgromadzenie wspólników spółki Centrum Handlowe (...), podczas którego podjęta została uchwała nr 3 zezwalającą na ustanowienie przez zarząd spółki w budynkach (...), 4a i 4b 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 (...). Uchwała zapadła większością głosów W. C. i M. Z., pozostali obecni wspólnicy zgłosili sprzeciw co do podjętej uchwały.

dowód: protokół zwyczajnego zgromadzenia wspólników z 21.11.2014r. - karta 284-288

Uchwała została zaskarżona przez współników pozwanej spółki: D. K., G. S., A. R. i S. W.. Pozew o uchylenie uchwały został złożony do Sądu Okręgowego w Szczecinie VIII Wydziału Gospodarczego, został zarejestrowany pod sygnaturą VIII GC 541/14.

fakt niesporny

W księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S., jako właściciel gruntu wpisana jest Gmina M. S., jako użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość w udziale wynoszącym (...) wpisana jest Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Wymienione zostały udziały właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) - karta 18-42

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

Powodowie domagali się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie Sądu, stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Orzeczenie to ma charakter prawokształtujący. Z kolei stosownie do art. 1047 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

Żądanie pozwu wskazuje osobę, która ma złożyć oświadczenie woli (pозwana spółka), jak również konkretyzuje treść tego oświadczenia.

Roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli powodowie wywodzą z art. 390 § 2 k.c., zgodnie z którym : gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Żądanie pozwu w niniejszej sprawie, obejmujące opis treści oświadczenia woli pozwanej, nie jest przy tym dokładnym odwzorowaniem postanowień umowy przedwstępnej w zakresie treści umowy przyrzeczonej. W umowie przedwstępnej jest bowiem mowa o sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu, powódka rozumie ten zapis umowy jako sprzedaż udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków znajdujących się na tym gruncie. Mając na uwadze takie rozumienie mowy przedwstępnej powodowie sformułowali żądanie pozwu wskazując treść oświadczenia woli, która - zdaniem powodów - odzwierciedla rzeczywistą wolę stron co do treści umowy przyrzeczonej, nie jest natomiast dokładnym powtórzeniem zapisów umowy przedwstępnej co do treści umowy przyrzeczonej.

W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, że art. 64 k.c. zawierający materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli, co do zasady może znaleźć zastosowanie, gdy osoba zobowiązana do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uchyła się od jego złożenia, przy czym uchylenie takie występuje gdy podmiot zobowiązany wyraźnie odmawia jego złożenia albo zachowuje się biernie, pomimo ciążącego na nim obowiązku w tym zakresie. Pomimo, że wspomniany przepis nie jest samoistną podstawą dla tworzenia obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, stanowi podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła (por. orzeczenie SN z dnia 29.01.1999 r., I CKU 86/98; wyrok SA w Warszawie z dnia 23.11.2010 r., VI ACa 373/10; wyrok SN z dnia 26.10.2011 r., III CSK 16/11). Źródłem powstania takiego obowiązku może być z kolei czynność prawna, ustawa czy akt administracyjny. Niewątpliwie wśród czynności prawnych kreujących obowiązek złożenia oświadczenia woli podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna uregulowana w przepisach kodeksu cywilnego (art. 389-390).

Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie woli ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem strony powodowej, w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (por. uchwała SN z dnia 7.01.1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968/12/199).

Spór między stronami niniejszego procesu powstał na tle wykładni zapisów przedwstępnej umowy z dnia 9 września 2002 roku zawartej w formie aktu notarialnego, a w szczególności § 3 tej umowy, w której wskazano treść umowy przyrzeczonej. Odmienne rozumienie zapisów § 3 wyrażało się w tym, że powodowie rozumieli § 3 jako zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej obejmującej sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntu w określonym udziale wraz z odpowiadającym mu udziałem we własności budynków wzniesionych na tym gruncie, natomiast pozwana rozumiała § 3 literalnie, a więc jako zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej obejmującej sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntu w określonym udziale, natomiast prawo własności budynków miało pozostać po stronie pozwanej.

Rozstrzygnięcie sporu w zakresie wykładni umowy przedwstępnej pozwoli dokonać oceny, czy po stronie powoda istnieje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej o treści wskazanej w pozwie.

Przed przystąpieniem do dalszych rozważań zaznaczyć trzeba, że zgodnie z art. 390 § 2 k.c., który jest podstawą prawną roszczenia powodów: gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Natomiast art. 389 § 1 k.c. stanowi, że: umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Elementami koniecznymi do uznania zawartej przez strony umowy jako przedwstępnej umowy sprzedaży są: określenie stron tej umowy oraz określenie przedmiotu i ceny sprzedaży.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że umowa przedwstępna została zawarta przez strony postępowania w formie aktu notarialnego, co oznacza, że zostały spełnione przesłanki formalne zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem przeniesienie prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynku wybudowanego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 237 k.c. w zw. z art. 158 k.c.). Umowa przedwstępna określa również termin, w którym umowa ma być zawarta, strony umowy przyrzeczonej, a także przedmiot sprzedaży i cenę.

Strona pozwana kwestionuje jednak dokonane przez strony w umowie przedwstępnej ustalenia wskazując, że nie obejmują one ustalenia ceny, ponadto wywodzi, że zapisy umowy odnoszące się do przedmiotu sprzedaży nie są przez strony jednakowo rozumiane.

W pierwszej kolejności należy dokonać wykładni § 3 umowy przedwstępnej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęta została w oparciu o art. 65 k.c. tzw. kombinowana metoda wykładni (por. np. uchwała z 29.06.1995, III CZP 66/95, OSNC 1999/12/168; wyrok z 21.11.1997, I CKN 825/97, OSNC 1999/5/81, wyrok z 20.05.2004, II CK 354/03, OSNC 2005/5/91, wyrok z 8.10.2004, V CK 670/03, OSNC 2005/9/162), która przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia woli stron, jakie obie strony rzeczywiście nadawały mu w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to wyprowadzane jest z art. 65 § 2 k.c., zgodnie z którym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Gdy okaże się, że strony nie porozumiały się co do treści złożonego oświadczenia woli, za prawnie wiążące należy uznać jego znaczenie ustalone według obiektywnego wzorca wykładni. Potwierdza to zawarty w art. 65 § 1 k.c. nakaz tłumaczenia oświadczeń woli tak, jak wymagają tego ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady

współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Ustalając powyższe znaczenie oświadczenia woli należy wyjść z reguł językowych, uwzględnić okoliczności złożenia oświadczenia (kontekst sytuacyjny), kierować się celem umowy.

W rozpoznawanej sprawie znaczenie zapisu § 3 umowy przedwstępnej, odnoszącego się do treści umowy przyrzeczonej, a w szczególności do przedmiotu tej umowy, jest przez strony w niniejszym procesie opisywane odmiennie. Tym samym nie da się ustalić jakie znaczenie obie strony rzeczywiście nadały oświadczeniu woli w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Pozostaje więc ustalić znaczenie tych zapisów z zastosowaniem obiektywnego wzorca wykładni.

Literalna treść § 3 umowy wskazuje, że : pozwana spółka zobowiązuje się sprzedać powodom prawo wieczystego użytkowania działki numer (...) w udziale do 685/100.000, a powodowie oświadczają, że zobowiązują się ten udział kupić oraz że nabycia dokonują na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską.

W celu ustalenia zgodnego zamiaru stron przeprowadzone zostały dowody z przesłuchania świadków w osobie notariusza, przed którym zawarta została umowa przedwstępna, a także innych kupców, którzy zawierali z pozwaną umowę o analogicznej treści jak powodowie, tym samym znali cały kontekst sytuacyjny oraz cel umowy, które były identyczne w przypadku każdej z umów zawieranych przez pozwaną spółkę z poszczególnymi kupcami. Przeprowadzony został również dowód z przesłuchania stron. Wskazać w tym miejscu trzeba, że przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz stron w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień - nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu, o jakim mowa w art. 247 k.p.c. (por. wyrok SN z 4 lipca 2014r., II CSK 612/13).

W oparciu o zeznania świadków, a po części także w oparciu o dowód z przesłuchania stron, możliwe było ustalenie kontekstu sytuacyjnego, w jakim doszło do zawarcia umowy, a także celu umowy. Zaznaczenia wymaga również, że dla określenia zgodnej woli stron wymagana była analiza tekstu całej umowy, po § 3 umowy, spornym w swoim brzmieniu dla stron, nastąpiły bowiem kolejne paragrafy, których nie sposób pominąć przy dokonywaniu wykładni objętego sporem § 3, co stanowczo podkreślali przesłuchiwani w sprawie świadkowie.

Z zeznań wszystkich świadków, w tym notariusza M. O., wynikało jednomyślnie, że strony umowy miały zamiar umową przyrzeczoną przenieść na rzecz kupców nie tylko udział w gruncie, ale też w prawie własności budynku bądź budynków, które miały na tym gruncie powstać. W dacie zawierania umowy budynki jeszcze nie istniały. Świadek M. O. zeznała, że przyczyną, dla której w akcie notarialnym - umowie przedwstępnej nie zostały wskazane budynki jako przedmiot sprzedaży, wynikała głównie z niepewności (braku wiedzy kupców) co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie. Powyższe potwierdzili pozostali przesłuchani w sprawie świadkowie.

Co prawda w umowie wskazane zostało, że załącznik do niej stanowi decyzja Urzędu Miejskiego w S. nr (...) w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę (§ 2 tiret 2 umowy), jednak powyższe nie jest równoznaczne z wniesieniem budynku, albowiem powszechnie wiadomo, że strony mogą zmienić projekt budowlany i wystąpić o zatwierdzenie tych zmian. Z uwagi na to wszelkie postanowienia umowne dotyczyły nieruchomości budynkowych, które miały dopiero powstać. W konsekwencji termin zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji. Kupujący wyraził również zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym. Pozwolenie to wydane zostało pozwanej w dniu 26 lipca 2002 r. wspomnianą wyżej decyzją nr (...) Urzędu Miejskiego w S..

Z analizy całej umowy (wszystkich jej zapisów) wynika, że umową przyrzeczoną kupcy mieli nabyć zarówno prawo użytkowania wieczystego gruntu, jak i udział w prawie własności znajdujących się na tej działce budynków. W szczególności w § 8 jest odwołanie do umowy o prowadzeniu wspólnej inwestycji oraz o wybudowaniu obiektu handlowego (centrum handlowego). Do tego obiektu odwołują się również: § 7, § 9 i 10 umowy.

Z § 8 umowy przedwstępnej wynika, że strony tej umowy określiły sposób współkorzystania z działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego, co przemawia za tym, że zamiarem stron niniejszej umowy było zawarcie umowy

przenoszącej również własność budynku posadowionego na działce gruntu o nr 2/28. Kolejne paragrafy: 9 i 10 umowy określające kwestie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności budynku oraz prawa użytkownika wieczystego, jak również regulujące kwestię prawa pierwokupu udziału we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego również przemawiają za tym, że zamiarem stron niniejszej umowy było objęcie nią prawa własności budynku, który zostanie wybudowany na tej działce. Gdyby strony nie zamierzały zawierać umowy przedwstępnej sprzedaży, która obejmowałaby również udział w budynku, to zbędne byłoby zawarcie w treści umowy wyżej przywołanych postanowień.

Za przyjęciem stanowiska, że wyżej opisana umowa dotyczyła również prawa współwłasności mających powstać budynków przemawia także wzgląd na cel umowy, dla którego kupcy zdecydowali się na założenie spółki i zawarcie umowy przedwstępnej i innych towarzyszących temu umów. Kupcy, będący udziałowcami pozwanej spółki, realizowali przyjęty wspólnie plan obejmujący zamiar nabycia prawa do gruntu oraz wzniesienia na nim pawilonu albo pawilonów handlowych, tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się współwłaścicielami mających powstać obiektów czy też właścicielami lokali użytkowych, jakie miały znaleźć się we wzniesionym budynku albo budynkach. Z lokalami tymi miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Tylko z tej przyczyny kupcy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę, która w niniejszej sprawie jest stroną pozwaną. Pozwana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością miała charakter typowej spółki celowej, zawiązywanej do realizacji określonego projektu i służącej koordynacji działań wielu osób. Wolą wszystkich kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli w przyszłość swoją działalność handlową, a nie tylko korzystania z nich na zasadzie umów najmu czy dzierżawy, tak jak to miało miejsce na dotychczasowym targowisku, które zmuszeni byli opuścić.

Cały kontekst sytuacyjny oraz cel umowy wynika z zeznań świadków, powódki przesłuchanej w charakterze strony a także dokumentów w postaci umowy spółki i powiązanych z nią umów: umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji oraz umowy dzierżawy - zastąpionej następnie umową najmu.

Nie sposób znaleźć racjonalnego wytłumaczenia, dla którego powodowie mieliby zawierać umowę przedwstępną o innej treści niż pozwalającą na nabycie w ramach umowy przyrzeczonej nie tylko prawa użytkownika wieczystego gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie. W przypadku, gdyby celem powodów było nabycie jedynie udziału w prawie użytkownika wieczystego, to nie miałyby sensu odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, co zgodnie z § 4 umowy miało nastąpić po upływie dziesięciu lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce. Z powyższego wynika że wybudowanie obiektu budowlanego oraz spłata kredytu były tymi zdarzeniami, z powodu których strony przełożyły w czasie zawarcie umowy przyrzeczonej.

Z drugiej strony zauważyć trzeba, że przeniesienia w ramach umowy przyrzeczonej jedynie udziału w prawie wieczystego użytkownika gruntu nie wymagało odległego przyłożenia w czasie, prawo wieczystego użytkownika nieruchomości przysługiwało bowiem pozwanej spółce w dacie zawierania umowy przedwstępnej, natomiast ustalona w umowie cena - co wynika z § 5 umowy - była już uiszczona.

Za przyjęciem, że umowa przedwstępna obejmowała również nabycie przez stronę powodową prawa własności budynków przemawiają również postanowienia zawarte w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji. Na jej podstawie strona powodowa zobowiązała się partycypować w kosztach zabudowy działki. Umowa ta miała w istocie polegać na wybudowaniu centrum handlowego z wyodrębnionymi miejscami handlowymi dla każdego z kupców - współników pozwanej spółki. Istotny jest zwłaszcza § 6 tej umowy, w którym wskazano, że udziałowiec pozwanej spółki (zwany w umowie inwestorem) będzie "współwłaścicielem centrum handlowego" ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność i w którym będzie prowadził działalność gospodarczą. Z powyższego wynika, że w zamian za udział finansowy w inwestycji, który został przez kupca poniesiony, miał on otrzymać nie tylko udział w wieczystym użytkowaniu gruntu, ale także udział w wybudowanym na tym gruncie budynku. Gdyby strona powodowa nie miała nabyć w przyszłości udziału we własności obiektu (bądź obiektów) centrum handlowego, które miały powstać na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), to bezcelowe byłoby zawieranie powyższej umowy i ponoszenie kosztów

budowy tego centrum. Jedynym logicznym wnioskiem, jaki można wyprowadzić z całego kontekstu sytuacyjnego jest to, że zamiarem stron umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, które zawarły również umowę przedwstępną, był w przyszłości zakup przez kupców udziału w prawie własności budynku bądź budynków, które miały powstać. Bez wprowadzenia takiego wniosku odpada przyczyna, dla której powyższe umowy zostały zawarte.

W świetle powyższego przyjąć trzeba, że wspólny zamiar stron, cel umowy, kontekst sytuacyjny w jakim umowa została zawarta, przemawiają za tym, że zapis § 3 umowy, odnoszący się do treści umowy przyrzeczonej, nie może być czytany literalnie, tak jak to czyni strona pozwana, winien być natomiast rozumiany jako zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej obejmującej sprzedaż udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz udziału w prawie własności budynku czy budynków, które strony wspólnie planowały na tym gruncie wybudować.

W toku procesu (por. załącznik do protokołu rozprawy z dnia 3 grudnia 2015 r.) strona pozwana wywodziła również, że cena podana w umowie przedwstępnej obejmowała wyłącznie odpłatność za grunt (przy ustaleniu kwoty 1000 zł za 1 m² gruntu). Odnosząc się do ceny podanej w umowie przedwstępnej wskazywała również, odwołując się do art. 536 § 1 k.c., że w umowie tej w zasadzie brak określenia ceny czy też podstaw do jej ustalenia, jest bowiem jedynie mowa o tym, że strona powodowa uiściła cenę tytułem zaliczki. Dalej pozwana wywiodła, że strona powodowa ustaliła ostateczną cenę sprzedaży na kwotę 132.463 zł, a brak jest jednak jakiegokolwiek dowodu wskazującego na to, że cena podana w umowie przedwstępnej podlegała dalszym weryfikacjom, aż do kwoty 132.463 zł.

W tym kontekście wskazać trzeba, że nie jest uzasadniona teza pozwanej, zgodnie z którą objęta sporem umowa miałaby nie mieć wszystkich cech umowy przedwstępnej, które umożliwiałyby zawarcie umowy przyrzeczonej, gdyż brak w niej uzgodnień co do ceny.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił dokonać wykładni § 3 umowy w sposób opisany wyżej, co oznacza że wolą stron objęte było zawarcie umowy przyrzeczonej obejmującej przeniesienie udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz w prawie własności wzniesionego na nim budynku lub budynków. Z kolei cena za tak określony przedmiot umowy została jednoznacznie określona w § 5 i wyrażona kwotą 35.000 zł, co więcej pozwana w treści § 5 potwierdziła jej zapłatę. W § 5 istotnie jest mowa o tym, że cena została uiszczona "tytułem zaliczki", w kontekście sytuacyjnym, w jakim umowa została zawarta, sformułowanie "zaliczka" należy jednak odnieść do tego, w jakim przedziale czasowym miało miejsce zdarzenie polegające na zapłacie ceny - skoro nastąpiło to przed zawarciem umowy przedwstępnej, to sformułowanie "zaliczka" jest adekwatne do zaistniałego stanu faktycznego.

Słusznie pozwana zauważyła, że w toku postępowania żadna ze stron nie przedstawiła dowodów na to, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach wzniesionych na działce objętej tym prawem była inna niż wskazana w § 5 umowy przedwstępnej. Prawdą jest również - co potwierdzili przesłuchani w sprawie świadkowie - że przed zakupem gruntu kupcy umówili się, że każdy zapłaci spółce 1000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej przyszłego pawilonu, a zgromadzone w ten sposób środki pieniężne zostaną przeznaczone na zakup gruntu. W przypadku powodów kwota ta wyniosła 35.000 zł. Powyższe nie wyłącza jednak tego, aby wolą stron podpisujących umowę przedwstępną było zawarcie umowy przyrzeczonej obejmującej sprzedaż udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz w prawie własności wzniesionego na nim budynku lub budynków za cenę 35.000 zł. Obowiązująca zasada swobodnego kształtowania stosunku prawnego, wyrażona w art. 353¹ k.c., nie wyłącza możliwości zawarcia umowy przenoszącej własność przy braku ekwiwalentności świadczeń.

Należy mieć jednak na względzie, że w okolicznościach niniejszej sprawy cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu i w prawie własności budynków, determinowana była nie tylko kwotą, jaką każdy z kupców uiścił w momencie, kiedy spółka realizowała ten etap wspólnego przedsięwzięcia, który polegał na zakupie gruntu (a była to jak już wskazano kwota wynosząca dla każdego kupca 1000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej deklarowanego przyszłego pawilonu), ale cena ta ustalana była z uwzględnieniem tego, że strony związane są również innymi stosunkami umownymi, takimi jak umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji oraz umowa dzierżawy, którą później zastąpiła umowa najmu. W ramach tych pozostałych umów kupcy uiszczali na rzecz spółki opłaty, czy to w ramach umowy o

prorowadzenie wspólnej inwestycji, czy w ramach umowy dzierżawy/najmu, które przeznaczone były na funkcjonowanie spółki oraz na spłatę kredytu przeznaczonego na realizację inwestycji polegającej na budowie centrum handlowego. Strona powodowa, podobnie jak inni współnicy pozwanej, płaciła wysoki czynsz z tym zamiarem, aby środki w ten sposób pozyskane przez pozwaną spółkę były wystarczające nie tylko na jej funkcjonowanie i zapewnienie właściwej eksploatacji wzniesionych budynków, lecz również na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań bankowych.

Wspomnieć w tym miejscu trzeba, że do akt sprawy załączone zostały umowy ustanowienia odrębnej własności lokali zawarte z kupcami w osobach E. C. i H. Z., które są małżonkami członków zarządu pozwanej (akty notarialne Rep. A nr (...) i nr (...) oraz Rep. (...) i nr (...)). W umowach tych (których pozwana spółka nie kwestionuje), zawarte zostały zapisy dotyczące ceny za ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaż lokalu porównywalne do zapisów dotyczących ceny praw objętych umową przyrzeczoną, zawartych w umowie przedwstępnej. W przypadku umów zawartych z małżonkami członków zarządu pozwanej przyjęto ten sam algorytm: łączna cena za ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaż lokalu w przybliżeniu odpowiada kwocie 1000 zł za 1 m² powierzchni lokalu. Dodać trzeba, że małżonki członków zarządu pozwanej, jako kupcy, zapewne również ponosiły opłaty w ramach umów o prowadzenie wspólnej inwestycji oraz umów najmu czy też dzierżawy. Tym samym zarzuty pozwanej odnoszące się do nieekwiwalentności świadczeń z umowy przyrzeczonej są o tyle nieuzasadnione, że pozwana przyjęła identyczny sposób wyliczenia ceny przy zawieraniu omówionych umów, zawartych z małżonkami członków zarządu pozwanej.

W świetle § 4 umowy przedwstępnej wskazującego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojść mogło dopiero po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji oczywistym jest, że środki na spłatę kredytu pozwana spółka uzyskiwała z czynszów uiszczanych przez jej współników, jako dzierżawców/najemców. Również wola 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 akceptowany przez kupców - współników pozwanej spółki z tej przyczyny, że mieli oni świadomość, iż służy on obsłudze zadłużenia pozwanej, związanego ze wzniesieniem budynków, których będą współwłaścicielami po spłacie zadłużenia i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Czynsz w części, w jakiej był przeznaczany na spłatę zadłużenia, nie może być traktowany jako cena nieruchomości, której miała dotyczyć umowa przyrzeczona.

Mając na względzie powyższe rozważania podkreślić należy, że cenę jednoznacznie oznacza umowa przedwstępna, a jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c. Nadto, strona powodowa, jak też i inni kupcy, należą do grona współników pozwanej spółki. Uiszczane przez nich opłaty oraz czynsze przeznaczone były na realizację celu spółki, dla którego została powołana, tj. wzniesienia określonych budynków. Tym samym uiszczany czynsz nie stanowił ceny nieruchomości budowlanej, tak jak i inne wpłaty ponoszone na poczet wzniesienia określonych budynków. Strony umowy nie umawiały się, że poszczególni kupcy zobowiązani będą do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości niż kwota wskazana w § 3 umowy przedwstępnej. Tym samym inne wpłaty noszą cechy wkładu współnika umożliwiającego realizację celu spółki, do którego wniesienia strona powodowa zobowiązała się na innej podstawie niż umowa przedwstępna.

Dodać trzeba, że opis żądania pozwu nie wskazuje wprawdzie, jaka powinna być cena za przeniesienie udziału w objętych żądaniem pozwu prawach, odwołuje się natomiast do treści umowy przedwstępnej, gdzie jest mowa o tym, że cena ta wynosi 35.000 zł (por. cytowany wyżej § 5). Z kolei na stronie 14 uzasadnienia pozwu strona powodowa wyjaśniła w jaki sposób ustaliła wartość przedmiotu sporu. Z wyjaśnień tych, powiązanych z treścią uzasadnienia pozwu wynika, że na wartość przedmiotu sporu składa się uiszczony przez stronę powodową udział w cenie określonej w umowie sprzedaży gruntu (jaką pozwana spółka zawarła z osobą trzecią, od której nabyła grunt przy ulicy (...)) oraz kwota nakładów na wybudowanie budynków, co w przypadku powodów łącznie daje kwotę 132.463 zł. Nie można więc zgodzić się z przytoczonymi wyżej stwierdzeniami pozwanej, że zdaniem strony powodowej cena w umowie przyrzeczonej miałaby wyrażać się nie kwotą wskazaną w § 5 umowy przedwstępnej, ale kwotą 132.463 zł. Takiego oznaczenia ceny pozew nie zawiera. Z wyrażonego w pozwie stanowiska strony powodowej wynika natomiast, że kwota

wartości przedmiotu sporu przewyższająca 35.000 zł obejmuje nie cenę z umowy przyrzeczonej, ale opłaty uiszczane w ramach umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji oraz umowy dzierżawy/najmu.

Podkreślić należy w tym miejscu, że w procesie cywilnym wartość przedmiotu sporu i żądanie pozwu to dwie osobne kategorie, które nie zawsze muszą wyrażać się tymi samymi kwotami. Wartość przedmiotu sporu winna być ustalona stosownie do reguł z art. 19-24 k.p.c., natomiast wymogi co żądania pozwu określa art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. Podana w żądaniu kwota pieniężna stanowi wartość przedmiotu sporu tylko w sprawach o roszczenia pieniężne (art. 19 § 1 k.p.c.). Dlatego też nie znajduje żadnego uzasadnienia stanowisko pozwanej, która wskazaną przez powódkę wartość przedmiotu sporu, wyrażającą się kwotą 132.463 zł, potraktowała jako cenę, która miała być jednym z elementów oświadczenia woli objętego żądaniem pozwu.

Podnoszone w odpowiedzi na pozew zarzuty pozwanej dotyczyły również niezgodności zawarcia umów sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz w prawie własności budynku z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz z § 17 § 1 pkt 1 umowy spółki oraz statutu. Poza sporem pozostaje, że statut pozwanej spółki przewidywał konieczność podjęcia uchwały dla skuteczności zawarcia umowy nabycia i zbycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości czy też w prawie użytkowania wieczystego. Zauważyć przy tym należy, że dla skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej uchwała taka nie była konieczna, gdyż umowa ta nie przenosiła prawa do nieruchomości pozwanej spółki (podobnie S.N. w wyroku z dnia 6.02.2009 r., IV CSK 271/08 oraz w uchwale z dnia 21.02.2008 r., III CZP 137/07).

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

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa na mocy umowy przedwstępnej (art. 64 k.c.) ma roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej udział w użytkowaniu wieczystym i taki sam udział w prawie własności budynków związanych z gruntem. Mając na względzie, że dopuszczalne jest zawarcie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości bez zgody wspólników, przyjęć trzeba, że zgoda taka nie jest również konieczna w przypadku dochodzenia przed Sądem wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, czyli zawarcia umowy przenoszącej własność. Zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.c. orzeczenie Sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Orzeczenie to ma charakter konstytutywny i samo w sobie nie jest oświadczeniem woli pozwanej spółki.

Dla jego skuteczności nie jest więc konieczna uchwała wspólników, wymagana w świetle art. 228 k.s.h. dla złożenia ważnego oświadczenia woli przez samą spółkę (por: wyrok SA w Warszawie z dnia 22.11.2012 r., I ACa 516/12, a także: M. Safjan [w:] Kodeks Cywilny Tom I, pod red. K. Pietrzykowskiego s. 281-282).

Przyjęcie stanowiska pozwanej, że skuteczność roszczenia o zwarcie umowy przyrzeczonej uzależniona jest od uzyskania zgody wspólników pozwanej powodowałoby, że z punktu widzenia strony powodowej, mimo zobowiązania w umowie przedwstępnej, zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione byłoby wyłącznie od woli pozwanej spółki. Nie można bowiem zapomnieć, że wspólnicy wyrażający zgodę, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h., w tym wypadku działają nie jako podmiot zewnętrzny w stosunku do spółki (osoba trzecia), ale jako organ tej spółki. W konsekwencji stronie powodowej nie przysługiwałoby skuteczne roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej własność mimo spełnienia wszystkich przesłanek. Tezy takiej podzielić nie sposób (por. wyrok SA w Warszawie z 26.02.2014 r., I ACa 1347/13).

Kolejny podniesiony w odpowiedzi na pozew zarzut pozwanej dotyczy tego, że pozwana spółka ustanowiła odrębną własność trzech lokali w ramach nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. księga wieczysta nr (...). Pozwana wywiodła, że obecny stan rzeczy jest taki, iż niewyodrębnione samodzielne

lokale należy traktować jako jedną nieruchomość lokalową, której własność związana jest z przysługującym dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości udziałem w nieruchomości wspólnej. Obecnie lokale te nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej i nie stanowią przedmiotu współwłasności, gdyż służą do wyłącznego użytku dotychczasowego współwłaściciela (art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali). Tym samym uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby więc niedopuszczalne rozporządzenie, między innymi niewyodrębnioną nieruchomości lokalową, stanowiącą przy tym przedmiot odrębny i nadrzędny wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie stanowiłoby rozporządzenie wyłącznie udziałem do nieruchomości wspólnej, co również jest niedopuszczalne.

Analiza tego zarzutu wymaga odwołania się do postanowień ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z art. 3 wymienionej ustawy:

1. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

3a. Na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

4. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

5. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Norma z art. 3 u.w.l. stanowi, że z prawem do lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości, co oznacza, że nie mogą być one przedmiotem odrębnego obrotu, a nadto wyłączona jest możliwość żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej do czasu trwania odrębnej własności lokali. Nieruchomością wspólną nie jest przy tym cały budynek lub cała nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokali. Zgodnie z art. 3 ust 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

Należy wskazać zatem, że w chwili sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości zostaje ona pod względem własności podzielona i od tej chwili składa się:

- z indywidualnej własności nabywcy, którą stanowi zakupiony przez niego lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu, przy czym w razie sprzedaży następnych lokali ta indywidualna własność składa się także z lokali wszystkich następnych nabywców;

- z indywidualnej własności dotychczasowego właściciela całej nieruchomości, składającej się z niesprzedanych przez niego lokali oraz z pomieszczeń przynależnych do tych lokali, przy czym lokale te mogą być wyodrębnione

jako przedmiot odrębnej własności dotychczasowego właściciela nieruchomości lub mogą nie być wyodrębnione, stanowiąc łącznie jego własność;

- z nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność dotychczasowego właściciela nieruchomości i nabywcy lokalu w tej nieruchomości, a w razie sprzedaży kolejnych lokali – stanowiącej także współwłasność właścicieli wszystkich kolejnych sprzedanych lokali w tej nieruchomości.

Stan faktyczny rozpoznawanej sprawy aktualnie odpowiada opisanemu wyżej stanowi rzeczy. Pozostaje rozważyć jak należy odnieść powyższe do żądania pozwu w niniejszej sprawie. Żądanie to należy tak odczytywać, że roszczenie strony powodowej dotyczy praw, które aktualnie przysługują pozwanej, a więc indywidualnej własności pozwanej jako dotychczasowego właściciela całej nieruchomości, składającej się z niesprzedanych przez nią lokali. Z art. 3 ust. 1 u.w.l. nie wynika ograniczenie dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje obecnie pozwanej spółce w udziale wynoszącym (...).

Udział jest prawem, które należy wyłącznie do współwłaściciela, inaczej mówiąc współwłaściciel ma względem swego udziału pozycję wyłącznego właściciela i tym samym może nim rozporządzać bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciel może zawierać także umowy dotyczące udziału, o ile nie wywierają one wpływu na całość sytuacji wspólnej rzeczy lub udziałów pozostałych współwłaścicieli. Przedmiotem rozporządzenia może być zarówno cały udział, jak i jego ułamkowa część.

Zbycie udziału we współwłasności oznacza przeniesienie na nabywcę istniejącego udziału we wspólnym prawie wyrażonego ułamkiem. Zbycie części udziału to przeniesienie na nabywcę udziału we współwłasności nieruchomości wyrażającego się ułamkiem mniejszym od ułamka określającego wielkość udziału zbywcy. Zbycie części udziału oznacza, że zbywca nie traci statusu współwłaściciela, a jedynie zmniejsza swój udział we wspólnym prawie, "wydzielając" z niego część będącą przedmiotem umowy sprzedaży.

W rozpoznawanej sprawie jak już wspomniano pozwanej przysługuje udział wyrażający się ułamkiem (...). Przedmiotem żądania pozwu jest udział wynoszący (...). Nie ma więc przeszkód do uwzględnienia żądania pozwu.

Uwzględniając powyższe rozważania należy odnieść się do wniosku o zawieszenie postępowania zawartego w piśmie pozwanej z dnia 21 stycznia 2015 r. Wyjaśnić należy, że wskazane przez pozwaną postępowanie sądowe w sprawie VIII GC 541/14 nie ma wpływu na wynik niniejszej sprawy, a w związku z tym brak było podstaw do zawieszenia postępowania w oparciu o art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. Ewentualne rozstrzygnięcie w przedmiocie uchylecia bądź też nieuchylecia uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienie przez zarząd pozwanej spółki w budynkach nr (...), 4a, 4b położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania spornej nieruchomości jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wyodrębnienie i sprzedaż lokali, czego dokonała pozwana, nie stanowi przeszkody do wydania orzeczenia żądanego przez stronę powodową. W konsekwencji uchylene uchwały spółki wyrażającej zgodę na taką sprzedaż również jest bez znaczenia, tak samo jak oddalenie powództwa w tym przedmiocie.

W świetle powyższych uwag powództwo należało uznać za uzasadnione w całości. Jak już wspomniano we wcześniejszej części rozważań opis żądania pozwu nie wskazuje kwotowo, jaka powinna być cena za przeniesienie udziału w objętych żądaniem pozwu prawach, odwołuje się natomiast do treści umowy przedwstępnej, gdzie jest mowa o tym, że cena ta wynosi 35.000 zł (por. § 5 umowy przedwstępnej).

Żądaniem, którego dochodziła strona powodowa, było uzyskanie zastępczego oświadczenia woli pozwanej spółki, przenoszącego udział w prawie użytkowania wieczystego działki wraz z takim samym udziałem we współwłasności

budynków posadowionych na tej działce, na warunkach wskazanych w przedwstępnej umowie sprzedaży, w której cenę określono na 35.000 zł. W niniejszej sprawie to żądanie uzyskało ochronę prawną.

Z powyższych przyczyn uwzględniając powództwo w całości Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, zobowiązując pozwaną do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje małżonkom E. K. i J. K. (1) do ich majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową udział 682/100.000 (sześciuset osiemdziesięciu dwóch stutysięcznych) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 m², wraz z takim samym udziałem we własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość znajdujących się na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) – za cenę 35.000 zł (trzydzieści pięć tysięcy złotych), którą kupujący w całości zapłacili”.

Stan faktyczny sprawy został ustalony w oparciu o dowody z dokumentów prywatnych, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron, to zaś pozwala uznać, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia zawarte w tych dokumentach (art. 245 k.p.c.). Strony nie kwestionowały również, że treść tych dokumentów odzwierciedla rzeczywisty stan rzeczy. Brak było więc podstaw do kwestionowania prawdziwości tych dokumentów, stanowiły one podstawę do poczynienia ustaleń faktycznych w istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestiach. Nie były również kwestionowane dokumenty urzędowe korzystające z domniemania prawdziwości zawartych w nich treści (art. 244 k.p.c.).

Wiarygodne okazały się zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz korespondujące z nimi zeznania powódki. Relacje wszystkich świadków oraz powódki są ze sobą zbieżne co do istotnych dla sprawy okoliczności. Rozbieżności w tych zeznaniach wynikają z odmiennej roli poszczególnych świadków w zaistniałych zdarzeniach (dotyczy to w szczególności świadka pełniącego rolę notariusza oraz świadków i powódki występujących w opisywanych zdarzeniach w charakterze kupców). Zeznania omawianych świadków znajdują również potwierdzenie w zgromadzonych w sprawie dokumentach, tym samym nie było podstaw aby odmówić im wiarygodności.

Jako niewiarygodne w przeważającej ocenić natomiast należało zeznania członka zarządu pozwanej spółki (...), które pozostawały w sprzeczności z pozostałymi zebranymi w sprawie dowodami, tj. zarówno z zeznaniami świadków, jak i powódki, a także dowodami z dokumentów. M. Z. składając zeznania odmiennie niż powódka oraz przesłuchani w sprawie świadkowie wywodził, że postanowienia zawarte w paragrafach 8 - 10 umowy przedwstępnej dotyczyły przyznania stronie powodowej "lokalu na wyłączność". Powyższa okoliczność nie wynika z innych zgromadzonych w niniejszej sprawie dowodów, stanowisko członka zarządu pozwanej było w tym względzie odosobnione. Zeznania M. Z. nie korelowały z innymi dowodami w zakresie przesłanek zawarcia ze stroną niniejszego procesu, a także z innymi kupcami, przedwstępnej umowy sprzedaży oraz woli i zamiaru, jakie towarzyszyły stronom przy zawieraniu umowy, a w konsekwencji znaczeniu poszczególnych jej postanowień. Powyższe uzasadnia ocenę jego zeznań w omawianym zakresie jako niewiarygodną.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. 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, przy założeniu, że powódowie są stroną wygrywającą proces w całości. Na koszty procesu zasadzone na rzecz strony powodowej składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie 6.624 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł.

W pozwie wskazana została wartość przedmiotu sporu : 132.463 zł. Sąd nie dokonał z urzędu sprawdzenia wartości przedmiotu sporu w trybie art. 25 § 1 k.p.c., strona pozwana w odpowiedzi na pozew nie podniosła zarzutu sprawdzenia wartości przedmiotu sporu, zgodnie z art. 25 § 2 k.p.c. Zmiana orzeczenia wartości przedmiotu sporu dokonana przez powoda po doręczeniu pozwu pozwanemu jest bezskuteczna (por. post. SN z 27.11.1991 r., (...)). Sąd jest ograniczony

w czasie możliwością sprawdzenia wartości przedmiotu sporu, ponieważ po doręczeniu pozwu pozwanemu nie może już z urzędu dokonywać sprawdzenia.

Wartość przedmiotu sporu, która jak już wspomniano w niniejszej sprawie nie została sprawdzona i tym samym wyraża się kwotą wskazaną przez powoda w pozwie (132.463 zł), była podstawą do obliczenia opłaty stosunkowej od pozwu, która została ustalona stosownie do art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1025). Zgodnie z tym przepisem opłata stosunkowa wynosi 5% wartości przedmiotu sporu. Z kolei wysokość wynagrodzenia za zastępstwo procesowe jednego pełnomocnika będącego adwokatem ustalona została stosownie do § 6 pkt. 6 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. z 2013 r. poz. 461) który przy określaniu stawek minimalnych również odwołuje się do wartości przedmiotu sprawy, wynoszącej w niniejszym procesie 132.463 zł.