

Sygn. akt I ACa 387/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska (spr.) SA Danuta Jezierska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

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

sprawy z powództwa M. T. i J. T.

przeciwko "(...)" spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 2 marca 2015 r., sygn. akt VIII GC 326/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie I (pierwszym) o tyle tylko, że:

a) w miejsce słów - „za cenę 100116,90 zł (sto tysięcy sto szesnaście złotych i dziewięćdziesiąt groszy)” wpisuje - „za cenę 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych”,

b) oddala powództwo w części dotyczącej ustalenia ceny zapłaconej przez powodów na rzecz pozwanej powyżej kwoty 25.000 złotych,

2. w punkcie II (drugim) w ten sposób, że kwotę zasądzoną od pozwanej na rzecz powodów obniża do 3667 (trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem) złotych,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Powodowie M. D. i J. T., po sprecyzowaniu roszczenia pismem procesowym z dnia 22 lipca 2014 r. roszczenia, wnieśli o zobowiązanie „(...)” spółki z o.o. z siedzibą w S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży im do majątku wspólnego, objętego ustawową wspólnością majątkową, udziału do 487/100000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę nr (...), położoną w S. przy ul. (...) (dawniej ul. (...)), o powierzchni 5.135 m⁽²⁾, wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków znajdujących się na tej działce, opisanych w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pod numerem (...), na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 9 września 2002 r. przez notariusza M. O. pod rep. A nr (...), tj. za cenę 100 116,90 zł (z dokładnym opisem co się na nią składa), która została w całości zapłacona. Powodowie nadto domagali się zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podano: powód jest udziałowcem spółki „(...)” sp. z o.o. w S., która została utworzona przez grupę kupców w celu zorganizowania działalności handlowej w ramach jednego podmiotu. Spółka ta miała nabyć prawo użytkowania wieczystego działki i wybudować na niej budynek na lokale użytkowe. Po zakończeniu inwestycji udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z własnością lokali usytuowanych w budynku miały zostać sprzedane poszczególnym kupcom. Środki na zakup gruntu i realizację inwestycji zgromadzili sami kupcy. 9 września 2002 r. w przedwstępnej umowie sprzedaży powodowie i pozwana zobowiązali się do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony ustaliły, że pozwana sprzeda powodom prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...), cena nabycia została uiszczona przed zawarciem umowy przedwstępnej. Pozwana odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej. Wolą stron było sprzedanie udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynków, a wynika to z szeregu okoliczności omówionych w pozwie.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa domagając się jednocześnie zasądzenia solidarnie od powodów kosztów postępowania.

Pozwana przyznając fakt zawarcia umowy z 9 września 2002 r. twierdziła jednocześnie, że jej przedmiotem było zobowiązanie do przeniesienia wyłącznie udziału w prawie użytkowania wieczystego wskazanej w pozwie działki gruntu, bez udziału we własności wybudowanych na tej działce budynków. Dodatkowo sformułowała szereg zarzutów niweczających uprawnienie powodów do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, a obecnie dla uwzględnienia ich roszczenia o zobowiązanie.

Wyrokiem z dnia 2 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uwzględnił powództwo w ten sposób, że:

- zobowiązał pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia następującego oświadczenia woli: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje powodom M. T. i J. T. do ich majątku wspólnego, objętego wspólnością majątkową udział 487/100000 w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu numer (...) położonego w S. przy ulicy (...)

o powierzchni 5135 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym 487/100000 we współwłasności budynków znajdujących się na działce dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) za cenę 100 116,90 zł, która to cena została w całości zapłacona (pkt I.) oraz

- zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 8623 zł tytułem kosztów procesu (pkt II.).

Orzeczenie tej treści zostało oparte na następujących ustaleniach:

zmuszeni do opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. kupcy, po dowiedzeniu się o prywatnej działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, nadającej się na zorganizowanie nowego targu, zdecydowali się przenieść tam swoją działalność. Ze względów praktycznych do negocjacji z właścicielem gruntu wybrali spośród siebie dwie osoby ,tj. M. Z. i W. C.. Kupcy , w tym powodowie, uznali następnie za celowe ze względów organizacyjnych utworzenie następnie spółki, która miała najpierw grunt, a następnie wybudować na nim budynki do prowadzenia indywidualnej działalności handlowej przez kupców, którzy mieli być jednocześnie udziałowcami spółki. Źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty kupców, jako współników oraz zaciągnięty przez nowoutworzoną spółkę kredyt ,który z kolei miał być spłacany przez wszystkich współników. Na wskazanym etapie kupcy, w tym powodowie, nie wiedzieli dokładnie jakiego typu zabudowa powstanie na działce , którą byli zainteresowani. W dniu 14 stycznia 2002 r. W. C. i M. Z. zawarli umowę spółki działającej pod firmą „(...)” spółka z o.o. w S. o kapitale zakładowym 50.000 zł. Każdy z dwóch współników objął po 50 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, udziały współników założycieli zostały uprzywilejowane co do głosu ,każdy dawał prawo do trzech głosów .W. C. i M. Z. są jedynymi członkami zarządu tej spółki. Zgodnie z § 17 pkt 1 lit k umowy spółki zgromadzenie współników podejmuje uchwały przede wszystkim w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości (prawa użytkowania) albo udziału w nieruchomości (prawie użytkowania wieczystego). 4 marca 2002 roku zgromadzenie współników spółki (...) podjęło m.in. następujące uchwały:

nr 1 o zatwierdzeniu czynności zarządu polegającej na zawarciu w dniu 7 lutego 2002r. warunkowej umowy sprzedaży , której przedmiotem był zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o pow.5135 m⁽²⁾, za kwotę 1 927 000 zł oraz zatwierdzeniu wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd; nr 2 o wyrażeniu zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni (...), za kwotę 1 927 000 zł do dnia 15 kwietnia 2002 r.; nr 3 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów w spółce osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału

w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m⁽²⁾, nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących zakupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m⁽²⁾. W dniu 5 marca 2002 r. zgromadzenie współników pozwanej podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia opisanej wyżej uchwały nr(...) ,nadając jej następującą treść :

1. Zgromadzenie Wspólników w głosowaniu jawnym wyraża jednogłośnie zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki wyżej wymienionej w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym Centrum Handlowym przyjmujące cenę 1 m² za 1.000 zł po 10 latach od oddania inwestycji ,nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję.

2. W celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów.

1) Umowa przedwstępna winna być zawarta wraz: 1) z przyrzeczeniem zawarcia umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej z udziałem w prawie wieczystego użytkowania ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie przekazany do korzystania na zasadzie wyłączności; 2) z przyrzeczeniem zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres; 2) z zastrzeżeniem prawa pierwokupu na rzecz udziałowców spółki.

3. Wyrażenie zgody w umowie przedwstępnej sprzedaży na budowę centrum handlowego i ustanowienie hipoteki na prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) tytułem udzielenia kredytu bankowego na zrealizowanie inwestycji.

W dniu 6 marca 2002 r. zgromadzenie współników pozwanej podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów spółki „(...)” osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabędą udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej „(...)” sp. z o. o. ,z pominięciem prawa pierwokupu udziałowca tej spółki oraz wyrażenia zgody na wtórne zbycie udziałów spółki na rzecz osób bliskich zbywcy (I grupa podatkowa) oraz w przypadku osób prawnych i spółek cywilnych zgoda na wtórne zbycie udziałów spółki „(...)” na rzecz współników spółki lub udziałowców spółki posiadających udział spółki „(...)”

z pominięciem prawa pierwokupu. Zaznaczono, że wtórna sprzedaż udziału w spółce „(...)” związana jest również z koniecznością nabycia (przejęcia) prawa (lub roszczeń do tego prawa) do udziału w gruncie i nieruchomości budowlanej „(...)” sp. z o. o. od poprzedniego udziałowca tej spółki, który nabył udział Spółki w sprzedaży pierwotnej.

W dniu 12 marca 2002 r. W. C. zawarł z J. T. umowę sprzedaży 1 udziału w pozwanej spółce, o wartości 1.000 zł. W umowie postanowiono, że z zakupem udziału w spółce łączyła się wpłata zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego (lub po przekształceniu - własności) działki numer (...) przy ulicy (...) w S. - proporcjonalnie do powierzchni postawionego na tym terenie pawilonu, co kupujący potwierdził (§ 6). Następnie w dniu 6 czerwca 2002 r. powód jako udziałowiec zawarł z pozwaną umowę pożyczki kwoty 7.000 zł na zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) przy ul. (...) w S. (§ 1). Spółka zobowiązała się do zwrotu pożyczki jednorazowo w terminie 1- miesiąca od dnia otrzymania wpłaty zaliczkowej do spółki przez nowych udziałowców Spółki tytułem zakupu udziału w użytkowaniu wieczystym lub udziału we współwłasności (§ 2). Pozwana spółka umową z dnia 16 kwietnia 2002 r., za kwotę 1.927.000 zł., nabyła prawo użytkowania wieczystego działki nr (...), o powierzchni 5.135 m⁽²⁾, położonej w S. przy ul. (...). Zapłata za działkę została dokonana ze środków pochodzących z wpłat kupców (w tym powodów) na rzecz pozwanej oraz z kredytu bankowego. Wysokość wpłat kupców była uzależniona od powierzchni użytkowej przewidywanego lokalu. Na zakupionej działce pozwana spółka wybudowała pięć budynków, cztery handlowo-usługowe i jeden o innym przeznaczeniu.

W dniu 6 czerwca 2002 r. powód zawarł z pozwaną umowę dzierżawy części działki o nr (...) przy ul. (...), określoną na planie, jako lokalizacja nr (...), która obejmuje grunt o powierzchni 25 m⁽²⁾, przeznaczony na użytkowanie przez powoda własnego obiektu handlowego w układzie pasażowym – w zabudowie (...). Zaś warunki dzierżawy obiektu handlowego określi odrębna umowa po wybudowaniu „(...)”. Umowa została zawarta od 1 czerwca 2002 r. do 1 czerwca 2007 r., po tym terminie wygasła bez potrzeby wypowiedzenia. Podobne umowy zawierali pozostali kupcy. Celem dla którego kupcy, wspólnicy w pozwanej spółce, w tym również powodowie zdecydowali się zawrzeć umowy dzierżawy była chęć zagwarantowania środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie samej spółki. Choć wysokość czynszu ustalono na 40 zł za m⁽²⁾ to w istocie ustalono, że z tego 20 zł będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub zakończenia jej obowiązywania – dzierżawca zobowiązany był do sprzedaży własnego obiektu handlowego w terminie 14 dni. Tak więc umowa dzierżawy gruntu miała zapewnić spółce środki na prowadzenie działalności.

W dniu 22 lipca 2002 r. pozwana zawarła z powodem umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji. Miało to polegać na wybudowaniu - na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a 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 powoda (inwestor) lokal handlowy o powierzchni 25 m⁽²⁾, lokalizacja w projekcie inwestycji nr 9, zgodnie z umową sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego w realizacji przedwstępnej umowy. Postanowiono: umowa przyrzeczona (ostateczna) sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania oraz umowa sprzedaży udziału we współwłasności budynku (...) określająca sposób korzystania z tej nieruchomości wspólnej (centrum handlowego) – przekazująca na wyłączne korzystanie inwestorowi lokal handlowy nr (...) (wyłączająca zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres z zastrzeżeniem prawa pierwokupu przez udziałowca pozwanej i pozwaną), zostaną zawarte po 10 latach od zakończenia realizacji inwestycji (a w szczególności od uzyskania pozwolenia na użytkowanie) nie wcześniej niż po spłacie kredytu udzielonego przez Bank na tę inwestycję. Strony dalej postanowiły, że udział powodów w realizacji całej inwestycji wynosić będzie w udziale 487/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego. Pozwana (inwestor zastępczy) zobowiązała się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w terminie uzgodnionym w wykonawcą. Przeznaczony na wyłączne korzystanie powoda lokal handlowy (w przedmiotowym budynku handlowym) pozwana zobowiązała się oddać w stanie surowym zamkniętym, co zostało dokładnie opisane § 1 ust. 1-4 umowy, z uwzględnieniem zmian na podstawie aneksu (...). Powód jako inwestor zobowiązał się partycypować we wszystkich kosztach związanych z przedmiotową inwestycją proporcjonalnie do

swojego udziału, w części, co odpowiada kwocie 700 zł + Vat za m^(2) lokalu handlowego , co stanowi część kwoty wybudowania przedmiotowego budynku odpowiadającą udziałowi inwestora w realizowaniu przedmiotowej inwestycji (§ 2 ust. 1 umowy). W § 6 strony postanowiono : 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 może ulec zmianie. Strony mogą zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży udziału w gruncie na koszt inwestora.

W dniu 9 września 2002 r. strony zawarły przed notariuszem M. O. przedwstępną umowę sprzedaży ,rep. A , nr aktu (...). W jej § 3 W. C. i M. Z. działający za pozwaną spółkę oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać powodom prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 0,5135 ha , w udziale do 487/100.000 części a małż. T. oświadczyli, że zobowiązują się udział ten kupić oraz, że nabycia dokonają na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską. Przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć w następującym terminie - po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego przez spółkę nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji wskazanej w § 2 aktu (§ 4 umowy). Zgodnie z § 5 cena sprzedaży została w umowie przedwstępnej ustalona przez strony na kwotę 25.000 złotych ,T. wpłacili tytułem zaliczki kwotę 25.000 złotych na rzecz pozwanej spółki, co ta w umowie potwierdziła. Strony oświadczyły ,że doszło już do wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem umowy (§ 6 umowy). Kupujący wyrazili 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). Pozwolenie to zostało wskazane w § 2 aktu notarialnego obejmującego przedwstępną umowę sprzedaży. W § 8 umowy strony określili sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że powodowie 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.

Sąd ustalił, że powodowie wywiązali się ze zobowiązań finansowych na rzecz spółki. Dokonali następujących wpłat: 17.01.2002 r. 12.000 zł (jako tytuł zapłaty wskazano zakup udziału w prawie użytkowania wieczystego) ; 28.02.2002 r. 5.000 zł (jako tytuł zapłaty wskazano zakup udziału w prawie użytkowania wieczystego); 18.04.2002 r. 3.000 zł (jako tytuł zapłaty wskazano zakup udziału w prawie użytkowania wieczystego); 31.07.2002 r. 5771,39 zł (jako tytuł zapłaty wskazano zakup na budowę pawilonu); 2.000 zł (jako tytuł zapłaty wskazano zaliczkę na budowę lokalu handlowego) ; 3.02.2003 r. 4.850 zł (jako tytuł zapłaty wskazano wykup gruntu); 12.04.2002 r. 10.000 zł (jako tytuł wskazano zaliczkę na zakup gruntu), 17.01.2002 r. 12.000 zł (jako tytuł zapłaty wskazano zaliczkę na zakup gruntu); 27.02.2002 r. 5.000 zł (jako tytuł wskazano zaliczkę na zakup gruntu) , 31.07.2002 r. 2.228,61 zł (jako tytuł wskazano zaliczkę na budowę pawilonu), 20.06.2003 r. kwotę 1.863,90 zł (jako tytuł wskazano spłatę pawilonu), 5.05.2003 r. 1.302,63 zł (jako tytuł wskazano spłatę pawilonu).

W dniu 26 lipca 2002 r. Prezydent Miasta S. decyzję nr (...) zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwanej spółce pozwolenie na budowę centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu, budową przyłączy obiektów do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej i ogólnospławnej, instalacji p-poż i sieci elektroenergetycznej oraz budową parkingu dla samochodów osobowych zlokalizowanego przy ul. (...). Z kolei w dniu 7 lipca 2003 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą to udzielił pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod nazwą „(...)” zlokalizowanego w S. przy ul. (...) oraz następujących sklepów usytuowanych

w pawilonach handlowych. Decyzja stała się ostateczna w dniu 7 sierpnia 2013 roku. Wśród wskazanych sklepów znajdował się sklep spożywczy nr (...).

W dniu 13 listopada 2002 r. pozwana spółka zawarła z (...) Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny nr (...) w wysokości 2.000.000 zł. Środki z tego kredytu miały zostać przeznaczone na sfinansowanie budowy (...). Okres kredytowania ustalono od 13 listopada 2002 r. do 31 października 2012 r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości przy ul. (...) w S.. Powyższy kredyt bankowy został przez pozwaną spłacony.

30 sierpnia 2007 r. pozwana zawarła z M. T. umowę najmu lokalu użytkowego o numerze ewidencyjnym (...) położonego w S. przy ul. (...) w obrębie centrum handlowego (...) o łącznej powierzchni 23,44 m², z czynszem w wysokości 44 zł/m². Umowę zawarto na czas oznaczony, to jest do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej nr (...), nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012 r. W § 20 umowy strony postanowiły, że zobowiązują się do dnia 15 września 2007 r. podpisać na koszt najemcy aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tą umowę w ten sposób, że jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia przez wynajmującego z najemcą umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona zawarta zostanie w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu umowy kredytowej nr (...).

Ustalił dalej Sąd, że pismem z dnia 11 maja 2006 r. spółka (...) poinformowała inwestora C. S., że w związku z zakończeniem inwestycji potrzebne jest niezwłoczne uaktualnienie jego udziału we współwłasności (...), albowiem udziały zostały obliczone na podstawie niepełnej dokumentacji z 2002 r. i są zaniżone, stąd konieczne jest aneksowanie jego udziału w dotychczasowej umowie przedwstępnej sprzedaży w formie aktu notarialnego. W drugiej połowie 2007 roku spółka skierowała do inwestorów R. M. i C. R. pisma, w których poinformowała ich, że będzie zawierać z posiadaczami lokali aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym, w formie aktu notarialnego przesyłając projekty aneksu. Z treści § 2 projektu wynikało, że w przypadku jego zawarcia pozwana zobowiązałaby się ustanowić odrębną własność lokalu użytkowego wraz z odpowiadającym mu udziałem w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie wieczystego użytkowania. Spółka skierowała takie pisma do innych inwestorów, do zawarcia aneksów nie doszło. W dniu 30 kwietnia 2013 r. na zgromadzeniu wspólników spółki (...) prezes jej zarządu oświadczył, że przeniesienie prawa wieczystego użytkowania będzie możliwe po 7 lipca 2013 r., tj. po upływie 10 lat od spłaty kredytu i od uzyskania pozwolenia na użytkowanie wieczyste. Zarząd pozwanej poinformował, że projekt umowy będzie do wglądu. Spółka (...) wezwała C. S. by stawił się do wskazanej kancelarii notarialnej w dniu 24 września 2013 r. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Spółka zamierzała ustanowić na jego rzecz odrębną własność lokalu, który od niej wynajmował, do zawarcia umowy jednak nie doszło. W piśmie z 16 września 2013 r. spółka poinformowała, że nie jest możliwe ustalenie numeracji porządkowej budynku, przez co założenie kartotek dla lokali zostało wstrzymane. Pomimo dalszej wymiany pism i argumentów nie doszło do zawarcia żadnej umowy. W dniu 24 października 2013 r. ujawnione zostały lokale w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Wcześniejsze wnioski o założenie kartoteki lokali nie były uwzględniane z uwagi na brak uprzedniego ustalenia numeracji porządkowej poszczególnych budynków. Pozwana ponownie wezwała C. S. do stawiennictwa do notariusza w dniu 5 grudnia 2013 r. w celu podpisania umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę gruntu nr (...),

z tym iż pozwana zleciła notariuszowi przygotowanie umowy sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu, bez przeniesienia własności budynków posadowionych na tym gruncie. Notariusz D. A. odmówił sporządzenia takiej umowy sprzedaży z uwagi na jej nieważność. Powodowie wzywali następnie pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczając konkretny termin. W odpowiedzi pozwana proponowała zawarcie umowy przyrzeczonej w innym terminie. Powodowie na to nie przystali nie ufając pozwanej, na termin wyznaczony przez powodów pozwana do notariusza nie stawiła się.

Pomiędzy pozwaną i kupcami prowadzącymi pawilony w (...) istnieje konflikt wielokrotnie opisywany przez prasę. W treści tych artykułów umieszczono wypowiedzi, które mieli złożyć członkowie zarządu pozwanej, a z których wynikało, że po spłacie kredytu inwestycyjnego spółka przekaże kupcom udziały w prawie użytkowania wieczystego na własność.

W dniu 16 października 2014 r. spółka (...) zawarła z M. C. i H. Z. umowy zmiany treści przedwstępnej umowy sprzedaży. W umowie zawartej z E. C. zobowiązała się w terminie do 22 października 2014 r. ustanowić odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) i odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) położonych w S. przy ul. (...), a następnie w terminie do dnia 22 października 2014 r. sprzedać je E. C., która zobowiązała się je w tym terminie kupić. Również w umowie zawartej z H. Z. pozwana zobowiązała się w terminie do dnia 22 października 2014 r. ustanowić w budynku(...) położonym w S. przy ul. (...), odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), a w terminie do dnia 22 października 2014 r. sprzedać go wyżej wymienionej, która zobowiązała się w tym terminie lokal kupić. W § 7 pkt 2) każdej z umów pozwana zobowiązała się w terminie dwóch miesięcy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej przedłożyć uchwałę zgromadzenia wspólników pozwanej wyrażającej zgodę na zbycie tych lokali. Spółka ustanowiła w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 28,50 m⁽²⁾, natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m⁽²⁾, które to lokale umową z dnia 20 października 2014 r. sprzedano E. C. wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszących odpowiednio 1135/100000 i 1661/100000. Spółka ustanowiła nadto w budynku nr (...)

w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...),

o powierzchni użytkowej 33,33 m⁽²⁾, który w dniu 20 października 2014 r. sprzedała H. Z. wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszącym 1328/100000. W dacie zawierania opisanych umów nie było zgody walnego zgromadzenia na dokonanie zbycia nieruchomości. H. Z. nie była udziałowcem pozwanej. W księdze wieczystej nieruchomości ujawniona powyższe umowy.

Podczas zwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki (...) w dniu 21 listopada 2014 r. podjęto uchwałę zezwalającą na ustanowienie przez zarząd pozwanej w budynkach : (...) w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem we 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 czasie tego zgromadzenia członkowie zarządu zapytani czy pozwana spółka zamierza wywiązać się z umów przedwstępnych i umów o prowadzenie wspólnej inwestycji wobec wspólników posiadających takowe umowy stwierdzili, że na takie pytania odpowiedzą na piśmie po uprzednim pisemnym zapytaniu. Powyższa uchwała została zaskarżona przez wspólników spółki (...) ,a mianowicie D. K., G. S., A. R. i S. W..

Jeszcze pismem z dnia 19 grudnia 2014 r. R. K. zwrócił się do spółki (...) o wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zwrócił się również o przedstawienie mu projektu dodatkowych porozumień, które są niezbędne do ustanowienia odrębnej własności lokali. M. T. udzieliła w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), zgody i pełnomocnictwa J. T. do zawarcia umowy sprzedaży udziału do 487/100.000 części na rzecz M. D. i J. A. małżonków T. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 0,5135 ha, zabudowanej budynkiem o powierzchni zabudowy 2029,20 m² stanowiącym odrębny przedmiot własności, opisanej w księdze wieczystej o nr (...) oraz ustanowienie sposobu korzystania, na warunkach i za cenę według jego uznania, w celu wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 9 września 2002 r. pomiędzy pozwaną a powodami.

Po tak poczynionych ustaleniach Sąd Okręgowy ocenił ,że powództwo jest uzasadnione. Powodowie domagali się zobowiązania pozwanej do złożenia określonego oświadczenia woli wskazując ,że w dniu 9 września 2002 r. zawarli z nią umowę przedwstępną w której strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej od zawarcia której to umowy pozwana obecnie się uchyla. Dla oceny zasadności roszczenia powodów Sąd uznał za konieczne uprzednie

ustalenie czy na pozwanej rzeczywiście spoczywał obowiązek przeniesienia na powodów udziału we współwłasności budynków wybudowanych na działce gruntu nr (...), odpowiadającego udziałowi w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wskazanej w umowie. Sąd wskazał, że przepis art. 64 k.c. stanowi podstawę do stwierdzenia, że dłużnik ma obowiązek złożenia określonego oświadczenia woli. Zobowiązanie do złożenia takiego oświadczenia może wynikać m.in. z ważnej czynności prawnej. Sąd omówił też treść i zastosowanie przepisu art. 1047 k.p.c., który reguluje procesowe skutki prawomocnych orzeczeń sądu zobowiązujących dłużnika do złożenia oświadczenia woli i różnicuje te skutki w każdym z obu paragrafów tego artykułu. Powodowie swoje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej opierali na regulacji z art. 390 § 2 k.c., który to przepis stanowi, że 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. Z kolei 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 i role określone w stosunku prawnym oraz określenie przedmiotu wzajemnych świadczeń stron, tj. określenie przedmiotu sprzedaży i ceny sprzedaży.

Przenosząc to do sprawy Sąd stwierdził, że umowa przedwstępna została zawarta przez strony w formie szczególnej, tj. aktu notarialnego. Oznacza to, że zostały spełnione przesłanki formalne zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynku wybudowanego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 237 k.c. w zw. z art. 158 k.c.). Umowa przedwstępna określała też termin, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona, a nadto prawa i obowiązki stron, w tym określenie obowiązku pozwanej do sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego i udziału w prawie własności budynku, który miał zostać wybudowany na tej działce i skorelowany z nim obowiązek powodów do zapłaty ceny. Niesporne jest też i to, że pozwana uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, że przedmiotem umowy przedwstępnej był jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr (...), bez udziału we współwłasności budynku, które na tej działce miał zostać wybudowany, Sąd uznał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż zamiar stron zawierających umowę przedwstępną obejmował również sprzedaż udziału

w budynkach, które na opisanej działce zostaną posadowione. Dla uzasadnienia takiej konkluzji Sąd przedstawił następującą argumentację: oświadczenie woli, zgodnie z treścią art. 65 k.c., należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach przy tym należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Sąd podkreślił przy tym, że wynikające z cyt. przepisu reguły wykładni oświadczeń woli stron odnoszą się także do umów zawartych w formie aktu notarialnego. Dla określenia zgodnej woli stron konieczna jest była przy tym analiza tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu. Dopuszczalne przy tym jest prowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień stron w celu ustalenia: woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień. Takie postępowanie dowodowe nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu, o czym stanowi art. 247 k.p.c. Sąd zauważył, że obie strony były zgodne co do tego, że w § 3 umowy przedwstępnej pozwana zobowiązała się sprzedać powodom określony udział w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5 135 m², a powodowie oświadczyli, że zobowiązują się ten udział kupić. Strony określiły, w jakim terminie zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną oraz wskazały wysokość ceny, która tytułem zaliczki została uiszczona przez powodów na rzecz pozwanej, co ta potwierdziła. Nadto, strony oświadczyły, że wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem umowy już nastąpiło. Umowa przedwstępna zawierała szereg postanowień dotyczących bezpośrednio obiektu handlowego (obiektów handlowych), który miał zostać na tej działce wzniesiony, a który w dacie zawierania fizycznie nie istniał. Strony umowy nie miały też wówczas jeszcze pewności jak ostatecznie będzie wyglądała zabudowa działki, a nawet tego czy będzie to jeden, czy kilka budynków choć na ten czas był już zatwierdzony projekty budowlany i wydane pozwolenie na budowę. Tak więc postanowienia z umowy dotyczyły nieruchomości budowlanych, które miały powstać. Konsekwencją tego termin zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji.

Kupujący wyrazili również zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w umowie. Powodowie zgodzili się również na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji, a nadto zobowiązali się również zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Strony umowy przedwstępnej zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki, w tym powoda i przez pozwaną spółkę. Dalej Sąd zwrócił uwagę na zapis § 8 umowy z którego wynika, że strony określiły sposób współkorzystania z działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego. To z kolei przemawiało w ocenie Sądu za tym, że zamiarem stron było zawarcie umowy przenoszącej również własność budynku posadowionego na działce gruntu o nr (...). Natomiast §§ 9 i 10 umowy określające kwestie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności budynku oraz prawa użytkowania wieczystego, jak również regulujące kwestię prawa pierwokupu udziały we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego wskazywały, że zamiarem stron niniejszej umowy było objęcie nią również prawa własności budynku, który zostanie wybudowany na tej działce. Według Sądu gdyby strony nie zamierzały zawierać umowy przedwstępnej sprzedaży, która obejmowałaby również udział w budynku to zbędne byłoby zawieranie w treści umowy powyższych zapisów. Za przyjęciem, że badana umowa dotyczyła również prawa współwłasności mającego powstać budynku przemawiało i to, że powodowie podobnie, jak i inni kupcy będący udziałowcami pozwanej spółki, zamierzali nabyć prawo do gruntu oraz wznieść na nim pawilon albo pawilony handlowe, tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielami 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. Taki tylko zamiar spowodował, że powodowie i inni kupcy zaangażowali się w ogóle w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S., a dla jego realizacji założyli pozwaną spółkę.

*W ocenie Sądu pozwana spółka miała mieć charakter typowej spółki celowej, zawiązywanej do realizacji określonego projektu i służącej koordynacji działań wielu osób. Działanie powodów i innych współników pozwanej motywowane było problemami, których doświadczyli jako kupcy na innym targowisku, które zmuszeni byli opuścić. Wolą powodów i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli swoją działalność handlową. Powyższe w ocenie sądu pierwszej instancji wynika zarówno z zeznań świadków, z przesłuchania powoda oraz z dokumentów dotyczących zawiązania pozwanej spółki, nabywania jej udziałów przez powodów i inne osoby, a nadto z treści

i faktu zawarcia umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Za szczególnie istotne Sąd uznał zeznania świadka M. O. (notariusza przed którym była zawierana umowa przedwstępna). Według tego świadka sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak

i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych. M. O. zeznała, że w umowie z 9 września 2002 r. nie wskazano budynków tylko dlatego, że istniała niepewność co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie. Strony rozumiały, że będą wieczystym użytkownikiem i właścicielem wybudowanego budynku (współużytkownikiem i współwłaścicielem).

*Według Sądu nie sposób inaczej racjonalnie wytłumaczyć dlaczego powodowie i inni kupcy mieliby 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. Gdyby celem powodów byłoby nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to nie miało sensu odkładanie w czasie na wiele lat zawarcia umowy przyrzeczonej, tym bardziej, że powodowie przed zawarciem umowy przedwstępnej wpłacili całą cenę, co pozwana w akcie notarialnym potwierdziła. Tak więc jedyną przyczyną, wskazaną zresztą w treści umowy przedwstępnej, przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego mieli nabyć powodowie. *Za takim tłumaczeniem woli stron umowy przedwstępnej przemawiał fakt zawarcia umowy dzierżawy nr (...). Sąd postawił retoryczne pytanie - po co by zawierano powyższa umowę gdyby chodziło tylko o przeniesienie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, który zgodnie z umową przedwstępną został powodom już wydany i za co już zapłacili. *Istotne według Sądu było też zachowanie zarządu pozwanej, który zapewniał powodów (podobnie jak i innych kupców), że własność wzniesionych budynków zostanie

na nich przeniesiona. Takie zapewnienia miały charakter pisemny (w tym w piśmie z 11 maja 2006 r. wraz z projektem aneksu do zmiany umowy przedwstępnej), ale również padały w trakcie licznych zebrań, jakie miały miejsce od 2002 r. Sąd przykładowo odwołał się do protokołu zgromadzenia wspólników z 30 kwietnia 2013 r. To wszystko uzasadniało wniosek, że powodowie byli przekonani, iż staną się właścicielami budynków i dlatego też bez sprzeciwu uiszczali wyraźnie zawyżone stawki czynszu dzierżawy, a potem najmu. *Sąd podkreślił przy tym, że nie bez znaczenia jest treść art. 355 § 1 i 2 k.c. Strony miały obowiązek zachowania należytej staranności wymaganej w profesjonalnym obrocie handlowym - wzorca starannego przedsiębiorcy. Profesjonalizm dłużnika powinien przejawiać się w dwóch podstawowych cechach jego zachowania: postępowaniu zgodnym

z regułami fachowej wiedzy oraz sumienności. Uwzględniając powyższe Sąd stwierdził, że pogląd, iż strony nie zadbały o to zawierana umowa była ważna jest nieprzekonujący. Należy podkreślić, że umowa przedwstępna została sporządzona w formie aktu notarialnego. Ponownie Sąd podkreślił, że istotne jest to, iż w umowie przedwstępnej strony zamieściły cały szereg postanowień jednoznacznie stwierdzających, że na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego ma być przeniesione na powodów, zanim umowa przyrzeczona zostanie zawarta, wzniesione zostaną budynki, ewentualnie budynek.

*Sąd przypomniał, że zgodnie z treścią 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. Zgodnie z § 2 tego przepisu przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność tych budynków (innych urządzeń) dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Mogą więc one być przenoszone tylko łącznie - zbycie 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 nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Przenosząc to do sprawy Sąd ocenił, że ta regulacja nie mogła nie zwrócić uwagi notariusza, który sporządził projekt umowy objętej aktem notarialnym z 9 września 2002 r., ani stron postępowania. Niesporne jest, że notariusz sporządził akt notarialny i strony zawarły umowę przedwstępną tylko dlatego, że czyniły to w zamiarze przeniesienia wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntów również udziałów we własności budynków, jakie na tym gruncie zostaną wzniesione, w czasie pomiędzy podpisaniem umowy przedwstępnej

i umowy przyrzeczonej. Dalej Sąd stwierdził, że przyjęcie odmiennej wykładni równałoby się założeniu, że notariusz świadomie sporządził projekt umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, a powodowie z niewiadomych przyczyn taką umowę przedwstępną z pozwaną zawarli. Natomiast przyjęcie, że okoliczności tej nie zauważyły stron, a zwłaszcza strona pozwana równałoby się przyjęciu, że nie zachowała ona należytej staranności przy zawieraniu tej umowy.

*W ocenie sądu pierwszej instancji kolejnym argumentem uzasadniającym stanowisko, że strony umową przedwstępną obejmowały nabycie również prawa własności budynków, jakie miałyby być wzniesione na gruncie, jest fakt zawarcia umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, w której to umowie powodowie zobowiązywali się partycypować w kosztach zabudowy działki, a przedmiotem umowy było wybudowanie budynku handlowego w zabudowie pasażowej. Za istotny tu uznał Sąd zapis § 6 w którym wprost stwierdzono, że powodowie będą współwłaścicielami centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie ich własność i w którym będą prowadzić działalność gospodarczą. Oznacza to, że w zamian za udział finansowy w inwestycji, który został przez powodów uiszczony, mieli oni otrzymać nie tylko udział w wieczystym użytkowaniu gruntu, ale także udział w wybudowanym na tym gruncie budynku. Gdyby było inaczej nie byłoby sensu zawierania samej umowy z 22 lipca 2002 r. i ponoszenie następnie przez powodów, jak i innych kupców, kosztów budowy centrum. Jedynym logicznym wytłumaczeniem jest to, że zamiarem stron tej umowy, które następnie zawarły umowę przedwstępną, był również zakup udziału w prawie własności tego budynku. Inaczej bezcelowe byłoby w ogóle nabywanie przez kupców udziału w samym prawie użytkowania wieczystego.

*Sąd podkreślił nadto, że skoro pozwana spółka podejmowała uchwały, w których wyrażała zgodę na zbycie udziałów na rzecz osób fizycznych i prawnych, które nabyły udział w gruncie współwłasności nieruchomości budowlanej,

to w ten sposób potwierdzała, że taki był zgodny zamiar stron umowy przedwstępnej. Do tego spółka czyniła starania o to by zostały zawarte aneksy do umowy przedwstępnej na podstawie których możliwe będzie ustanowienie odrębnej własności lokali, a jej zarząd na zgromadzeniach wspólników zapewniał kupców, że będzie zawierać umowy przeniesienia prawa własności udziałów w prawie własności budynku. Za wtórne uznał Sąd w jakiej formie miało nastąpić przeniesienie współwłasności nieruchomości w budynkach na stronę powodową: czy w formie zbycia współwłasności udziałowej, czy w formie ustanowienia odrębnej własności nieruchomości, w tych pawilonach w których prowadzona jest działalność i następnie zbycia tych odrębnych własności lokali. Sąd pierwszej instancji w konsekwencji nie podzielił zapatrywania pozwanej spółki, że z uwagi na wzniesienie zabudowań po dacie zawarcia umowy przedwstępnej zobowiązanie z tej umowy nie może być wykonane. Sąd Okręgowy odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r. (i przywołanego w jego uzasadnieniu wcześniejszego orzecznictwa tego Sądu) podkreślił, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków jest ważna, jeżeli wolą stron nie było przeniesienie tylko prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem zbywcy prawa własności budynków. Taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, powodowie wykazali bowiem, że ich zamiarem nie było nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu z jednoczesnym pozostawieniem pozwanej spółce prawa własności budynków. Odwołując się do poglądów doktryny sąd pierwszej instancji przyjął, że zmiana w sferze prawnej prawa głównego, jakim jest użytkowanie wieczyste pociąga za sobą z mocy ustawy zmianę w sferze prawnej także prawa związanego, jakim jest prawo własności budynków, a zatem czynności prawne przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, przenoszą z mocy prawa własność budynków wzniesionych na tym gruncie i to niezależnie od tego czy budynki i urządzenia są w akcie notarialnym wymienione. Umowa oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz przeniesienia własności znajdującej na niej części budynku jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.), jeżeli z okoliczności wynika, że bez postanowienia o przeniesieniu własności części budynku nie zostałaby zawarta. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie występuje.

* **Co do ceny** : sąd pierwszej instancji przyjął, że choć w umowie przedwstępnej strony ustaliły, że powodowie mieli nabyć udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i budynków na nim wzniesionych za cenę 25.000 zł, zapłatę której spółka (...) potwierdziła, to jednak dowody zebrane w sprawie wskazują na to, że kwota ta miała charakter zaliczki. Sąd odwołał się do zapisów umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, w którym powodowie zobowiązali się partycypować we wszystkich kosztach związanych z przedmiotową inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału, co odpowiada kwocie 700 zł + Vat za m² lokalu oraz koszty spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę na budowę centrum handlowego i zakup prawa użytkowania wieczystego (§ 2 ust. 1). Nadto w ocenie Sądu także część czynszów, ewentualnie innych świadczeń, uiszczanych przez wspólników pozwanej, w tym powodów, na rzecz spółki miała związek z finansowaniem inwestycji budowlanej i stanowi cenę nieruchomości budynkowych. W sprawie było oczywiste, że powodowie uiszcili ostatecznie na rzecz spółki kwotę wyższą niż podana w umowie przedwstępnej. Powodowie płacili też czynsz w wygórowanej wysokości, a środki z czynszu w części były przeznaczone na spłatę kredytu.

*Sąd nie podzielił zarzutów pozwanej o niezgodności umów przedwstępnych sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz w prawie własności budynku z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz z § 17 § 1 pkt 1 umowy, szerzej takie swoje stanowisko, z odwołaniem się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, uzasadniając.
*Przyjął też, że zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.c. orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Orzeczenie to ma charakter konstytutywny i samo w sobie nie jest oświadczeniem woli pozwanej spółki. Sąd przyjął więc, że dla jego skuteczności nie jest konieczna uchwała wspólników, wymagana w świetle art. 228 k.s.h. dla złożenia ważnego oświadczenia woli przez samą spółkę.
*Za chybiony uznał też Sąd pogląd pozwanej, że przeszkodą do zawarcia umowy przyrzeczonej jest to, iż obecnie współwłaścicielami są osoby z którymi pozwana zawarła w dniu 20 października 2014 r. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Odwołując się do przepisów ustawy o własności lokali Sąd stwierdził, że pomimo wyodrębnienia własności lokali i zbycia ich osobom trzecim nie ma przeszkód do uwzględnienia roszczeń powodów wobec pozwanej, szerzej takie swoje przekonanie uzasadniając. Już tylko na marginesie Sąd zauważył, że do zbycia lokali przez pozwaną doszło po doręczeniu jej pozwu. Uzasadnił też Sąd swoje rozstrzygnięcie o odmowie zawieszenia

postępowania w sprawie . Sąd w uzasadnieniu wyroku wskazał dowody na których się oparł przy konstruowaniu stanu faktycznego sprawy oraz dowody ,które zdyskwalifikował jako niewiarygodne podając przyczyny takiej oceny.

Ostatecznie Sąd uznał, że wersja wskazywana przez przedstawicieli pozwanej spółki, iż zgodny zamiar stron obejmował jedynie umożliwienie powodowi korzystanie z pawilonów handlowych jest niewiarygodna. Sąd podkreślił ,że poza zeznaniem członka zarządu pozwanej ,któremu nie dał ostatecznie wiary , okoliczność ta nie została wykazana w jakikolwiek inny sposób. Według sądu pierwszej instancji nie jest wiarygodne w świetle normy art. 235 k.c. by powodowie partycypowali w zakupie gruntu bez zapewnienia sobie współwłasności wybudowanych na tym gruncie pawilonów. Zdaniem Sądu Okręgowego niespornym w sprawie był fakt spłaty przez pozwaną spółkę zobowiązań finansowych związanych z inwestycją budowlaną oraz fakt przekazania pawilonu handlowego powodowi.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na uwadze jego wynik, na art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości.

Sądowi orzekającemu zarzuciła :

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

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

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

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

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

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

b) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku została przez strony uzgodniona we wrześniu 2002r. i miał podlegać kalkulacji jako udział w spłacie kredytu (podział czynszu najmu 20 zł na funkcjonowanie spółki i 20 zł na kredyt) i wpłaty dokonywane na podstawie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, a mimo to nie znalazło to odzwierciedlenia w przedwstępnej umowie sprzedaży, a do tego Sąd nie ustalił dokładnego dnia i przez kogo takie rzekome ustalenia co do przedmiotowo istotnego elementu umowy - ceny miały być poczynione, a ponadto w zakresie w jakim Sąd I instancji uznał, że przedwstępna umowa sprzedaży swoim przedmiotem obejmowała więcej niż tylko udział w gruncie, choć wskazana w tejże umowie cena - która stanowi pochodną przedmiotu umowy - stanowiła odpłatność wyłącznie za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu, co potwierdza okoliczność, że podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca 2002r. podjęło uchwałę o przyjęciu ceny 1.000 zł za 1 m² gruntu, zaś M. i J. T. nabyli od pozwanej odpowiednik 25 m² gruntu (według wyliczenia: 5135m² -powierzchnia całej działki x 487/100.000) - co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 września 2002r., a ponadto poprzez wyprowadzenie błędnych wniosków, że z tego, iż pozwana wzywała do zawarcia aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży wynika, iż jej zamiarem w 2002r. były wyzbycie się udziału w gruncie i budynku na rzecz powodów, a ponadto wobec bezkrytycznego uznania przez Sąd I instancji, iż notariusz M. O. z pewnością nie sporządziłaby umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, zaś przyczyną nie wskazania budynków w § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży była niepewności co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie (choć przecież było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu), zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność.

W konsekwencji tak sformułowanych zarzutów ,szeroko uzasadnionych , apelująca pozwana wniosła , na zasadzie art. 358 § 1 pkt. 5 k.p.c. w zw. z art. 286 § 1 k.p.c. ,o zmianę zaskarżonego wyroku - w pkt. I poprzez oddalenie powództwa w całości i w pkt. II poprzez zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję według norm przepisanych, powiększonych o koszty uiszczonej opłaty skarbowej. Ponadto pozwana wniosła o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję . W ewentualnym wniosku apelacyjnym skarżąca spółka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu ,przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powodowie wniesli o jej oddalenie domagając się jednocześnie zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego .Odnosząc się do apelacji pozwanej powodowie odnieśli się do poszczególnych zarzutów apelacyjnych, w szczególności podkreślili ,że w ich ocenie Sąd Okręgowy nie naruszył art. 247 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zważył ,co następuje :

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

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

pozwana nieważności nie zarzucała, Sąd odwoławczy z urzędu też jej nie stwierdził. Sąd drugiej instancji w sytuacji gdy nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszoinstancyjnego, może te ustalenia przyjąć za podstawę faktyczną swojego orzeczenia. Przyjmuje się wręcz, że gdy sąd odwoławczy uznaje ustalenia faktyczne i oceny prawne sądu pierwszej instancji za trafne, wywiązanie się z przewidzianego w art. 328 § 2 k.p.c. obowiązku wskazania w uzasadnieniu orzeczenia podstaw rozstrzygnięcia może nastąpić przez oświadczenie o akceptacji ustaleń faktycznych, a nawet ocen prawnych sądu pierwszej instancji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2015 r., V CSK 270/14, LEX nr 1682218).

Art. 382 k.p.c. stanowi, że sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Apelująca kwestionując stan faktyczny sprawy nie zgłosiła jednocześnie w apelacji żadnych nowych wniosków dowodowych na poparcie swych twierdzeń. Sąd odwoławczy przeto opierał się wyłącznie na materiale dowodowym zgromadzonym przed sądem pierwszej instancji, a zasadność zarzutów apelującej dot. stanu faktycznego sprawy mogła zostać potwierdzona lub też nie jedynie poprzez przesłedenie toku rozumowania tego sądu i ustalenie czy rozumowanie to było logiczne.

Uwzględniając uwagi poczynione powyżej Sąd Apelacyjny po pierwsze stwierdza, że ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji akceptuje, przyjmuje za własne i uznaje za podstawą swojego orzeczenia, za jednym wyjątkiem, a mianowicie ustalenia ceny w umowie przedwstępnej jako różnej od zapisanej w samej umowie, o czym będzie mowa dalej. Sąd nie ma potrzeby, w niekwestionowanym zakresie, powtarzania stanu faktycznego sprawy. Sąd odwoławczy zasadniczo uznaje też za trafne oceny prawne sądu pierwszej instancji, za wyjątkiem - jak wyżej - tyczących ustalenia ceny sprzedaży.

Już tylko dla porządku Sąd odwoławczy zauważa, że pozwana we wnioskach apelacyjnych podała, że opiera je na przepisach - art. 358§1 pkt 5 k.p.c. oraz art. 286 §1 k.p.c. gdy zapewne chodziło jej o art. 368 §1 pkt 5 i art. 386§1 k.p.c. Co do zarzutów apelacyjnych to pozwana zgłosiła zarzuty dwojakiego rodzaju, a mianowicie obrazę prawa materialnego oraz naruszenia prawa procesowego. W pierwszej zatem kolejności należało skupić się nad zarzutami odnoszącymi się do naruszenia prawa procesowego, gdyż dopiero po prawidłowym ustaleniu stanu faktycznego sprawy możliwa jest ocena prawna zasadności roszczeń zgłoszonych przez powodów.

Co do zarzutów procesowych - pozwana sformułowała dwa zarzuty naruszenie prawa procesowego i to w stopniu mającym wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia. W pierwszej kolejności zarzucała naruszenie art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży i jej ceny ponad osnowę tego, sporządzonego w formie aktu notarialnego, dokumentu pomimo tego, że treść umowy była jasna i nie wymagała dokonywania dalszej wykładni, w szczególności przy pomocy dowodu z zeznań - świadków, dowodów wpłat, skoro w okolicznościach sprawy bezspornym było to (i objęte zostało ustaleniami faktycznymi przez sąd pierwszej instancji), iż w momencie zawarcia rzeczony umowy była pewność, co do posiadania budynków na wieczyste użytkowanym gruncie oraz było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu. Zarzut naruszenia wskazanego wyżej przepisu nie jest uzasadniony. Sąd pierwszej instancji zasadnie bowiem przyjął, że prowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień stron w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy, a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu. Taki pogląd jest uzasadniony i ma oparcie w orzecznictwie. Art. 247 k.p.c. dotyczy zakazu obchodzenia za pomocą dowodu z zeznań świadków, stron przepisów o formie czynności prawnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Wskazany przepis przewiduje ograniczenie dopuszczalności dowodu ze świadków i z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną między uczestnikami tej czynności. Słowa „przeciwko osnowie” oznaczają, że niedopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron na twierdzenia, że strony przy układaniu dokumentu oświadczyły coś innego aniżeli to co jest w dokumencie zawarte. Słowa „ponad osnowę”, z kolei oznaczają, że nie wolno prowadzić dowodu ze świadków lub z przesłuchania stron dla wykazania, że w treści dokumentu brakuje czegoś czego dokument nie zawiera, a co było przedmiotem umowy. Zakaz dowodu z przesłuchania świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu o jaki chodzi w art. 247 k.p.c. należy rozumieć w ten sposób, że wszystko co było

omawiane przed spisaniem dokumentu lub w toku jego spisywania nie może być przedmiotem dowodu ze świadków lub z przesłuchania stron, chyba że ich przeprowadzenie nie doprowadzi do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i ze względu na szczególne okoliczności sąd uzna za konieczne. Natomiast kwestia prowadzenia dowodu ze świadków lub z przesłuchania stron na okoliczności jakie się zdarzyły po zakończeniu aktu spisywania dokumentu jest zagadnieniem którego art. 247 k.p.c. nie dotyczy już. Wskazany przepis nie stoi też na przeszkodzie prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli, zawarte w dokumencie obejmującym czynność prawną. W doktrynie i judykaturze dominuje stanowisko, że na gruncie art. 65 k.c., który nakazuje uwzględnić różne kryteria oceny oświadczenia woli, takie jak: okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego, ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron oraz cel umowy, zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r. (sygn. akt III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przyjął na tle art. 65 k.c. powyższą metodę wykładni oświadczeń woli. Obejmuje ona zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Przyjmuje się, że na podstawie art. 65 § 2 k.c. możliwa i dopuszczalna jest sytuacja, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej jasnego znaczenia w świetle reguł językowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011 r., V CSK 427/10, LEX nr 1095853). Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli, nie stoi więc na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni. M. Safian wskazuje, że wykładania umowy dokonywana jest na trzech poziomach. Pierwszy wyznaczony jest dosłownym brzmieniem umowy, drugi zdeterminowany jest przez jej treść odczytaną przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych wyrażonych w art. 65 § 1 k.c., trzeci zaś polega na ustaleniu znaczenia oświadczeń woli przez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Nie można jednak przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. II CSK 406/07, LEX nr 452990). Tak więc przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest przy tym konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r. V CSK 418/07, LEX nr 577236). Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia, może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy. Ustalenie treści czynności prawnej wymaga również uwzględnienia art. 56 k.c., który stanowi, że czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia i ustalonych zwyczajów.

Uwzględniając powyższe Sąd odwoławczy stwierdza, że nie ma racji apelująca gdy twierdzi, że oceniana umowa przedwstępna, z uwagi na jej jednoznaczny zapis językowy, nie wymagała dalsze wykładni, a dokładniej wykładnię taka uniemożliwiała. Niewątpliwie dla wytlumaczenia złożonych przez strony oświadczeń woli w umowie z 9 września 2002 r., w tym w zakresie określenia samego przedmiotu umowy przedwstępnej dopuszczalne były dowody osobowe, tak jak to zresztą prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy. Strony odmiennie przedstawiały rozumienie zapisów co do przedmiotu łączącej ich umowy. Powodowie twierdzili, że wolą stron było przeniesienie udziału w prawie użytkownika gruntu oraz we własności budynków na tym gruncie wybudowanych. Pozwana z kolei twierdziła, że przedmiotem

umowy przyrzeczonej sprzedaży miał być wyłącznie określony udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Sąd pierwszej instancji po przeprowadzonym postępowaniu dowodowym, w zakresie zaoferowanym przez strony procesu, był więc uprawniony do prowadzenia dowodów osobowych i w konsekwencji takiego postępowania właściwie wyłożył znaczenie oświadczeń woli obu stron w zakresie określenia przedmiotu umowy. Sąd Odwoławczy zgadza się natomiast z apelującą, że już ustalenia ceny sprzedaży, odmiennej od podanej w umowie przedwstępnej, stanowiło naruszenie art. 247 k.p.c. jako dowodzenie przeciwko osnowie dokumentu, o czym mowa będzie jeszcze niżej.

Powodowie domagali się zobowiązania pozwanej spółki „(...)” do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu położonej w S. przy ul. (...) wraz z takim samym udziałem we współwłasności posadowionych na tej działce budynków, w oparciu o wiążącą strony umowę przedwstępną. Roszczenie opierali na przepisach art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. i art. 390 § 2 k.c. Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa twierdziła m.in. „że nie ma obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej o treści określonej przez powodów powołując się na zapis umowy przedwstępnej i twierdząc, że odzwierciedla on zamiar i wolę stron. Odczytanie literalne umowy skutkuje według pozwanej jednoznacznie oceną, że przedmiotem umowy jest przeniesienie wyłącznie udziału w użytkowaniu wieczystym, bez własności budynku(budynków) na gruncie posadowionych. Pozwana przed sądem pierwszej instancji zarzucała m.in. : sporna nieruchomości została zabudowana pięcioma budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, brak jest więc podstaw faktycznych i prawnych uzasadniających zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia o treści wskazanej w pozwie, dalej - nie został spełniony warunek ważności umowy przeniesienia oznaczony w art. 228 k.s.h. oraz art. 17 ust. 1 umowy spółki „(...)” z uwagi na brak uchwały zgromadzenia wspólników wyrażającej zgodę zbycia nieruchomości, do tego zostały już zawarte przez nią z dwiema osobami umowy ustanowienia odrębnej własności trzech lokali i ich sprzedaży. Sąd pierwszej instancji odniósł się po kolei do tych, jak i pozostałych zarzutów obronnych pozwanej. Istota sporu, w świetle twierdzeń i zarzutów obu stron procesu, a obecnie przed sądem drugiej instancji - zarzutów apelacyjnych pozwanej, sprowadzała się do prawidłowego wytlumaczenia, wyłożenia postanowień umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 roku poprzez odpowiedzenie na pytanie czy pozwana miała obowiązek przeniesienia na powódkę udziału we własności budynków odpowiadającego udziałowi w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wskazanego w umowie. Zgodnie z art. 390 § 2 k.c., gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Art. 389 § 1 k.c. stanowi natomiast, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Elementami koniecznymi do uznania zawartej umowy jako przedwstępnej umowy sprzedaży są określenie stron tej umowy i role określone w stosunku prawnym oraz określenie przedmiotu wzajemnych świadczeń stron, tj. określenie przedmiotu sprzedaży i ceny sprzedaży. Między powodami i pozwaną spółką sporny były przedmiot umowy i ewentualnie jeszcze cena sprzedaży. Pozostałe konieczne elementy umowy, w tym jej forma nie budziły wątpliwości stron, jak również sądu pierwszej instancji. Pozwana na etapie apelacji kwestionowała ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie ustalenia - po pierwsze, że przedwstępna umowa sprzedaży swoim przedmiotem obejmowała więcej niż tylko udział w gruncie, a mianowicie, że obejmowała też udział we własności posadowionych na tym gruncie budynków (stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności), a po drugie, że cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku została przez strony uzgodniona we wrześniu 2002r. i miała podlegać kalkulacji jako udział w spłacie kredytu (podział czynszu najmu 20 zł na funkcjonowanie spółki i 20 zł na kredyt) i wpłaty dokonywane na podstawie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Pozwana podkreślała, że takie ustalenie ceny nie znalazło odzwierciedlenia w przedwstępnej umowie sprzedaży, a ustalając cenę odmienną od podanej w umowie przedwstępnej Sąd Okręgowy nie określił precyzyjnie kiedy i przez kogo takie ustalenia, na jakich się oparł, co do ceny zostały poczynione. Pozwana zarzucała, że sąd pierwszej instancji takich błędnych ustaleń dokonał wskutek niewłaściwej oceny dowodów, w szczególności w postaci : samej umowy przedwstępnej w powiązaniu z uchwałą zgromadzenia wspólników pozwanej z 5 marca 2002r. (w której to przyjęto ceny 1.000 zł za 1 m⁽²⁾ gruntu), z wezwań spółki do zawarcia aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży (przez przyjęcie, że dowodzi to zamiaru wyzbycia się przez spółkę udziału w gruncie i budynku na rzecz powodów), z zeznań świadka M. O. notariusza przed którym była sporządzona umowa

przedwstępna (przez założenie, że notariusz z pewnością nie sporządziłaby umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, a przyczyną nie wskazania budynków w § 3 przedwstępnej umowy była niepewność co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie, pomimo wydanego już pozwolenia na budowę spornego obiektu). Apelująca podkreśliła przy tym, że świadek O. jest zainteresowana wynikiem procesu stąd, w domyśle, jej zeznania mogą nie być obiektywne. Pozwana podkreśliła jeszcze, że M. i J. T. nabyli od pozwanej odpowiednik 25 m⁽²⁾ gruntu (według wyliczenia: 5135m⁽²⁾ - powierzchnia całej działki x 487/100.000) - co dało wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 września 2002r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego sąd pierwszej instancji po dokładnej ocenie dowodów osobowych, dowodów z dokumentów, po przeanalizowaniu okoliczności i przyczyn zawarcia szeregu umów łączących strony, w tym m.in.: umowy spółki „(...) „ sp. z o.o. w S., umowy sprzedaży udziałów przez (...) na rzecz powoda, umowy nabycia przez spółkę użytkownika wieczystego działki nr (...) w S., umowy pożyczki z 6 czerwca 2002 r., umowy dzierżawy z tej samej daty, umowy o wspólne prowadzenie inwestycji z dnia 22 lipca 2002 r., samej umowy przedwstępnej dnia 9 września 2002 r., umowy o kredyt z 13 listopada 2002 r., z decyzji w postaci pozwolenia na budowę z 26 lipca 2002 r., z pozwolenia na użytkowanie obiektu z dnia 7 lipca 2003 r., z umowy najmu z dnia 30 sierpnia 2007 r., z treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki, z pisemnych i innych publicznych obietnic zarządu pozwanej co do zawarcia z poszczególnymi kupcami umów dotyczących udziału w prawie własności budynków składających się na centrum handlowe bądź ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali użytkowych i ich sprzedaży kupcom, uwzględniając fakt uczestniczenia, już po zawarciu umowy z września 2002 r., przez kupców (w tym powodów) w finansowaniu inwestycji wyłożył znaczenie oświadczeń woli obu stron w zakresie określenia przedmiotu umowy w sposób prawidłowy. Co do oceny dowodów - sąd zawsze ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Przepis ten daje wyraz zasadzie swobodnej oceny dowodów przez sąd orzekający w danej sprawie. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. wskazuje na przekonanie Sądu oparte na wszechstronnie zebranym materiale dowodowym. Przenosząc to do sprawy Sąd odwoławczy stwierdza, że w pełni podziela poczynione przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne co do przedmiotu umowy przedwstępnej, które stanowiły logiczną konsekwencję prawidłowej oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów. Podstaw do ich zmiany lub uzupełnienia Sąd nie znalazł, nie wystąpiły bowiem w ocenie Sądu Apelacyjnego podnoszone przez apelującą uchybienia procesowe. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku w tym zakresie zawiera wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowe - art. 328 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przeprowadził wszystkie dowody zgłoszone w przedmiotowej sprawie, a stan faktyczny sprawy ustalił niezwykle precyzyjnie, dotyczy to faktów istotnych dla wyrokowania w sprawie, z ich chronologicznym przedstawieniem i omówieniem pod kątem znaczenia dla sprawy. Sąd ten też po kolei omówił przeprowadzone w sprawie dowody osobowe tj. zeznania świadków zgłoszonych przez powodów oraz zeznania samych stron, przeanalizował też dokumenty złożone w sprawie. Sąd drugiej instancji, z przyczyn wyłuszczonej już wyżej, za dopuszczalne uznał postępowanie z dowodów osobowych dla ustalenia woli stron i rozumienia treści umowy przedwstępnej w zakresie określenia przedmiotu umowy przyrzeczonej. Jednocześnie zaakceptował taką ocenę dowodów, która doprowadziła do ustalenia, że przedmiotem umowy była sprzedaż odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz we własności stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności budynkach. Sąd pierwszej instancji przedstawił fakty i zdarzenia poprzedzające zawarcie umowy przedwstępnej oraz po niej następujące. Następnie dokonał ich oceny kierując się regułami logiki i doświadczenia życiowego. Jeżeli nawet przypisał nadmiernie znaczenie zeznaniom świadka M. O., notariusza przed którym były sporządzane umowy przedwstępne, w tym ta podlegająca ocenie sądu w tym procesie, to nie oznacza, że pozostałe dowody nie uzasadniają wniosku, iż przedmiotem sprzedaży był udział w gruncie oraz udział we własności budynków. Z faktu, że umowa była sporządzana przez notariusza nie wynika niestety automatycznie wniosek, iż nie mogła być ona dotknięta takim brakiem, który by skutkował jej nieważnością. Notariusz jest powołany do dokonywania czynności notarialnych, wśród których wymienia się sporządzenie aktów notarialnych (art. 1§1 i art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawa o notariacie). Ma on przy tym obowiązek zachowania wymaganej przepisem art. 49

staranności zawodowej sporządzając akt notarialny. W świetle tego przepisu notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej obowiązany jest przy wykonywaniu czynności. Z przytoczonego unormowania wynika, że odpowiedzialność za szkodę notariusza jest odpowiedzialnością cywilną za wyrządzoną szkodę przy wykonywaniu przez niego czynności notarialnej. Oznacza to, że twierdzenia apelującej, iż M. O. jest zainteresowana wynikiem sprawy (i to nawet podwójnie - jako notariusz sporządzający umowę oraz żona osoby mającej takie same jak powodowie roszczenie względem pozwanej) są uzasadnione, co każe do jej zeznań podchodzić z pewnym dystansem, aczkolwiek nie można ich dyskwalifikować skoro mają oparcie również w innych dowodach. W tym miejscu trzeba dodać, że nie ma ostatecznie znaczenia to czy notariuszowi przyniesiono gotowy projekt umowy czy też ona sama go przygotowała, niewątpliwie umowa jest sporządzana przez notariusza, który też w określonych sytuacjach prawnych może odmówić dokonania danej czynności (art. 81 pr.not.). Sporządzona umowa przedwstępna nie jest wzorcowa jeżeli chodzi o określenie jej przedmiotu, gdyby taką była to by zapewne nie było w ogóle przedmiotowego procesu. Niemniej ustalając co miało być przedmiotem umowy przedwstępnej sąd pierwszej instancji oparł się na zeznaniach wskazanego wyżej świadka jako jednym z wielu dowodów. Oprócz tego miał bowiem na uwadze zeznania samych stron, słuchanych w sprawie świadków, dowody z dokumentów. Sąd ocenił również okoliczności zawarcia badanej obecnie umowy, cel jej zawarcia, zachowania jej stron przed i po zawarciu umowy. Sąd zastanawiał się nad tym w jakim celu powodowie, i szereg innych osób, by zawierali umowę przedwstępną kupna sprzedaży jedynie prawa do gruntu, o którym było wiadome, że zostanie zabudowany. I udzielił odpowiedzi na to pytanie stwierdzając, że zawieranie umowy przedwstępnej miało sens, było celowe tylko przy takim wyłożeniu woli i zamiaru stron, iż chciano sprzedać i kupić udział w prawie użytkowania wieczystego oraz we własności budynku (budynków) stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Zanim Sąd taki wniosek postawił po kolei przeanalizował ustalone w sprawie fakty oraz zebrane dla ich wykazania dowody. Ocena jest rozbudowana, dokładana, a przy tym spójna, logiczna, wiarygodna życiowo. W sprawie jest niesporne, że zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę nastąpiło decyzją z dnia 26 lipca 2002 r., z tym że od decyzji tej przysługiwało jeszcze odwołanie, a z akt sprawy nie wynika data prawomocności tej decyzji. Z kolei z decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z 7 lipca 2003 r. wynika, że pozwolenie na budowę z 26 czerwca 2002 r. było zmieniane późniejszymi decyzjami (k.99). W. C. członek zarządu pozwanej (drugi członek 2-osobowego zarządu pozwanej pomimo stosownego wezwania nie stawiał się na przesłuchanie) zeznał m.in.: w 2002 lipcu r. zawarto umowę inwestycyjną, spółka jest inwestorem zastępczym. Zawarto w niej zapis, że lokale zostaną przeniesione po zakończeniu inwestycji. Do umowy są dwa aneksy - nr 1, który mówi, że sprzedaż będzie dotyczyła prawa użytkowania w gruncie oraz w budynku, aneks nr (...) dotyczył szczegółowych rozwiązań technicznych już odnośnie lokali. I dalej: Doszło wtedy do konfliktu z prawnikami. Pani O. mówiła, że jak budynek nie będzie związany z gruntem na trwałe to nie będzie można wyodrębnić lokali. Wtedy zawarto te umowy wrześniowe, w 2002 r. Umowa dotyczyła sprzedaży udziału w prawie wieczystego lokalu i jest tam taki zapis, że lokale zostaną oddane kupcom na wyłączność. Z tego więc co mówił reprezentant pozwanej wynika, że pomimo stosownych decyzji administracyjnych dla spółki i kupców nie było jasne i stanowczo przesądzone jaki rodzaj zabudowy będzie na gruncie, w tym co do faktu trwałego związanie budynków z gruntem. W. C. choć ostatecznie twierdził, że przedmiotem sprzedaży miał być wyłącznie udział w gruncie nie potrafił w żaden sposób w toku przesłuchania wyjaśnić dlaczego w tej sytuacji powodowie, jak i inni kupcy, kredytowali budowę galerii, a potem przez lata uczestniczyli w spłacie kredytu jaki spółka zaciągnęła w banku. Jednocześnie wprost przyznał on, że gdy grupa kupców zaniechała płatności czynszu dzierżawnego to spółce (...) zabrakło środków na spłatę rat kredytu bankowego. Nie potrafił wyjaśnić dlaczego strony zawarły w umowie najmu z 2007 r. zapis z §20. Strona pozwana zasadniczo dla wykazania swych twierdzeń nie zgłosiła żadnych dowodów osobowych, za wyjątkiem wniosku o przesłuchanie stron. To świadkowie wskazani przez powodów swoimi zeznaniami potwierdzili stanowisko powodów co do przedmiotu umowy przyrzeczonej. C. S. i S. W. dokładnie opisali jak powstał pomysł utworzenia nowego targowiska oraz jak wyglądała w praktyce jego realizacja, w tym potwierdzili, że wyłącznie dla zrealizowania tego pomysłu doszło do utworzenia pozwanej spółki. Wskazali, że to kupcy wybrali spośród siebie dwie osoby, które miały odpowiadać za organizację przedsięwzięcia, w tym doprowadzić do założenia spółki (...). Świadek A. R. dokładnie opisał, że było szereg spotkań kupców, przyszłych kupców zanim doszło do utworzenia pozwanej spółki. Świadek w swoich zeznaniach potwierdził, że zamiarem stron umowy przedwstępnej była sprzedaż udziału w gruncie i w pawilonie, w całym obiekcie. Z zeznań tych trzech świadków wynika, że w istocie nie przywiązywali wagi do tego czy

będą współużytkownikami działki gruntu i współwłaścicielami budynków składających się na galerię handlowa czy też będą właścicielami lokalu użytkowego wraz z odpowiednim udziałem w części wspólnej. Wynika to zapewne stąd, że pozwana zawierała z kupcami oprócz omawianej umowy szereg innych, w których nawiązywała do nieruchomości lokalowych. Jeżeli jednak chodzi o ocenianą umowę to jej przedmiotem była sprzedaż udziału w gruncie oraz we własności budynków. Powód przesłuchany w charakterze strony potwierdził, że tak umowę rozumiały obie strony. Prawdopodobnie też Sąd Okręgowy ocenił późniejsze zachowania pozwanej, w tym próby zaaneksowania zawartych umów przedwstępnych o czym mówił w swoich zeznaniach też świadek C. S., jak i składane przez zarząd deklaracje zrealizowania umów, w tym te z 2007 roku, w sytuacji konfliktu z kupcami, jak i w okresie późniejszym, choćby w toku zgromadzenia wspólników pozwanej w dniu 30 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny uznał natomiast, wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego, że cena sprzedaży została przez strony wskazana w samej umowie na kwotę 25 000 zł, nie została zmieniona i nie było w sprawie podstaw do przyjęcia innej ceny. Przed uzasadnieniem takiej oceny Sąd odwoławczy stwierdza, że w rozpoznawanej sprawie możliwa była ingerencja w treść żądania powodów. Jej zakres odpowiadał treści umowy przedwstępnej w zakresie ceny (por. przykładowo wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r. III CSK 114/14, LEX nr 1648704 oraz z dnia 9 czerwca 2009 r. II CSK 24/09, LEX nr 677889). O dopuszczalności modyfikacji roszczenia strony w sprawie, w której roszczenie oparto na art. 64 k.c., w razie dochodzenia przez stronę powodową zawarcia umowy przyrzeczonej albo stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, wypowiedział się Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 12 września 2014 r. (CSK 635/13 (LEX nr 1521214)). Stwierdził w nim mianowicie, że związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną jurydycznie formę". Reasumując: Sąd odwoławczy miał więc możliwość skorygowania wskazanej przez powodów ceny, tym bardziej, że ją obniżył. Nie naruszył w ten sposób art. 384 k.p.c. Cena z umowy przedwstępnej została określona w sposób jednoznaczny, a do tego pozwana potwierdziła jej zapłatę. Nie budzi wątpliwości, że kupcy, w tym powodowie ponieśli oprócz zapłaty ceny z umowy z 9 września 2002 r. również inne wydatki, jednak powodowie nie wykazali aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach podana w umowie kształtowała się inaczej. Strony umowy przedwstępnej ceny w niej określonej nie zmieniły, nie ustaliły przy tym że powodowie będą obowiązani do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości niż podana kwota 25000 zł. Wbrew ustaleniom sądu pierwszej instancji brak podstaw dla przyjęcia, że czynsz płacony przez powodów stanowił część cenę, podobnie jak i niespornie poniesione nakłady na budowę obiektów galerii. Za powodów został przesłuchany J. T.. Zeznał on wówczas, pomimo treści sformułowanego ostatecznie w sprawie roszczenia (w zakresie ceny sprzedaży), że 25 000 zł to była zapłata (cena) za wszystko, za grunt i budynki. Powód wyjaśnił, że on sam do ceny doliczył to co płacił w ogóle do spółki, tj. w ramach umowy inwestycyjnej oraz w czynszu, na kredyt. Powód podał nadto, że nie doszło do tej pory do rozliczenia inwestycji. On jedynie przypuszczał, że ile z czynszu idzie na spłatę kredytu ustalono wtedy gdy wzięto kredyt, a udokumentowanie tego powinno być u pozwanej. Bardziej precyzyjnych danych powód w tej kwestii nie posiadał. Podobnie co do ceny sprzedaży zeznawali przesłuchani w sprawie świadkowie. Tak więc w świetle treści zeznań powoda, przesłuchanych świadków oraz postanowień umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji uzasadniony jest wniosek, że czynsz w części służył obsłudze zadłużenia pozwanej spółki, a nadto stanowił formę pozyskania przez spółkę (...) środków na realizację inwestycji. Co do innych wpłat powodów na rzecz spółki zasadne jest potraktowanie ich jako wkładu wspólnika umożliwiającego realizację celu spółki, do którego wniesienia inwestorzy, w tym powód, zobowiązali się na innej niż umowa przedwstępna podstawie. Umowa przedwstępna określająca treść i warunki, na jakich zostanie zawarta umowa przyrzeczonej, uzależniła jej zawarcie od spłaty zadłużenia kredytowego pozwanej spółki w banku zaciągniętego na zrealizowanie inwestycji. Cenę jednoznacznie oznaczała umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353⁽¹⁾ k.c. W ustalonym stanie faktycznym brak było podstaw do jej korekty. W tym miejscu zasadne jest jeszcze dodanie, że powodowie w odpowiedzi na apelację pozwanej twierdzili, że nie dowodzili nigdy w toku postępowania, że umówiona cena jest inna niż określona w przedwstępnej umowie sprzedaży. Zgadzała się z tym, że w umowie ostatecznej (przyrzeczonej) miała być wskazana taka sama cena. Oni sami i wskazani przez nich świadkowie dowodzili jedynie jaką kwotę pieniężną rzeczywiście przekazali pozwanej,

i to na podstawie wszystkich zawartych porozumień. Dodali ,że również sąd pierwszej instancji też odróżnia cenę umówioną od kwoty rzeczywiście przekazanej (zapłaconej) ,która to kwota odzwierciedla przede wszystkim wartość prawa dochodzonego przez powodów. Nadto ,co istotne , sama pozwana ustanawiając odrębną własność lokali i dokonując ich sprzedaży rozróżnia cenę sprzedażną i wartość lokalu , przy czym w umowach sprzedaży cena w istocie odpowiada cenie z umowy przedwstępnej , i tak za lokal o powierzchni 28,50 m⁽²⁾ - cena wynosi 26.551 zł , a za lokal o powierzchni 41 m⁽²⁾- cena wynosi 38.849 zł.(zob. k. 329-v i dalsze).

Obecnie za utrwalone można przyjąć stanowisko ,że sąd drugiej instancji co do zasady może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji , bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (zob. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 23 marca 1999 r.,III CZP 59/98, OSNC 1999/7-8/124). W rozpoznawanej sprawie żadne takie szczególne okoliczności nie miały miejsca, stąd Sąd Apelacyjny był uprawniony na podstawie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego , w tym umowy przedwstępnej ustalić ,że cena sprzedaży określona na kwotę 25 000 zł, co wprost wynika z umowy z 9 września 2002 r., nie została przez strony nigdy zmieniona , w tym przez jej zwiększenie. Odmienne wnioski Sądu Okręgowego nie zasługują na podzielenie.

Stąd ostatecznie Sąd odwoławczy zgadza się z pozwaną, iż Sąd Okręgowy naruszył reguły oceny dowodów przyjmując ,że strony zmieniły cenę podana w umowie przedwstępnej , a co miało być wykazane w toku procesu przy pomocy dowodów z dokumentów . Takie ustalenie i pomimo tego uwzględnienie roszczenia powodów by stanowiło naruszenie przepisów prawa materialnego wskazanych w pierwszym zarzucie apelacyjnym pozwanej (pkt 1a) ,tj. art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 77 k.c. i art. 389 §2 k.c. W sytuacji jednak gdy Sąd Apelacyjny dokonał w zakresie określenia ceny sprzedaży z umowy przedwstępnej odmiennych ustaleń wskazane przepisy , tj. art. 73 §2 i art. 77 k.c. nie miały w ogóle zastosowania w sprawie.

Umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji jest , jak to przyznają powodowie , odrębna od zawartej umowy przedwstępnej , istotne w sprawie jest jednak to ,że wszystkie późniejsze umowy - przedwstępna, najmu, dzierżawy , pożyczki wiązały się z tą pierwszą umową. Stąd zasadne było przy pomocy przeanalizowaniu treści umowy o prowadzeniu wspólnej inwestycji dokonanie interpretacji umowy przedwstępnej, aczkolwiek nie mogło się to przełożyć na zmianę ,modyfikację samej ceny z umowy przedwstępnej. Obie strony procesu są przedsiębiorcami, z tym iż to pozwana jest osobą prawną ,która do tego posiadała fachową obsługę prawną. To pozwana zamówiła projekt budowlany inwestycji w postaci centrum handlowego, uzyskała pozwolenie na budowę , zawarła w dniu 13 listopada 2002 r. umowę o kredyt, wybudowała centrum handlowe, uzyskała pozwolenie na użytkowanie obiektu. To pozwana zawierała z kilkudziesięcioma kupcami poszczególne umowy .Stąd jest oczywiste ,że to pozwana miała zrealizować w praktyce określoną inwestycję, a następnie wykonać zobowiązanie z umowy przedwstępnej czyli zawrzeć umowę przyrzeczoną. Trudno stawiać pozwanej spółce i pojedynczym kupcom jednakowe wymagania w zakresie powinnego , starannego działania. Co zresztą istotne to pozwana uchyla się od wykonania swojego zobowiązania. Stąd to jej zachowanie podlega ocenie. Oznacza to ,że sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 355 k.c. W toku postępowania pozwana nie wykazała by kupcy nie chcieli nabyć gruntu obciążonego hipoteką ,co by miało być jedyną przyczyną tak odległego terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Niesporne jest przy tym i to ,że kredyt bankowy wzięty przez pozwaną został spłacony już 31 października 2012 r. (por. k.138). Wbrew zarzutom pozwanej z apelacji ,o czym była już mowa wyżej , zarząd pozwanej deklarował zamiar sprzedaży kupcom również udziału w budynku , sąd pierwszej instancji przytoczył kiedy konkretnie takie deklaracje były składane (np. k. 97). Niesporne jest też , że wskazani wyżej trzech świadkowi (kupcy) zeznający w sprawie takie wypowiedzi i zachowania zarządu opisywali .Sąd pierwszej instancji ustalając stan faktyczny sprawy wskazał i omówił wszystkie dowody , w tym osobowe. Apelująca pozwana zakwestionowała jedynie niektóre z nich , stąd uzasadniony jest wniosek ,że z oceną pozostałych dowodów , w tym dotyczącą oceny zeznań swojego reprezentanta , się zgodziła. Stąd i zarzut jej zarzut ,że sąd dla ustalenia podstawy faktycznej orzeczenia , w tym wyłożenia złożonych w umowie przedwstępnej oświadczeń woli , brał pod uwagę stanowisko tylko jednej tj. powodowej strony , nie poddaje się kontroli. Sąd pierwszej instancji , jak i wyżej Sąd odwoławczy podali w jaki sposób dokonano ustalenia przedmiotu umowy przedwstępnej. Niewątpliwie, wbrew

zarzutom apelacji, pozwana spółka była typową spółką celową utworzoną dla zrealizowania wspólnej inwestycji, tu - polegającej na wybudowaniu centrum handlowego i koordynacji działań wielu osób. Potwierdził to w czasie przesłuchania również W. C.. Należy pamiętać o tym, że skoro strony zgodziły się na współpracę po to by zrealizować pewien zamiar, to równocześnie wyrażają zgodę na utrzymanie umowy w takiej postaci, która choćby częściowo osiągnięcie tego zamiaru umożliwia. W rozpoznawanej sprawie było możliwe było utrzymanie umowy w całości. Przyjmuje się, że przyjęcie, iż nieruchomości jako przedmiot obrotu jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości, nie oznacza wyłączenia dopuszczalności zawierania umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży nieruchomości jako rzeczy przyszłej, która ma dopiero powstać (w wyniku wydzielenia określonej działki z większej nieruchomości, czy też zabudowania określonego gruntu). Chodzi jedynie o to, by w umowie przedwstępnej nieruchomości będąca jej przedmiotem została dostatecznie zindywidualizowana, tak by wiadomo było co ma być przedmiotem sprzedaży w umowie przyrzeczonej. Dlatego nie jest też konieczne, o ile nie ma to decydującego znaczenia dla stron, by np. powierzchnia nieruchomości została w umowie przedwstępnej określona w sposób ścisły (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2003 r. III CKN 493/01 LEX nr 146460). Przenosząc to do sprawy uprawnione jest przyjęcie, że umowa przedwstępna w sposób dostateczny określała przedmiot umowy przyrzeczonej. Co do ceny umowy sprzedaży zakłada się, że istnieje możliwość wskazania tylko podstaw do ustalenia ceny, aczkolwiek muszą być one stabilne i konkretnie oraz jednoznacznie określone. Mogą to być również okoliczności istniejące w chwili zawarcia umowy przedwstępnej, jak i takie, które mogą wystąpić w przyszłości. Wymogiem takiego oznaczenia ceny jest to, żeby dane niezbędne do jej ustalenia były uzgodnione przez strony (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2010 r. I CSK 505/09 LEX nr 607239). W przedmiotowej sprawie strony cenę określiły w sposób jednoznaczny, dodatkowo niekwestionowane były, iż cena ta została przez powodów zapłacona.

Reasumując poczynione wyżej ustalenia Sąd Apelacyjny stwierdza, że pomimo podzielenia w części zarzutów apelacyjnych pozwanej, a dotyczących ustalenia ceny różnej od podanej w umowie przedwstępnej (czyżby Sąd naruszył zarówno reguły oceny dowodów, jak i przepisy prawa materialnego, tj. art. 73§ 2, 77 §1 i art. 390§2 k.c. przez ich pominięcie) powyższe nie przełożyło się zasadniczo na rozstrzygnięcie merytoryczne. Ostatecznie uzasadniona była więc tylko korekta zaskarżonego orzeczenia w części dotyczącej ceny nieruchomości - z 100 116,90 zł do 25.000 zł i oddalenie w tym zakresie powództwa (pkt I.1a i b). Konsekwencją takiej zmiany rozstrzygnięcia merytorycznego była również zmiana postanowienia o kosztach procesu zasądzonych od pozwanej na rzecz powodów poprzez ich obniżenie do kwoty 3 667 zł (powodowie wygrali proces, z tym iż opłata oraz wynagrodzenie ich pełnomocnika powinny być liczone od kwoty 25 000 zł, a nie 100 117 zł, zważywszy na wartość przedmiotu sporu, z tym iż powodowie co do zasady proces wygrali stąd ostatecznie brak było podstaw dla zastosowania art. 100 k.p.c. Na koszty powodów składała się opłata od pozwu -1250 zł oraz wynagrodzenie ich profesjonalnego pełnomocnika procesowego w kwocie 2400 zł plus 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego). W pozostałej części apelacja pozwanej została oddalona (pkt II.). Orzekając w sprawie, tj. dokonując częściowej zmiany zaskarżonego orzeczenia oraz oddalając apelację w pozostałej części Sąd Apelacyjny kierował się treścią przepisów art.386 §1 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł mając na uwadze jego wynik. W wyniku apelacji pozwanej spółki sąd drugiej instancji dokonał, o czym mowa była już wyżej, jedynie nieznacznej zmiany orzeczenia sądu pierwszej instancji (w istocie kosmetycznej) i oddalił apelację pozwanej - kwestionującej przecież co do zasady uwzględnienie roszczenia powodów o zobowiązanie - w zasadniczej części. Postanowienie o kosztach postępowania apelacyjnego zostało oparte na przepisach - art. 108§ 1 i art. 98§1 i §3 w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §6 .6) i §13 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.), na koszty powodów składało się wynagrodzenie ich profesjonalnego pełnomocnika procesowego w osobie adwokata.

SSA Danuta Jezierska SSA Agnieszka Sołtyka SSA Mirosława Gołuńska