

Sygn. akt X GC 1441/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział X Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Bartosz Przybył
Protokolant:	Stażysta Aneta Mrówczyńska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2016 r.

na rozprawie

w sprawie z powództwa K. K.

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

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

Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. sprzedaje na rzecz powoda K. K. udział do (...) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) o powierzchni 51 arów 35 m² oraz we współwłasności posadowionych na tej działce budynków, położonych w S. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), za cenę 45.000 (czterdzieści pięć tysięcy) złotych, która została w całości zapłacona,

II. zasądza od pozwanej Centrum Handlowe (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powoda K. K. kwotę 7.067 (siedem tysięcy sześćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt X GC 1441/14

UZASADNIENIE

W dniu 12 czerwca 2014 roku powód K. K. wniósł do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pozew przeciwko pozwanej Centrum Handlowe (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S., w którym wniósł o: nakazanie pozwanej Centrum Handlowe (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na rzecz powoda K. K. prawa użytkowania wieczystego w udziale (...) nieruchomości gruntowej położonej w S., przy ul (...) (dawniej (...)), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 51 arów 35 metrów kwadratowych, wraz z takim samym udziałem w prawie współwłasności wzniesionych na tej działce budynków, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie

aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 15 października 2002 roku przez notariusza M. O. z Kancelarii Notarialnej w S., Rep. A numer (...) oraz o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli, że powód zapłacił już cenę sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i współwłasności budynków znajdujących się na tej działce, w kwocie 45 000,- złotych w całości. Powód nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania. Uzasadniając żądanie powód wskazał, że dnia 15 października 2002 roku pomiędzy pozwaną, a powodem doszło do zawarcia umowy o prowadzeniu wspólnej inwestycji, polegającej na wybudowaniu na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) (aktualnie Przyjaciół Żołnierza 2,4, 4a,4b), a stanowiącej część działki nr (...) budynku handlowego (centrum handlowe) w zabudowie pasażowej, w którym wyodrębniony zostanie na rzecz powoda, jako inwestora zgodnie z projektem lokal handlowy, który stanowić będzie własność powoda. Strony ustaliły jednocześnie, że prawo własności wyodrębnionego lokalu handlowego ustanowione zostanie na rzecz powoda, jako inwestora na mocy odrębnej umowy, przenoszącej własność, zawartej po zakończeniu realizacji inwestycji. W treści umowy strony ustaliły ponadto, że powód jako inwestor będzie współwłaścicielem centrum handlowego 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 użytkowania wieczystego gruntu w udziale równym udziałowi w centrum handlowym wybudowanego i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości opisanej umową. Dalej powód wskazał, że w dniu 15 października 2002 roku doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. O. przedwstępnej umowy sprzedaży, na podstawie której W. C. i M. Z., działający w imieniu i na rzecz pozwanej, zobowiązali się do sprzedaży powodowi prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...) o powierzchni 5135 metrów kwadratowych w udziale wynoszącym 584/100 000 części, zaś powód zobowiązał się ten udział kupić. Przyrzeczoną umowę sprzedaży strony zobowiązały się zawrzeć w terminie po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego wzniesionego przez pozwaną w/w na działce, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie wskazanej inwestycji. Cena sprzedaży została ustalona przez strony na kwotę 45 000 złotych, którą powód w formie zaliczki zapłacił w całości jeszcze przed zawarciem umowy. Powód wskazał, że pozwana zakończyła inwestycję w czerwcu 2003 roku i w dniu 07 lipca 2003 roku uzyskała decyzję Prezydenta Miasta S. o pozwoleniu na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pn. Centrum Handlowe (...) zlokalizowanego w S. przy ul. (...) oraz sklepów usytuowanych w pawilonach handlowych. Powód wskazał, że w konsekwencji ziszczenia się warunku określonego w przedwstępnej umowie sprzedaży pozwana złożyła publiczne zapewnienie, że poda do wiadomości osób uprawnionych z umowy przedwstępnej informacje o miejscu i terminie zawarcia umowy przyrzeczonej. Pomimo upływu 12 miesięcy pozwana nie podała tej informacji i w związku z tym powód kilkakrotnie wzywał pozwaną do wykonania zobowiązania z przedwstępnej umowy sprzedaży i wskazania terminu oraz miejsca zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana nie odpowiedziała na wezwanie powoda.

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie przekazał sprawę do rozpoznania tut. Sądowi.

W złożonej w dniu 20 kwietnia 2015 roku odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwana przyznała, że zawarła z powodem opisaną w pozwie przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której, po myśli § 3 tej umowy, było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) w udziale 584/100.000. Pozwana wyjaśniła ponadto, że współudział w prawie użytkowania wieczystego gruntu był przedmiotem zobowiązania do jego przeniesienia na rzecz J. K. (1), która została rozwiązana i w jej miejsce wstąpił K. K., co oznacza, że cena wskazana w umowie w kwocie 45 000 zł nie została zapłacona przez powoda, a którą pozwana zaliczyła na poczet wpłat do których uiszczenia zobowiązany był powód. Dodatkowo pozwana wskazała, że w/w kwota nie uwzględnia podatku VAT i jako dotycząca jedynie gruntu korzystała ze zwolnienia w tym zakresie. W ocenie pozwanej pogląd zaprezentowany przez powoda, jakoby cena ustalona umową dotyczyła tak gruntu, jak i budynku pozostaje odosobniony wśród pozostałych udziałowców, którzy również w innych postępowaniach wszczętych przeciwko pozwanej wskazywali, że cena w umowie przedwstępnej nie miała charakteru całościowego, a stanowią iloczyn kwoty 1 000 zł za 1 m² gruntu, zaś wpłat na pawilon handlowy dokonywali na podstawie zawartej z pozwaną umowy o prowadzenie inwestycji. Niezależnie od powyższego pozwana zaprzeczyła, ażeby strony zawierając przedmiotową umowę wyraziły

zgodną wolę zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej obejmującej przeniesienie na rzecz powoda prawa do udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynku, które będą się składać na „centrum handlowe”. W kontekście powyższego pozwana podkreśliła, że obecnie wymieniony grunt jest zabudowany pięcioma budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, a tym samym brak jest podstaw zarówno faktycznych, jak i prawnych uzasadniających zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia o treści wskazanej w pkt. 1 petitum pozwu. Niezależnie pozwana podkreśliła, że nie został również spełniony warunek ważności umowy przeniesienia oznaczony w art. 228 k.s.h. oraz § 17 ustęp 1 umowy spółki Centrum Handlowe (...) sp. z o.o., brak jest bowiem uchwały Zgromadzenia Wspólników wyrażającej zgodę na zawarcie umowy sprzedaży obejmującej udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz udział w budynku, stanowiącym odrębny przedmiot własności. Pozwana ponadto podkreśliła, że z przytoczonych wyżej względów, w analogicznej sprawie dotyczącej żądania przez C. i I. S. (1) zawarcia umowy przyrzeczonej z Centrum Handlowe (...) sp. z o.o. obejmującej przeniesienie udziału w gruncie i posadowionych na tym gruncie budynków, notariusz D. A. odmówiła sporządzenia przyrzeczonej umowy sprzedaży o tej treści. Pozwana ponadto wskazała, że na odmowę dokonania czynności notarialnej każda ze stron tj. zarówno C. i I. S. (2) jak i pozwana spółka wywiedli zażalenie do Sądu Okręgowego w Szczecinie, które zostały oddalone. Pozwana wyjaśniła przy tym, że za jej twierdzeniami, że zawarta umowa dotyczyła wyłącznie udziału w gruncie przemawia także treść wydanego przez Prezydenta Miasta S. pozwolenia na budowę, które jednoznacznie wskazuje, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym gruntu. W dalszej części uzasadnienia pozwana zaprzeczała nadto, ażeby twierdzenia powoda, że uiszczył całość ceny obejmującej także prawom własności w udziale posadowionych na gruncie budynków. Wreszcie pozwana wskazała, że wobec ustanowienia odrębnej własności części lokali w ramach nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa, w rozumieniu art. 6 ustawy o własności lokali, co oznacza, że 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.

W dalszym piśmie procesowym powód podtrzymał swoje dotychczasowe twierdzenia.

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2002 roku, w związku z utratą miejsc pracy przez kupców na targowisku przy ul. (...) w S., w celu zakupu prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) i wzniesienia na nim odpowiednich budynków do prowadzenia indywidualnej działalności handlowej przez kupców, W. C. i M. Z. założyli spółkę Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Dowód:

- umowa spółki, k. 91-96
- zeznania świadka M. O., k. 283-287

Zgodnie z powziętym zamiarem pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m⁽²⁾ na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z dnia 16.04.2002 r., Rep. A nr (...), , położonej w S. przy ul. (...).

Dowód:

- wydruk z księgi wieczystej, k. 18-45,

Według przeprowadzonych ustaleń źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty kupców, jako wspólników oraz zaciągnięty przez pozwaną spółkę kredyt, który miał być spłacany przez wszystkich wspólników. Na wskazanym etapie kupcy, w tym powodowie, nie wiedzieli dokładnie jakiego typu zabudowa powstanie: stała, czy tymczasowa. W trakcie

ustaleń każdorazowo podkreślano, że przyszłe umowy mają dotyczyć udziału w gruncie i nieruchomości budynkowej, jaka na nim zostanie wybudowana.

Dowód:

- zeznania świadka M. O., k. 283-287,

W dniu 15 października 2002 roku strony postępowania zawarły umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji polegającej na wybudowaniu – na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej część działki (...) o powierzchni 2.000 m² – budynku handlowego (centrum biurowe) w zabudowie pasażowej, w którym wyodrębniony zostanie zgodnie z projektem na rzecz powoda (Inwestor) lokal handlowy powierzchni 30m², zlokalizowany wg projektu pod nr 23. Strony ustaliły także, że prawo własności wyodrębnionego lokalu ustanowione zostanie na rzecz powoda na podstawie odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po zakończeniu realizacji inwestycji. Strony ustaliły, że udział powoda, jako inwestora, w realizacji inwestycji wynosić będzie (...). W § 2 umowy powód zobowiązał się partycypować we wszystkich kosztach związanych z przedmiotową inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału, w części, co odpowiada kwocie 700 zł + Vat za m² lokalu handlowego – co stanowi część kwoty wybudowania przedmiotowego budynku odpowiadającą udziałowi inwestora w realizowaniu przedmiotowej inwestycji. W § 3 strony ustaliły, że w/w kwota płatna będzie w 3 ratach: I- 10 000 zł do dnia 30 lipca 2002 roku, II – 10 000 zł płatna do dnia 31 sierpnia 2002 roku i III – 5620, płatna po dokonaniu odbioru końcowego inwestycji. W § 6 strony zgodnie postanowiły, że powód będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność i w którym będzie prowadził działalność gospodarczą oraz po zawarciu umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie później niż w terminie 10 lat od oddania centrum do użytkowania, współużytkownikiem w prawie wieczystego użytkowania gruntu w udziale równym udziałowi w centrum handlowym/ wybudowanego i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy. Udział może ulec zmianie. Strony mogą zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży udziału w gruncie na koszt inwestora.

Dowód:

- umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji z dnia 15.10.2002 r., k. 7-9.

Następnie aneksem nr (...) strony uszczegółowiły treść zawartej w dniu 15 października 2002 roku umowy o prowadzeniu wspólnej inwestycji m.in. w ten sposób, że postanowiono, że w ramach inwestycji polegającej na wybudowaniu na wyżej opisanej nieruchomości budynku handlowego (centrum handlowe) w zabudowie pasażowej, powodowi zostanie przekazany na wyłączne korzystanie zgodnie z projektem lokal handlowy o powierzchni 30 m² o lokalizacji na projekcie inwestycji nr 23, zgodnie z umową sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego w realizacji przedwstępnej umowy sprzedaży. § 1 ust. 2 otrzymał następujące brzmienie: 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 (powodowi) 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. W treści aneksu strony postanowiły także, że udział powoda w realizacji całej inwestycji wynosić będzie w udziale 584/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego.

Łącznie na poczet realizacji umowy powód dokonał wpłaty 45 000 zł za udział w gruncie i ok. 26 500 zł za wybudowanie pawilonu.

Dowód:

- aneksy nr (...) do umowy z dn. 15.10.2002 r., k. 10-11,
- przesłuchanie powoda, k. 287,

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

Dowód:

- decyzja z dn. 26.07.2002 r., k. 89,

W dniu 15 października 2002 roku strony niniejszego postępowania zawarły przed notariuszem M. O. przedwstępną umowę sprzedaży (Rep. A 2750/2002), na podstawie której pozwana działająca przez W. C. i M. Z. zobowiązała się sprzedać powodowi prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 51 arów i 35 m², ujawnionej w księdze wieczystej o nr Kw (...) w udziale do 584/100.000 części, a powód zobowiązał się udział ten kupić oraz że nabycia dokonana majątek odrębny, gdyż umową majątkowa małżeńską wyłączył wraz z żoną wspólność ustawową małżeńską (§ 3 umowy). Zgodnie z § 4 strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę 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. Cena została ustalona przez strony na kwotę 45 000 złotych, która to kwota została tytułem zaliczki wpłacona, co pozwana potwierdziła (§ 5). W § 6 wskazano, że wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy już nastąpiło. W dalszej części aktu powód 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 strony określiły sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że powód będzie korzystać na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji wybudowanego na terenie centrum handlowego od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego i zobowiązuje się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej.

Podobne umowy z pozwaną zawarli także inni kupcy. Pomimo braku wskazania w treści umowy, z założenia miała ona obejmować zarówno grunt i udział w posadowionej na nim nieruchomości, przy czym okoliczności tych w umowie nie ujęto z uwagi na wymagania banku przy udzielaniu kredytów. Wskazana w umowie cena dotyczyła gruntu i budynku i z założenia miała być ceną ostateczną, chyba, że podczas realizacji inwestycji doszłoby do zmiany powierzchni lokalu.

Dowód:

- przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 15.10.2002 r. , k. 12-15.
- faktura VAT, k. 97, 204,
- potwierdzenie wpłaty, k. 205
- zeznania świadka M. O., k. 283-287,
- zeznania świadka Z. E., k. 270-271

Podobne umowy pozwana zawarła także z innymi kupcami zainteresowanymi realizacją inwestycji, w tym m.in. C. S., S. W., czy A. R., którzy zgodnie z umową tytułem ceny za grunt wpłacili odpowiednio 30 000 zł, 77 000 zł i 30 000 zł, natomiast koszt budowy lokali posadowionych na gruncie ponosili odrębnie.

Dowód:

- protokół z rozprawy w sprawie VIII GC 326/14, k. 177-183,
- akty notarialne, k. 184-189,

Na działce nr (...) posadowiono 5 budynków.

Niesporne .

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

Dowód:

- decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, k. 16-17

W dniu 30 sierpnia 2007 roku pozwana zawarła z powodem umowę najmu, w której oddała do używania lokal użytkowy o numerze ewidencyjnym (...), położony w S., przy ul. (...) w obrębie centrum handlowego (...) o łącznej powierzchni 28,95 m². Czynnosc najmu, począwszy od stycznia 2018 roku, określono na kwotę 44 zł/m² (§ 2). W § 20 umowy strony zobowiązały się do dnia 15.09.2007 r. podpisać aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tę umowę w ten sposób, że 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 zostać zawarta w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu umowy kredytowej.

Dowód:

- umowa najmu z 30.08.2007 r. k. 206-211,
- przesłuchanie powoda, k. 287,

W dniu 11 grudnia 2013 r. notariusz D. A. odmówiła sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) Notariusz wyjaśniła, że wobec zabudowania tej nieruchomości, użytkownik wieczysty nie może zbyć swojego prawa nie zrywając jednocześnie własności posadowionych na tej działce budynków. W przeciwnym razie zachodziłaby nieważność umowy. Postanowieniem z dnia 2 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił zażalenie złożone przez pozwaną na odmowę dokonania czynności notarialnej.

Dowód:

- postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 2 lipca 2014 roku, k. 98-103,

W dniu 20 października 2014 roku działający w imieniu pozwanej W. C. i M. Z. zawarli dwie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży. Niniejsze umowy dotyczyły lokali o powierzchni 33,33 m², 28,50 m² i 41,70 m²,

które zostały sprzedane wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...).

Dowód:

- akty notarialne - umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży k. 104-118,
- wydruki KW, k. 46-57,
- zeznania świadka M. O., k. 283-287,

W dniu 21 listopada 2014 r. na zgromadzeniu wspólników Centrum Handlowe (...) podjęta została uchwała nr 3 zezwalającą 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 (...). W toku tego zgromadzenia członkowie zarządu zapytani o to czy spółka zamierza wywiązać się z umów przedwstępnych i umów o prowadzenie wspólnej inwestycji wobec wspólników posiadających takowe umowy stwierdzili, że na takie pytania odpowiedzą na piśmie po uprzednim pisemnym zapytaniu.

Dowód:

- protokół zwyczajnego zgromadzenia wspólników, k. 119-123,
- zawiadomienia o zmianie wpisu, k. 124-164

Cześć kupców związana umową z pozwaną także wystąpiła z pozwem o analogicznej treści. M.in. Wyrokiem z dnia 16 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 747/14 wydanym na skutek pozwu wniesionego w analogicznej sprawie uwzględnił żądanie w przeważającej części i nakazał pozwanej złożenie oświadczenia woli w zakresie sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na działce (...).

Dowód:

- wyrok Sądu Okręgowego z dnia 16.02.2015r., k. 212,
- zeznania świadka Z. E., k. 270-271,

Z podobnym powództwem wystąpili także A. O. i M. T., którzy analogiczną umowę zawarli z pozwaną w dniu 15 września 2014 roku, domagając się od pozwanej złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na działce (...) wynoszącym 2 687/100.000 za cenę 587 052 zł, która została zapłacona a przedmiot umowy wydany. W treści wskazanej umowy oznaczono, że udział A. O. i M. T. wynosi 2 687/100.000, a cena została przez strony ustalona na kwotę 138 000 zł, która tytułem zaliczki została uiszczona.

Dowód:

- pozew z dn. 3.07.2014r., k. 165-174
- akt notarialny, przedwstępna umowa sprzedaży, k. 175-176,
- zeznania świadka A. O., k. 268-269

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

W toku niniejszego postępowania powód K. K. domagał się nakazania pozwanej Centrum Handlowe (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na rzecz powoda K. K. prawa użytkowania wieczystego w udziale (...) nieruchomości gruntowej położonej w S., przy ul (...) (dawniej (...)), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 51 arów 35 metrów kwadratowych, wraz z takim samym udziałem w prawie współwłasności wzniesionych na tej działce budynków, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW(...), na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 15.10.2002 roku przez notariusza M. O. z Kancelarii Notarialnej w S., Rep. A numer (...) oraz o nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli, że powód zapłacił już cenę sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i współwłasności budynków znajdujących się na tej działce, w kwocie 45 000 złotych w całości

Pozwana natomiast, sprzeciwiając się roszczeniu w toku postępowania przyznała, że co prawda zawarła z powodem opisaną w pozwie przedwstępną umowę sprzedaży, jednak przedmiotem tej umowy było – wbrew twierdzeniom powoda - wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...), w udziale 584/100.000. Pozwana zaprzeczyła przy tym, że aby strony postępowania, zawierając przedmiotową umowę przedwstępną, wyraziły zgodną wolę zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej obejmującej przeniesienie na rzecz powoda prawa do udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynku, które będą się składać na „centrum handlowe”, a tym bardziej, że cena ustalona w tej umowie obejmowała również cenę udziału w budynku, zaznaczając jednocześnie, że wobec wyodrębnienia własności części lokali nie jest prawnie możliwym dokonanie czynności, której żąda powód.

Podstawę prawną powództwa stanowił 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. Wskazać przy tym należy, że żądanie pozwu rozważać należy w odniesieniu do treści art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., w świetle których prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Podkreślenia przy tym także wymaga, że jeżeli 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).

W toku postępowania stan faktyczny w zasadzie pozostał bezsporny, zaś kwestia wymagająca rozstrzygnięcia sprowadzała się do ustalenia, czy na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 15 października 2002 roku powstał po stronie pozwanej obowiązek przeniesienia na powoda także udziału we własności budynków odpowiadającego udziałowi w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wskazanego w umowie, a tym samym czy po stronie powoda istnieje uzasadnione roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej o treści wskazanej w pozwie.

Sąd zwrócił uwagę, że w świetle art. 390 § 2 k.c. dla skorzystania z wymienionego w nim uprawnienia koniecznym było, ażeby umowa przedwstępna, na podstawie której powód domagał się zawarcia umowy przyrzeczonej zawierała wszystkie – właściwe umowie przyrzeczonej – elementy. Zgodnie bowiem z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej i winna czynić zadość wymaganiom formalnym. I tak wskazać należy, że wśród essentialia negotii przedwstępnej umowy dot. sprzedaży nieruchomości znajdują się: właściwe określenie stron umowy oraz przedmiotu sprzedaży i ceny. Co do formy zaś umowy wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 237 k.c. w zw. z art. 158 k.c.).

W kontekście powyższego wskazać należało, że umowa z dnia 15 października 2002 roku czyni zadość w/w wymaganiom, a ponadto zawiera także termin, w którym umowa ma być zawarta oraz prawa i obowiązki stron tej umowy, w tym określenie obowiązku pozwanej do sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego i co kluczowe udziału w prawie własności budynku, który miał zostać wybudowany i związany z nim obowiązek do zapłaty ceny.

T.. Sąd stanął bowiem na stanowisku, że twierdzenia pozwanej, jakoby przedmiotem opisanej pozwem umowy był jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr 2/28 bez udziału we współwłasności budynku, który na tej działce miał zostać wybudowany, okazały się pozbawione podstaw. Analizując treść umowy Sąd zwrócił uwagę, że co prawda § 3 w/w umowy stanowi wyłącznie o obowiązku pozwanej do sprzedaży udziału w wysokości 584/100 000 w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), to jednak pozostały zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazuje, że zamiar stron zawierających umowę przedwstępną obejmował również sprzedaż współwłasności udziałów w budynkach, które na tym gruncie zostaną posadowione, co wynika m.in. bezpośrednio z dalszych postanowień umownych (§ 8, czy 10, które poza udziałem w prawie wieczystego użytkowania odnoszą się także do prawa we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego). Zdaniem Sądu więc już sama zatem treść umowy wskazywała, że zgodnym zamiarem stron objęte było także przeniesienie własności budynków, które zostaną posadowione na działce (...). Zaznaczenia przy tym wymaga, że jeżeli zamiar stron byłby inny, zgodny z twierdzeniami pozwanej, umieszczenie w/w postanowień byłoby zbędne. Okoliczność, że zgodnym z wolą stron było przeniesienie udziału nie tylko w gruncie, ale też w tych budynkach, została potwierdzona także zeznaniami słuchanych w sprawie świadków w tym w szczególności przez notariusza M. O., przed którą sporządzono umowę przedwstępną. Świadek zeznała, że przyczyną, dla której w akcie notarialnym z dnia 15 października 2002 r. nie zostały wskazane również budynki wynikała głównie z braku wiedzy kupców co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie i z uwagi na wymóg banku, który przy zawieraniu umowy kredytowej żądał uwzględnienia, nie przyszłego, a aktualnego stanu faktycznego. Za przyjęciem, że wyżej opisana umowa dotyczyła również prawa współwłasności w mającym powstać budynku przemawia również взгляд na cel umowy. Nie sposób znaleźć bowiem racjonalnego wytłumaczenia, dla którego powód miałaby zawierać umowę przedwstępną o innej treści niż pozwalająca na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie, w sytuacji w której partycypował w ich kosztach budowy. Za takim rozumieniem woli stron przy zawarciu umowy przedwstępnej przemawia także treść zawartej pomiędzy stronami postępowania umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, zmienionej następnie aneksem nr (...), na podstawie której powód zobowiązał się partycypować w kosztach zabudowy działki, a która to umowa miała polegać na wybudowaniu budynku handlowego w zabudowie pasażowej. Co więcej, w § 6 tej umowy ustalono, że powód będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność i w którym będzie prowadził działalność gospodarczą.

Powyższe w ocenie Sądu jednoznacznie wskazuje, że w zamian za udział finansowy w inwestycji powód miał otrzymać nie tylko udział w wieczystym użytkowaniu gruntu, ale także (albo i przede wszystkim) udział w wybudowanym na tym gruncie budynku, w zakresie lokalu, który miał użytkować.

Także zarzut pozwanej co do braku porozumienia co do ceny, a tym samym niewypełnienie warunków formalnych właściwych umowie przyrzeczonej, Sąd uznał za nieuzasadniony, choć rzeczywiście nie sposób było nie zgodzić się z pozwaną, że ustalona umową przedwstępną cena stanowi równowartość wyłącznie ceny gruntu (przeniesienia własności udziału w prawie użytkowania wieczystego). W ocenie tut. Sądu jednak ustalenie ceny o wysokości odzwierciedlającej jedynie wartość udziału w gruncie, nie może wpływać na skuteczność zawartej umowy przedwstępnej, albowiem cena została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów (art. 353¹ k.c.), a ze zgromadzonego w aktach niniejszego postępowania materiału dowodowego nie wynika (w przeciwieństwie do zgodnego zamiaru przeniesienia także własności nieruchomości), ażeby strony umówiły się do zapłaty innej kwoty niż ta ustalona umową. Już całkowicie marginalnie Sąd zwrócił uwagę, że co prawda zarówno sam powód, jak i słuchani w sprawie świadkowie, a także świadkowie słuchani w sprawie prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie zarejestrowanej pod sygn.. akt VIII GC 326/14 wskazywali, że prócz ceny „za grunt”, dokonywali odrębnych wpłat, stanowiących koszt wybudowania budynku, w zakresie odpowiadającym wielkości lokalu, jaki został im „przydzielony”. I tak np. powód dokonał dodatkowo wpłaty ponad 26 000 zł, jednakże

okoliczności te pozostały ostatecznie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro strony o sposobie i wysokości wpłat, które na ten cel były (lub też miały być) dokonywane w umowie przedwstępnej nie postanowiły. Odnosząc się natomiast jeszcze do twierdzeń pozwanej, jakoby wskazana w przedwstępnej umowie sprzedaży cena miała dotyczyć wyłącznie ceny gruntu, o czym świadczą wytoczone przez innych kupców powództwa, w których wartość przedmiotu sporu była znacznie wyższa niż te wskazane w umowie, Sąd zwrócił uwagę, że ustalona na potrzeby innych postępowań wartość przedmiotu sporu nie jest okolicznością wystarczająca do przyjęcia, że cena z umowy nie jest zgodna z założeniami stron, tym bardziej, że jak wskazuje zebrany w sprawie materiał dowodowy kupcy ci wartość przedmiotu sporu ustalili w oparciu o obecną rynkową wartość gruntu i pawilonu, a dodatkowo, jak np. w sprawie VIII GC 326/14 zeznawał świadek C. S., część z nich do wskazywanej wartości przedmiotu sporu doliczała także wysokość uiszczzonego przez okres 10 lat czynszu. Mając jednak na uwadze, że w gestii tut. Sądu nie leży dokonywanie weryfikacji poprawności wskazywanych w innych postępowaniach wartości przedmiotu sporu, Sąd odstąpił od czynienia rozważań w tym zakresie. Podkreślenia w tym miejscu również wymaga, że w każdym postępowaniu Sąd czyni własne ustalenia na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, który to – jak już wyżej wskazano - w niniejszym postępowaniu, nie pozwolił ustalić, że cena sprzedaży była inna w istocie niż ta w umowie wskazana.

Reasumując zatem dotychczasowe ustalenia poczynione w oparciu o dostępny materiał dowodowy, mając jednocześnie na uwadze reguły interpretacyjne wynikające z treści art. 65 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Sąd uznał, że wolą i zamiarem stron było zawarcie w przyszłości umowy przeniesienia własności zarówno udziału w prawie użytkowaniu wieczystym, jak w budynku, który został na nim posadowiony.

Następnie - w odniesieniu do dalszych zarzutów pozwanej - Sąd zwrócił uwagę, że zgodnie z art. 235 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. Dotyczy to również budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z § 2 tego przepisu przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Przepis ten wprowadza wyjątek od zasady superficies solo cedit. Wynika z niego bowiem, że budynki (inne urządzenia) znajdujące się na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym, stanowią własność użytkownika wieczystego, nie są częściami składowymi, lecz odrębnymi od gruntu nieruchomościami budynkowymi. Jednakże okoliczność, że pozostają one w gospodarczym związku z użytkowaniem wieczystym, ma wpływ na ich status prawny. Prawo własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na użytkowanym gruncie jest zgodnie z art. 235 § 2 k.c. prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność tych budynków (innych urządzeń) dzieli los prawny użytkownika wieczystego. Mogą więc one być przenoszone tylko łącznie, zbycie zaś prawa użytkowania wieczystego odnosi się także do budynków i innych urządzeń. Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest więc nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Przedstawiona koncepcja prawna nie mogła umknąć uwadze notariusza M. O., sporządzającej projekt umowy objętej aktem notarialnym z dnia 17 września 2002 r. Należy zatem przyjąć, że notariusz sporządziła akt, a strony zawarły umowę przedwstępną czyniąc to w zamiarze przeniesienia wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntów również udziałów we własności budynków, jakie na tym gruncie miały zostać wzniesione, w czasie pomiędzy podpisaniem umowy przedwstępnej a umowy przyrzeczonej. Przyjęcie odmiennej tezy wiązałoby się przypuszczeniem, że notariusz świadomie sporządził projekt umowy przedwstępnej nieważnej z mocy prawa, w stosunku do umowy przyrzeczonej, a powód mimo posiadanej wiedzy (w ramach prowadzonej działalności gospodarczej) taką umowę przedwstępną z pozwaną zawarł, na co zwrócił uwagę także Sąd Okręgowy w Szczecinie w uzasadnieniu do wyroku z dn. 2 marca 2015 roku VIII GC 326/14.

Przechodząc do zarzutów pozwanej sprowadzających się do braku formalnej możliwości (art. 228 k.s.h.) zawarcia umowy przyrzeczonej, obejmującej także przeniesienie udziału we własności budynku z uwagi na brak stosownej

uchwały na zbycie nieruchomości, Sąd zwrócił uwagę, zgoda taka nie jest konieczna w przypadku dochodzenia przed sądem wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, czyli zawarcia umowy przenoszącej własność (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.), albowiem orzeczenie Sądu zastępuje tę umowę, o czym wspomniano już na wstępie.

Także nieuzasadniony pozostał zarzut pozwanej, jakoby uwzględnienie żądania pozwu doprowadzi do niedopuszczalnego w świetle art. 3 ustawy o własności lokali rozporządzenia. Pozwana wskazywała, że w związku z wyodrębnieniem własności trzech lokali, niniejszy lokal wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, a tym samym lokal którego przeniesienia własności powód się domaga stanowi część wspólną wobec nieruchomości wyodrębnionych. W kontekście powyższego zwrócić należało uwagę, że zgodnie z art. 3 ust. 2 w/w ustawy nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W świetle powyższego podkreślić należy, że nieruchomością wspólną – jak słusznie podnosił powód - nie jest cały budynek lub cała nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokali – jak zdaje się wywodzić pozwana, a jedynie ciągi komunikacyjne i pomieszczenia tzw. wspólnego użytku. Nie bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, że lokal, którego przeniesienia własności domaga się powoda, jest lokalem samodzielnym, stanowiącym własność pozwanej, a nabywca lokali już wyodrębnionych nie jest uprawniony do swobodnego z nich korzystania (jak w przypadku części wspólnych). W tym stanie rzeczy, mając na uwadze, że żądanie powoda dotyczy przeniesienia własności wydzielonej części nieruchomości, która zdecydowanie nie stanowi nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 w/w ustawy, zarzut pozwanej pozostał chybiony w całej rozciągłości.

W świetle dotychczasowych wywodów, w tym w szczególności wobec ustalenia, że przeniesienie własności części budynku wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania było objęte zgodnym zamiarem stron, a zarzuty pozwanej, mogące prowadzić do skutecznego zniweczenia żądania pozwu okazały się chybione, niniejsze powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Jako pozostające bez znaczenia dla rozstrzygnięcia Sąd ocenił okoliczności podnoszone przez pozwaną, że w istocie to nie powód uiszczył należność wynikająca z umowy, a J. K. (2), skoro pozwana przyznała, że wpłaty te zaliczyła na poczet wpłat dokonanych przez powoda.

Wyjaśniając treść sentencji Sąd zwrócił uwagę, że wydanie orzeczenia literalnie zgodnego z żądaniem pozwu (pkt 2 żądania) nie było możliwe z uwagi na brak stosownego zobowiązania w treści umowy przedwstępnej. Odmienność literalna sentencji wyroku nie świadczy jednocześnie o częściowej niezasadności powództwa.

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w sprawie materiały dowodowe, w tym także na podstawie zeznań świadków A. O., M. O. i Z. E. oraz na podstawie dowodu z przesłuchania powoda, które pozostały spójne między sobą, jak i z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje postawę prawną w 108 § 1 zd. 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na poniesione przez powoda koszty, według złożonego przez zamknięciem rozprawy spisu kosztów, złożyły się: opłata od pozwu 2 250 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 4 800 zł, ustalone wg podwójnej stawki minimalnej zgodnie z §6 pkt 5 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t. – wedle stanu prawnego obowiązującego na dzień wszczęcia niniejszego postępowania). W ocenie Sądu nakład pracy pełnomocnika powoda i stopień zaangażowania, uzasadniał przyznanie pełnomocnikowi powoda wynagrodzenia wg podwójnej stawki.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji.

Sygn. akt X GC 1441/14

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)