

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Małgorzata Gawinek |
| Sędziowie: | SA Dariusz Ryszał (spr.) SA Tomasz Żelazowski |
| Protokolant: | sekr.sądowy Magdalena Stachera |

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. T. i M. T. (1)

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 17 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 749/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim i czwartym w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki M. T. (1) kwotę 3.917 zł (trzy tysiące dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od powoda B. T. na rzecz pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki M. T. (1) kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Ryszał Małgorzata Gawinek Tomasz Żelazowski

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 26 czerwca 2014 r., powodowie M. T. (1) i B. T. wnieśli o zobowiązanie pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom M. T. (1) i B. T., do ich majątku wspólnego, objętego ustawową wspólnością majątkową, udziału do 584/100000 części, w prawie wieczystego użytkowania gruntu, stanowiącego działkę numer (...), położoną w S., przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5.135 m⁽⁽²⁾⁾ wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków znajdujących się na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) - na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 10 września 2002 r., przez notariusza M. O. (Rep. A numer (...)).

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 września 2014 r., strona pozwana „(...)” sp. z o.o. w S., wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 17 kwietnia 2015 r. zobowiązał pozwanego (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje powódce M. T. (1) do majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową powódki M. T. (1) i B. T., udział w 584/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu numer (...), położonej w S. przy ul. (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 m⁽⁽²⁾⁾ (zabudowanej czterema budynkami handlowo-usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu) wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) - za cenę 30.000 złotych, zapłaconą w całości”.

W pozostałej części powództwo oddalono, zasądzono też od pozwanego na rzecz powodów solidarnych M. T. (1) i B. T. kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 6.278 złotych tytułem kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił poniższy stan faktyczny.

Kupcy prowadzący działalność gospodarczą, na targowisku przy ul. (...) w S., dowiedzieli się o planie likwidacji targowiska. W związku z tym, część kupców, w tym powódka, zdecydowali się zakupić prywatną działkę gruntu, przeznaczoną do sprzedaży, a nadającą się na zorganizowanie nowego targowiska.

Zainteresowani ustalili między sobą, że zakupią działkę jeśli zbierze się grupa 50 osób. Ponieważ nie wszyscy kupcy z targowiska przy ul. (...) byli zainteresowani uczestniczeniem w zakupie działki, ci którzy zdecydowali się działkę kupić i rozpocząć budowę ogłosili, że poszukują chętnych do przystąpienia do zakupu działki w celu utworzenia targowiska.

Ostatecznie zebrała się grupa 50 osób zainteresowanych utworzeniem nowego targowiska.

Intencją całego przedsięwzięcia, było utworzenie przez kupców centrum handlowego, które stanowiłoby ich własność. Kupcy nie byli zainteresowani budową centrum handlowego, które ostatecznie będzie własnością spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Zmierzali do tego, że każdy z nich „otrzyma” ostatecznie udział w budynku, albo lokal użytkowy na własność.

Negocjacje z właścicielem gruntu, prowadzili w imieniu kupców M. Z. i W. C., którzy zajmowali się administrowaniem targowiska przy ul. (...). Byli oni uznawani przez zainteresowanych - pozostałych kupców, za najbardziej „obeznanych” w kwestiach formalnych.

Kupcy ustalili, że w celu zakupu nieruchomości i wybudowania na niej obiektu handlowego, założą spółkę. Wszyscy zainteresowani mieli być udziałowcami spółki w częściach równych. Każdy miał otrzymać po dwa udziały.

Źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty dokonane przez wszystkich kupców, jako współników oraz zaciągnięty przez pozwaną spółkę kredyt, który mieli spłacać przez wszyscy współnicy spółki.

Na etapie negocjacji z właścicielami gruntu i między przyszłymi współnikami, na temat formy organizacyjnej ich działalności, nie było wiadome dokładnie, jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą zamierzali nabyć.

Ostatecznie spółka została zawiązana w dniu 14 stycznia 2002 r., przez dwie osoby: W. C. i M. Z.. Każdy z nich objął po 50 udziałów po 500 złotych każdy, w kapitale zakładowym, który wyniósł 50.000 złotych. W akcie założycielskim postanowiono, że udziały mają charakter uprzywilejowany i każdy udział dawał prawo trzech głosów.

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

Kapitał spółki został zebrany z wpłat dokonanych przez wszystkich zainteresowanych w tym przez powódkę. Każdy z „przyszłych udziałowców” wpłacił po 999 złotych, co odpowiadało prawie w całości wartości dwóch udziałów. Powódka wpłaciła tę kwotę w dniu 9 stycznia 2002 r.

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

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

W toku posiedzenia w dniu 5 marca 2002 r., zgromadzenie współników pozwanej podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia uchwały nr 3 z poprzedniego dnia. Zgromadzenie współników uchwaliło zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki wyżej wymienionej w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1000 zł/1 m², po 10 latach od dnia inwestycji nie wcześniej, niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję.

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

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

W dniu 12 marca 2002 r., M. Z. zawarł z M. T. (1) umowę sprzedaży jednego udziału w pozwanej spółce za cenę 1000 zł. Strony postanowiły, że z zakupem udziału łączyła się wpłata zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego (lub po przekształceniu - własności) w działki numer (...) przy ulicy (...) w S. – proporcjonalnie do powierzchni postawionego na tym terenie pawilonu, co kupująca potwierdziła.

Cena udziału została w umowie określona na kwotę 1.000 złotych, pomimo że wartość udziału ustalona w umowie spółki odpowiadała 500 złotych.

Ustalono, że do zakończenia inwestycji, w związku z koniecznością zaciągnięcia kredytu, a następnie jego spłaty, lepiej będzie, jeśli w spółce pozostaną dwie osoby z pakietem większościowym udziałów i będą spółkę reprezentować na zewnątrz. W przyszłości miała zostać zawarta kolejna umowa sprzedaży udziału za 1 złotych.

W dniu 16 kwietnia 2002r., pozwana spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 5.135 m² ujawnionej w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, wydzielonej z księgi KW (...), na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego repertorium A nr (...).

Cena gruntu została w umowie ustalona na 1.927.000 złotych i została uiszczona z wpłat, jakie uczynili wszyscy kupcy, w tym powódka, na rzecz pozwanej spółki, w zamian za jej udziały oraz z kredytu. Wielkość konkretnej wpłaty była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu należnego zainteresowanemu kupcowi.

W dniu 6 czerwca 2002 r., M. T. (1) zawarła z pozwaną umowę dzierżawy nr (...), zmienioną aneksem nr (...). Przedmiotem tej umowy była część terenu działki o nr (...), obręb (...), przy ul. (...) w S., stanowiąca przedmiot wieczystego użytkowania „(...)” Sp. z o.o. w S., określona na planie, jako lokalizacja nr 5, która obejmowała grunt o powierzchni 30 m⁽⁽²⁾⁾.

Umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 2002 r., do 31 grudnia 2012 r., i wygasła po upływie tego terminu bez potrzeby wypowiedzenia. Celem, zawarcia wskazanej umowy dzierżawy, jak również umów zawartych ze spółką przez pozostałych kupców było zagwarantowanie środków na obsługę kredytu oraz funkcjonowanie pozwanej spółki.

Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona na 40 zł za m².

W rzeczywistości wspólnicy pozwanej spółki, w tym powódka ustalili, że 20 zł, będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki.

W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub zakończenia jej obowiązywania – dzierżawca zobowiązany był do sprzedaży własnego obiektu handlowego w terminie 14 dni.

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

rzecz inwestora mocą odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po zakończeniu realizacji inwestycji. Inwestor zastępczy zobowiązał się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w uzgodnionym terminie. Umowa była aneksowana 9 września 2002r. i 3 grudnia 2012r.

Lokal handlowy wyodrębniony na rzecz powódki miał mieć powierzchnię 30 m² i na projekcie inwestycji nr 5. Lokal ten miał stanowić, zgodnie z umową o prowadzenia wspólnej inwestycji, własność powódki.

Powódka zobowiązała się partycypować w kosztach związanych z inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału wynoszącego 584/100 000 i w wysokości - 700 zł/1 m².

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

W decyzji numer (...) wydanej przez Urząd Miejski w S. w dniu 26 czerwca (w akcie notarialnym z 10 września 2002r. - lipca) 2002r. (znak: (...)) w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę pozwana spółka uzyskała zgodę na budowę planowanego obiektu handlowego.

W dniu 10 września 2002 r., W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. w S. oraz M. T. (1), zawarli przedwstępną umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...), w udziale do 584/100000.

M. T. (1) nabywała prawo na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską.

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

Cena nabycia została ustalona przez strony na kwotę 30.000 zł, którą to M. T. (1) wpłaciła tytułem zaliczki na rzecz Spółki, co potwierdzili obaj członkowie jej zarządu.

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

Kupująca wyraziła zgodę na budowę centrum handlowego, zgodnie z pozwoleniem na budowę udzielonym pozwanej Spółce, w decyzji Urzędu Miejskiego w S. nr (...), z dnia 26 lipca 2002r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę. Pozwolenie to zostało wskazane w § 2. Aktu notarialnego obejmującego przedwstępną umowę sprzedaży. Jednocześnie powód wyraził zgodę na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację wskazanej inwestycji.

Strony określiły sposób korzystania z prawa użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że M. T. (1) będzie korzystać na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji wybudowanego na terenie centrum handlowego od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego i zobowiązuje się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej.

W dniu 13 listopada 2002r. pozwana spółka zawarła z (...) Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny nr (...) w wysokości 2.000.000 złotych. Środki z tego kredytu miały zostać przeznaczone na sfinansowanie budowy (...). Okres

kredytowania strony ustaliły od dnia 13 listopada 2002 r., do 31 października 2012 r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

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

W piśmie z 10 września 2007 r., pozwana podała, że zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokali i przenieść prawo własności tych lokali wraz z odpowiadającymi im udziałami w częściach wspólnych budynku i udziałami w prawie wieczystego użytkowania na kupujących, w terminie 15 dni od dnia całkowitej spłaty zobowiązania sprzedającego wynikającego z umowy kredytowej nr (...).

W dniu 30 sierpnia 2007 r., strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego. Na podstawie tej umowy pozwana oddała najemcy lokal użytkowy, o numerze ewidencyjnym (...), położony w S., przy ul. (...), w obrębie (...), określony na załączonej do umowy mapie sytuacyjnej, o łącznej powierzchni 28,68 m⁽⁽²⁾⁾ a najemca zobowiązał się używać lokal zgodnie z umową i płacić czynsz na warunkach określonych w umowie.

Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 44 zł/1 m².

Umowa została zawarta na czas oznaczony, to jest do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A., z tytułu umowy kredytowej nr (...), nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012r.

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

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

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

Od połowy 2013 r., powódka i pozostali wspólnicy pozwanej podejmują starania w celu zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie z 10 września 2002 r. Ich pisma kierowane do zarządu pozwanej wzywające do zawarcia umowy przyrzeczonej nie odniosły jednak zamierzonego skutku. Mimo wyznaczenia terminu u notariusza – przedstawiciele pozwanej nie stawili się.

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

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

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

W dniu 20 października 2014 r., W. C. i M. Z. zawarli w imieniu pozwanej spółki z E. C. (żoną W. C.) i H. Z. (żoną M. Z.), umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tych lokali.

Przedstawiciele pozwanej spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 28,50 m⁽⁽²⁾⁾, natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m⁽⁽²⁾⁾. W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazane lokale E. C. wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkownika działki gruntu nr (...) wynoszących odpowiednio 1135/100000 i 1661/100000.

Przedstawiciele pozwanej spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...), odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 33,33 m². W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazany lokal H. Z. wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkownika działki gruntu nr (...) wynoszącym 1328/100000.

W chwili zawierania tych umów, zarząd nie posiadał odpowiedniej zgody walnego zgromadzenia pozwanej spółki. H. Z. nie była udziałowcem pozwanej.

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

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

M. Z. i W. C., posiadający większość udziałów w spółce, odmawiają wyrażania zgody na realizację przez spółkę umów przedwstępnych wobec pozostałych wspólników, nawet po spełnieniu przez nich warunków, jakie spełniły H. Z. i E. C., w postaci zawarcia aneksów do umów przedwstępnych.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w przeważającej części okazało się uzasadnione, a istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do interpretacji treści umowy z 10 września 2002 r., a tym samym do ustalenia, czy po stronie pozwanej, istnieje obowiązek przeniesienia na powodów udziału we własności budynków odpowiadającego udziałowi w prawie użytkownika wieczystego działki gruntu wskazanego w tej umowie - żądanie powodów odnośnie możliwości złożenia „zastępczego” oświadczenia woli przez pozwaną spółkę, znajduje podstawę prawną w treści przepisów art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

Zaprzeczając możliwości zawarcia umowy przez strony, pozwana spółka podniosła nieistnienie obowiązku pozwanej do zawarcia umowy przeniesienia własności udziału w budynkach, wzniesionych na działce gruntu (...), wskazanej w umowie z dnia 10 września 2002 r. Następnie twierdziła, że zabudowanie działki dopiero po zawarciu umowy zobowiązującej do przeniesienia udziału, powoduje, że zobowiązanie z umowy przedwstępnej nie może być wykonane. Pozwana powoływała się też na brak uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej spółki, podjętej w trybie art. 228 k.s.h., zezwalającej na zbycie nieruchomości.

Pozwana podnosiła też, w toku procesu, że wobec zawarcia w dniu 20 października 2014 r., z dwiema osobami, umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby niedopuszczalne rozporządzenie.

Sąd Okręgowy uznał podniesione przez pozwaną zarzuty za chybione i przyjął, że pozwana spółka zobowiązała się w umowie przedwstępnej z 10 września 2002 r., sprzedać M. T. (1) udział w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...), położonej w S., przy ul. (...), o powierzchni 5.135 m² ujawnionej w księdze wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, a M. T. (1) oświadczyła, że zobowiązuje się udział ten kupić oraz że nabycia dokona na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską. Strony określiły, w jakim terminie zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną oraz wskazały wysokość ceny, która tytułem zaliczki została uiszczona przez M. T. (1) na rzecz pozwanej, co ta potwierdziła. Nadto, strony oświadczyły, że wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem umowy już nastąpiło.

Wskazana umowa, w swojej treści, zawierała szereg postanowień dotyczących wprost obiektu, albo obiektów, jakie miały zostać wzniesione na wymienionej działce gruntu, chociaż w chwili zawarcia umowy przedwstępnej, budynki nie istniały. Oczywistym w tej sytuacji jest, że wszelkie postanowienia na ten temat dotyczyły obiektów, które powstaną w przyszłości.

W związku z zamiarem wybudowania na gruncie budynku, czy budynków, 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. Kupująca wyraziła w umowie zgodę na budowę centrum handlowego, zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym. Pozwolenie to, wydane zostało pozwanej decyzją nr (...) Urzędu Miejskiego w S. z dnia 26 lipca 2002r., co wynika również wprost z treści aktu notarialnego z 10 września 2002 r.

Powódka w umowie zgodziła się na ustanowienie hipoteki, tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji. Powódka zobowiązała się również zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Wskazać należy, że strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki, w tym powódkę.

Wskazane postanowienia umowy przedwstępnej z 10 września 2002r. wg sądu I instancji w sposób jednoznaczny wskazują, że zamiarem stron, już w chwili zawarcia umowy przedwstępnej, było wzniesienie na działce gruntu nr (...) budynku albo budynków, których własność miała zostać przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Z treści szczegółowych uregulowań zawartych w umowie przedwstępnej w tym zakresie, nie wynika, by strony miały zamiar zawierać dodatkową umowę, dotyczącą przeniesienia udziału we współwłasności obiektu który miał powstać.

Umowa z dnia 10 września 2002 r., nie była przez strony kwestionowana. Swoje zarzuty strona pozwana wywodziła z braku szczegółowego określenia w umowie obiektu, udziału w którym powodowie domagają się w niniejszym procesie. Notariusz M. O., która nie tylko sporządziła umowę przedwstępną, ale również uczestniczyła w innych czynnościach, związanych z nabyciem działki i organizowaniem budowy obiektu handlowego zeznała jednoznacznie, że intencja stron umowy przedwstępnej było przeniesienie nie tylko udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, ale przede wszystkim przeniesienie udziału we własności obiektu handlowego. Intencją całego przedsięwzięcia, było utworzenie przez kupców centrum handlowego, które stanowiłoby ich własność.

Nie można zdaniem Sądu Okręgowego uznać, że strony zawarły umowę przedwstępną bez zamiaru nabycia przez powódkę udziału we własności budynków, jak domagała się pozwana, gdyż przede wszystkim należało mieć na uwadze fakt, że wszyscy kupcy zaangażowani w przedsięwzięcie utworzenia targowiska, w tym powódka, zamierzali nabyć prawo do gruntu w celu wzniesienia na nim pawilonu albo pawilonów handlowych. Zamierzali stać się właścicielami

lokali użytkowych, które w tym budynku albo budynkach miały powstać. Tylko z tego powodu, kupcy (w tym powódka) zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i tylko w tym celu założyli spółkę. Spółka powstała tylko i wyłącznie w celach organizacyjnych.

Mając na uwadze likwidację targowiska, na którym większość kupców pracowała przez wiele lat, zamierzały utworzyć targowisko, które będzie ich „własnością” i którego bez własnej woli nie będą zmuszeni opuszczać. Zeznania przesłuchanych w sprawie świadków i powodów, były na ten temat jednoznaczne. Również członkowie zarządu pozwanej przesłuchani w niniejszej sprawie nie byli w stanie tym okolicznościom zaprzeczyć, szczególnie w kontekście wpłat dokonanych przez kupców i terminów dokonania tych wpłat. Wpłata w kwocie 999 złotych dokonana przez powódkę (a z zeznań świadków i powodów wynika, że wszyscy kupcy takie wpłaty uiszcili) w dniu 9 stycznia 2002 r., a więc jeszcze przed zawiązaniem spółki. Została zakwalifikowana jako wpłata na poczet udziałów. Rzeczywiście kwota ta bez 1 złotego odpowiada wartości dwóch udziałów w spółce, których wartość została ustalona na 500 złotych.

W świetle tych faktów jako w pełni wiarygodne sąd I instancji uznał twierdzenia świadkowi powodów, że kwota ta została zapłacona w celu uzyskania ostatecznie 2 udziałów w spółce. Przy czym za drugi udział kupcy byliby zobowiązani zapłacić jedynie symboliczną złotówkę. Natomiast wpłata prawie całej należności za dwa udziały, jeszcze przed zawiązaniem spółki została dokonana w celu zebrania kapitału zakładowego i wykorzystania tego kapitału do nabycia gruntu.

W związku z tym przyjął, że jeszcze przed zawiązaniem spółki wszystkich pięćdziesięciu uczestników przedsięwzięcia zapłaciło należność, za dwa udziały w spółce, co świadczy o takiej intencji kupców, że każdy z nich miał mieć docelowo taki sam udział w spółce, po dwa udziały. Potwierdza też, że kupcy zmierzali do stworzenia obiektu handlowego, którego będą współwłaścicielami, jeśli nie w takich samych częściach to w bardzo podobnych (zależnie od wielkości lokalu użytkowego).

Świadek M. O. jednoznacznie i wyraźnie zeznała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych. W akcie notarialnym z 10 września 2002 r., nie wskazano tych budynków i urządzeń, w związku z brakiem ostatecznej decyzji co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie.

W przypadku, gdy celem kupców byłoby jedynie nabycie udziału w prawie użytkowania wieczystego, nie miało sensu odkładanie na wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej. Tym bardziej że cena została już zapłacona przed zawarciem umowy przedwstępnej. Jediną przyczyną, zresztą wyraźnie wskazaną w treści umowy przedwstępnej, przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było oczekiwanie na przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego powódka miała nabyć.

Członkowie zarządu pozwanej wielokrotnie zapewniali powódkę i pozostałych współników, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona. Zapewnienia takie znalazły się nie tylko w dokumentach (pismo z 11 maja 2006r. oraz projekt aktu notarialnego), lecz również padały w trakcie licznych zebrań, jakie miały miejsce od 2002r., o czym zeznawali przesłuchiwani przez Sąd świadkowie. Wskazać tu należy choćby na dowód z protokołu zgromadzenia współników z 30 kwietnia 2013 r. Powódka i pozostali kupcy byli przekonani i w związku z wypowiedziami członków zarządu utwierdzali się w tym przekonaniu, że staną się właścicielami budynków.

O ich przekonaniu świadczy również fakt uiszczania opłat czynszowych zawyżonych w związku z koniecznością dokonywania spłaty kredytu.

Sąd Okręgowy wskazał też, że zarówno powodowie, jak i pozwani to podmioty profesjonalne, dla których umowy w obrocie gospodarczym nie są zjawiskiem nieznanym. Trudno uznać zatem, że strony nie dbały o to aby umowa nie była dotknięta nieważnością. Nadto, co wyraźnie należy podkreślić, a co zdaje się umykać pozwanej, umowa przedwstępna została sporządzona w formie aktu notarialnego. Sytuacja, w której strony zobowiązują się do zawarcia umowy przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za wiele lat, już jest okolicznością zwracającą uwagę. Dodatkowo, strony w umowie przedwstępnej, zamieściły cały szereg postanowień jednoznacznie stwierdzających, że

na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego ma być przeniesione na powodów, zanim umowa przyrzeczona zostanie zawarta, wzniesione zostaną budynki, ewentualnie budynek.

Sąd ten dodał też, że biorąc pod uwagę, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, pozwana spółka nie mogła się zobowiązać do zbycia udziału w użytkowaniu wieczystym, nie zobowiązując się jednocześnie do zbycia udziału w posadowionych na działce budynkach. Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, byłaby bowiem nieważna, jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).

Tak oczywista sytuacja nie mogła nie zwrócić uwagi notariusza, która sporządzała projekt umowy objętej aktem notarialnym z 10 września 2002 r. Notariusz sporządziła akt notarialny i strony zawarły umowę przedwstępną tylko z tej przyczyny, że czyniły to w zamiarze przeniesienia wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntów również udziałów we własności budynków, jakie na tym gruncie zostaną wzniesione, w czasie pomiędzy podpisaniem umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej. Przyjęcie odmiennego wyjaśnienia równałoby się założeniu, że notariusz świadomie sporządził projekt umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, a powodowie z niewiadomych przyczyn taką umowę przedwstępną z pozwaną zawarli.

Następną okolicznością, na którą Sąd Okręgowy zwrócił uwagę jest wymieniona w umowie cena, za jaką powodowie mieli nabyć udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i budynków na nim wzniesionych. Cena ta została w sposób jednoznaczny ustalona na kwotę 30.000 złotych w umowie przedwstępnej, a pozwana spółka potwierdziła jej zapłatę. W ocenie tego Sądu w niniejszym postępowaniu żadna ze stron nie przedstawiła dowodów na to, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach wzniesionych na działce objętej tym prawem była inna. Powodowie udowodnili za to, że po zawarciu umowy przedwstępnej ponieśli szereg wydatków na rzecz pozwanej spółki, a tak zgromadzone środki służyły finansowaniu wzniesienia nieruchomości budynkowych. Ponadto ustalono na tyle wysoki czynsz, aby środki w ten sposób pozyskane przez pozwaną spółkę, były wystarczające nie tylko na jej funkcjonowanie oraz zapewnienie właściwej eksploatacji wzniesionych budynków, lecz również na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań bankowych. Zgodnie z § 4 umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej dojsć miało dopiero po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji.

Oczywistym w tej sytuacji jest, że środki na spłatę kredytu pozwana spółka uzyskiwała z czynszów uiszczanych przez jej współników, jako dzierżawców i najemców nieruchomości. Środki uzyskane z innych źródeł nie starczyłyby na pokrycie zarówno zobowiązań kredytowych, jak i wysokich wynagrodzeń członków zarządu pozwanej spółki, a nadto kosztów mediów i innych związanych z użytkowaniem centrum handlowego. Jedyne źródła zresztą, które pozwana wskazała to przychody z wynajmu lokali użytkowych osobom, które nie były udziałowcami spółki. Nie zostało jednak wykazane, ile było takich lokali, ani jakie kwoty miesięcznie pozwana uzyskiwała z ich wynajmu. W ocenie tego sądu zaś biorąc pod uwagę, że były to dwa czy trzy lokale, nie wydawało się w ogóle prawdopodobne, by dochód w ten sposób uzyskany wystarczył na wszystkie koszty, a w szczególności na spłatę kredytu.

Taka forma pozyskania środków przez spółkę, na spłatę kredytu, była wolą współników spółki, ujawnioną w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji. Pozwalała też na prowadzenie przez nich działalności gospodarczej na terenie centrum. Wspólnicy godzili się na wysoki czynsz chcąc jak najszybciej doprowadzić do spłaty kredytu i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, co w konsekwencji prowadziło do przeniesienia własności nieruchomości.

Sąd ten wskazał też, że nie można traktować czynszu, w części, w jakiej był przeznaczony na spłatę zadłużenia, jako ceny nieruchomości - cenę jednoznacznie określa umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c.

Natomiast czynsz przeznaczony była na realizację zadania spółki, do której została powołana, to jest wzniesienia określonych budynków, a następnie ewentualnego administrowania nimi. Strony umowy z 10 września 2002 r., nie umawiały się, że powódka zobowiązana będzie do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości, niż 30.000 zł.

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

Dodatkowo zauważył, że gdyby przyjąć interpretację umowy przedstawioną przez pozwaną spółkę, należałoby uznać, na podstawie wszystkich ujawnionych w toku niniejszego postępowania okoliczności, że 48 osób przekazało na rzecz spółki różne, aczkolwiek podobne, kwoty pieniężne, w zamian za 1 udział w pozwanej spółce, bez możliwości wpływu na decyzje spółki (o czym świadczy chociażby niezrealizowanie umowy przedwstępnej do chwili obecnej).

Pierwsza wpłata, dokonana na kapitał zakładowy spółki wyniosła 999 złotych, następne od 20.000 złotych do 30.000 złotych (zależnie od powierzchni przyszłego lokalu użytkowego). Osoby te dodatkowo w ciągu 10 lat spłaciły zaciągnięty w 2002 r., kredyt udzielony w kwocie prawie 2.000.000 złotych. Na własny koszt każda z tych osób urządziła też użytkowany przez siebie lokal użytkowy.

Stojąc na stanowisku pozwanej, należałoby przyjąć, że wszyscy kupcy, uczestniczący w przedsięwzięciu zgodzili się wybudować za własne pieniądze centrum handlowe, które jest własnością spółki. Jedyne zaś czego współwłaściciele mogą się w chwili obecnej od spółki domagać to udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym centrum zostało wybudowane.

Taka interpretacja byłaby być może właściwa przy przyjęciu, że kupcy zamierzali zrzeszyć się i utworzyć spółkę, w celu prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej.

Tymczasem, jak wynika z ustaleń sądu, poczynionych w niniejszej sprawie, spółka została zawiązana tylko w celu pozyskania gruntu i wybudowania na nim centrum handlowego, ale na rzecz poszczególnych osób – uczestników przedsięwzięcia.

Sąd ten nie zgodził się też z twierdzeniem pozwanej, że z uwagi na wzniesienie zabudowań po zawarciu umowy przedwstępnej z 10 września 2002 r., zobowiązanie z umowy nie może być wykonane i zwrócił uwagę na ugruntowane już stanowisko orzecznicze Sądu Najwyższego wskazujące, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków jest ważna, jeżeli wolą stron nie było przeniesienie tylko prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem zbywcy prawa własności budynków.

Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie wykazali, że zamiarem stron umowy nie było nabycie przez powodów wyłącznie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu z jednoczesnym pozostawieniem pozwanej spółce prawa własności budynków, a stan faktyczny w niniejszej sprawie jest taki, że umowa przedwstępna z 10 września 2002r. nie zostałaby zawarta, gdyby nie dotyczyła również przeniesienia własności udziału w budynkach, które miały zostać wzniesione.

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

Sąd ten wskazał, że okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie było, że statut pozwanej spółki przewidywał konieczność podjęcia uchwały dla skuteczności zawarcia umowy nabycia i zbycia nieruchomości lub prawa

użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości albo prawie użytkowania wieczystego. Sąd jako wykazaną uznał okoliczność podjęcia uchwały z 4 i 5 marca 2002 r., zezwalającej zarządowi na zawarcie umowy przedwstępnej z 10 września 2002 r. Zauważyć w tym miejscu się godzi, że większością głosów na walnym zgromadzeniu wspólników pozwanej, z uwagi na uprzywilejowany charakter udziałów, dysponują członkowie zarządu, którzy głosowali za przyjęciem wskazanej uchwały. Zauważył przy tym, że dla skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej z 10 września 2002 r., uchwała taka nie była konieczna, gdyż umowa ta nie przenosiła prawa do nieruchomości pozwanej spółki.

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

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

Strona umowy zobowiązującej ma roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 64 k.c.). Powodowie w niniejszej sprawie mają więc roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej udział w użytkowaniu wieczystym i taki sam udział w prawie własności budynków związanych z gruntem, którego dotyczy użytkowanie wieczyste. Zdaniem Sądu Okręgowego przyjęcie, iż dopuszczalne jest zawarcie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości bez zgody wspólników, skutkuje koniecznością uznania, że zgoda taka nie jest również konieczna w przypadku dochodzenia przed sądem wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, czyli zawarcia umowy przenoszącej własność.

Przyjęcie stanowiska pozwanej, że skuteczność roszczenia powodów o zwarcie umowy przyrzeczonej uzależniona jest od uzyskania zgody wspólników pozwanej, powodowałoby, iż - z punktu widzenia kontrahenta - mimo zobowiązania w umowie przedwstępnej, zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione byłoby wyłącznie od woli spółki. Nie można bowiem zapomnieć, że wspólnicy wyrażający zgodę, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h., w tym wypadku działają nie jako podmiot zewnętrzny w stosunku do spółki (osoba trzecia), ale jako organ tej spółki. W konsekwencji, powódce nie przysługiwałoby skuteczne roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej własność mimo spełnienia wszystkich przesłanek. Pozwana oświadczyła również, że w dniu 20 października 2014 r., zawarła z dwiema osobami umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Z tej przyczyny uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby niedopuszczalne rozporządzenie, między innymi, nie wyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą przy tym przedmiot odrębny i nadrzędny wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie stanowiłoby rozporządzenie wyłącznie udziałem do nieruchomości wspólnej, co również jest niedopuszczalne.

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

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

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

Podkreślił też, że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością, a nawet przyjmując czysto hipotetycznie, że zawarte w dniu 20 października 2014 r. przez pozwaną umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży stanowiłyby przeszkodę, o jakiej twierdzi pozwana, to zastosowanie znajdowałby przepis art. 192 ust 3 k.p.c. stanowiący, że z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

Zdaniem tego sądu słuszny okazał się zarzut strony pozwanej dotyczący braku legitymacji B. T., do wystąpienia z niniejszym pozwem, gdyż należało uznać, że skoro powód nie był stroną umowy przedwstępnej, nie przysługuje mu roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, na podstawie art. 390 § 2 k.p.c., w trybie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. - w związku z tym powództwo w tym zakresie zostało oddalone.

Dodał też, że biorąc jednak pod uwagę, że powodowie są małżeństwem i łączy ich ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej, a nadto że w umowie przedwstępnej ustalono, że nabycie praw nastąpi do majątku objętego wspólnością ustawową M. T. (1) i jej małżonka, w taki sposób orzeczono o złożeniu oświadczenia woli.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów oraz zeznań świadków i przesłuchania stron. Zarówno dowodom z dokumentów jak i zeznaniom świadków sąd dał wiarę. Dotyczy to również przesłuchania stron i to zarówno strony powodowej jak i pozwanej. Sąd nie dał wiary jedynie tej części przesłuchania W. C. i M. Z., w której podawali, że wolą stron przedwstępnej było wyłącznie przeniesienie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu. Było to sprzeczne ze wszystkimi pozostałymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie, zarówno w postaci dowodów osobowych, jak również w postaci dokumentów, szczególnie tych, z których wynikały wpłaty poszczególnych kwot, dokonane przez powódkę. Poza tym z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków wynikały jednoznacznie okoliczności sprawy, w tym rzeczywista treść umowy z dnia 10 września 2002 r. W. C. i M. Z. nie potrafili wyjaśnić, dlaczego 48 osób zdecydowało się na sfinansowanie na rzecz osoby trzeciej – pozwanej spółki - budowy centrum handlowego. Nie potrafili też wyjaśnić dlaczego spółka (w której posiadają zdecydowaną większość udziałów) przekazała własność lokali użytkowy ich żonom, na warunkach ustalonych w umowach przedwstępnych, natomiast w stosunku do pozostałych współwłaścicieli, w tym do powódki, nie można tego uczynić, z uwagi inną interpretację umowy.

Z treści wszystkich przeprowadzonych dowodów jednoznacznie wynikało, jaka była faktycznie treść łączącej strony umowy przedwstępnej. Dowody z dokumentów nie budziły wątpliwości sądu. Żadna ze stron nie kwestionowała ich

treści. Natomiast rozbieżności interpretacyjne umowy z dnia 10 września 2002 r., zostały uzupełnione przez zeznania świadków i powodów.

Zdaniem sądu I instancji istotą żądania pozwu było stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli, a w sytuacji wydania orzeczenia, które niemal dokładnie odzwierciedlało żądanie zgłoszone przez powodów, to przy orzekaniu o obowiązku zwrotu kosztów zastosowanie znalazła norma art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w części tj. w zakresie pkt. 3 i 4 sentencji orzeczenia, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

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

b) art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie a konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powódka stanie 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 10 września 2002r.;

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

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

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

a) art. 247 kpc poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży 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, skoro w okolicznościach sprawy bezspornym było to (i objęte zostało ustaleniami faktycznymi przez Sąd I instancji), iż w momencie zawarcia rzeczowej umowy strony miały pewność, co do posadowienia budynków na wieczysto użytkowanym gruncie oraz było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu;

b) art. 233 kpc poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku obejmuje kwotę 30.000 zł tj. wbrew twierdzeniom pozwu i załączonym do niego dokumentom, a w szczególności fakturą VAT nr (...) z dnia 26.11.2002r. wystawionej tytułem „udział w częściach wspólnych gruntu” na kwotę wynikającą z umowy przedwstępnej tj. 30.000 zł, która to kwota nie była objęta podatkiem VAT oraz pomimo wcześniejszego ustalenia przez Sąd I Instancji, że podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca 2002 r. podjęło uchwałę o przyjęciu ceny 1.000 zł za 1 m² gruntu, zaś M. T. (1) nabyła od pozwanej odpowiednik 30 m² gruntu (według wyliczenia: 5135m² – powierzchnia całej działki x 584/100.000) – co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 10 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;

c) art. 100 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na włożeniu na stronę pozwaną obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powódki, w sytuacji gdy wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, zapadłe w sprawie orzeczenie w sposób istotny odbiega od zgłoszonego przez powodów żądania, którzy 1) domagali się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom - M. T. (1) i B. T. udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiednim udziałem w budynku 2) za cenę 125.547,23 zł, zaś Sąd I instancji oddalił w całości powództwo wobec B. T. oraz uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 30.000 zł, a ponadto włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodom kosztów procesu również w zakresie, w którym powodowie proces przegrali.

Mając na uwadze zarzuty apelacyjne, wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części tj. co do punktu pkt. 1 poprzez oddalenie powództwa w całości oraz co do pkt. 3 i 4 poprzez zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie I Wydział Cywilny z dnia 17 kwietnia 2015 r. w części dotyczącej pkt. 1, 3, 4 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu wskazała, że Sąd w sposób nieuprawniony i całkowicie sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa, dokonał istotnej ingerencji w treść oświadczenia, którego złożenia przez pozwaną domagali się powodowie w pozwie. Za taką „istotną ingerencję” bez wątplenia należy bowiem uznać przyjęcie przez sąd I instancji inne ceny, która jest przedmiotowo istotnym elementem umowy sprzedaży, od tej wskazywanej przez powodów. Wskazać bowiem należy, że powództwo wywiedzione przez powodów w niniejszej sprawie, choć nie zostało to wprost wskazanie w pozwie ani nie zostało doprecyzowane przez profesjonalnego pełnomocnika powodów, oparte było na art. 390 §2 kc w zw. z art. 64 kc w zw. z art. 535 kc w zw. z art. 1047 kc. Tak prawidłowo ukształtowana podstawa prawna powództwa pozwala przyjąć, że powództwo o zobowiązanie do złożenia określonego (oznaczonego) oświadczenia woli w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, jest szczególnego rodzaju powództwem, przy rozpoznaniu którego Sąd winien się w zasadzie ograniczyć do oceny, czy stronie powodowej służy roszczenie i uprawnienie do domagania się złożenia wskazanego (a nie innego) oświadczenia. Tym samym, przy rozpoznaniu takiego rodzaju spraw, sąd jest szczególnie związany granicami żądania. Oczywiście nie oznacza to jeszcze, że w sytuacji gdy treść żądania jest sformułowana niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd nie może odpowiednio go zmodyfikować, jednakże winien to zrobić zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powodów, poprawnie jurydyczną formę (tak: wyrok SN z dnia 12 września 2014r. sygn. akt ICSK 635/13).

Tymczasem w realiach niniejszej sprawy punkt 1 sentencji zaskarżonego orzeczenia jest istotnie różny od żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie, tak pod względem podmiotów uprawionych do domagania się od pozwanej złożenia oświadczenia woli jak i co do przedmiotowo istotnych elementów tej umowy. Powodowie od początku bowiem twierdzili i zawnioskowali szereg dowodów dla wykazania, że cena z przedwstępnej umowy sprzedaży była ustalona jedynie wstępnie. zaś cena ostateczna winna obejmować kwotę 125.547,29 zł. Co istotne w rzeczonym pozwie powodowie sami wskazali, że uiszcili na rzecz pozwanej tytułem ceny sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu kwotę 30.000 zł (vide: s. 16 pozwu). Pozwana zaś tym twierdzeniom nigdy nie zaprzeczyła. Wręcz przeciwnie, pozwana potwierdzała (i nadal potwierdza), że M. T. (1) zapłaciła przedmiotową kwotę i stanowiło to wyłącznie odpłatność za grunt. Ta skądinąd bezsporna okoliczność wzmacniała przy tym argumentację spółki (...) sp. z o.o., że skoro cena wyrażona w § 5 spornej przedwstępnej umowy sprzedaży obejmowała wyłącznie odpłatność za grunt, to nie ma tym bardziej podstaw by uznać, że przedmiot umowy określony precyzyjnie w § 3 powinien podlegać dalszej wykładni i obejmować więcej niż tylko sam udział w gruncie.

Mając powyższe na uwadze nie sposób uznać za właściwą istotną modyfikację dokonaną przez Sąd I instancji, który wbrew stanowisku stron (a nie tylko pozwanej) samodzielnie ustalił, że cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiadającym mu udziałem w prawie własności budynku wynosi 30.000 zł. W ocenie

pozwanej, uwzględniając specyfikę przedmiotowego postępowania, uznanie przez Sąd I instancji, że strona powodowa nie sprostowała obowiązkowi dowiedzenia, że uzgodniona i uiszczona cena jest inna niż ta wynikająca z umowy przedwstępnej, w winien powództwo oddalić w całości, a nie arbitralnie i wbrew powodom ustalać treść łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Pomijając już nawet okoliczność, że uzgodnienie przedmiotowo – istotnych warunków umowy jest zawsze kompetencją stron (a nie Sądu) to trzeba podkreślić, że pozostałe to w oczywistej sprzeczności z ugruntowanym w tym zakresie orzecznictwem Sądu Najwyższego. Mając powyższe na uwadze, pozwana wskazała, że nie rozumie na jakiej podstawie i w oparciu o jakie logiczne argumenty Sąd uznał, że zmiana ceny w stosunku do wskazanej w pozwie i tak powoduje, że Sąd wydał orzeczenie niemal dokładnie odzwierciedlające zgłoszone żądanie (vide: s. 29 uzasadnienia) – jest oczywiste, że zmiana ta jest istotna i „wielka”, co uzasadniać winno oddalenie powództwa w całości.

Pozwana dodała też, że niezależnie od powyższego nie sposób nie dostrzec wewnętrznej sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu i wyprowadzonych na ich podstawie wniosków. Sąd I instancji najpierw ustala bowiem, że w dniu 4 marca 2002r. odbyło się zgromadzenie wspólników pozwanej spółki, na którym została podjęta m.in. uchwała o wyrażeniu zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), która to uchwała została doprecyzowana podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca tego roku, albowiem zgromadzenie wspólników ustaliło wówczas cenę 1000 zł za 1 m². Następnie konfrontując to z treścią umowy przedwstępnej z dnia 10.09.2002r. w której określona w § 5 cena wynosi 30.000 zł oraz z bezspornym ustaleniem, że M. T. (1) nabyła 30 m² gruntu (według wyliczenia: 5135m² - powierzchnia całej działki x 584/100.000), wyprowadza zupełnie odmienny wniosek, co do rzekomych uzgodnień stron w zakresie tego składnika umowy przyrzeczonej. Nie bez znaczenia jest również to, że właśnie na kwotę 30.000 zł pozwana spółka wystawiła powódce fakturę VAT, zwolnioną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego z obowiązku zapłaty podatku VAT, z racji tego, że stanowiło to wyłącznie odpłatność za grunt. Przedmiotowa faktura została przedłożona przez powodów wraz z pozwem, zaś Sąd I instancji, mimo dopuszczenia tego dowodu - nie wyprowadził z niego żadnych wniosków (a nawet się do niego nie odniósł w uzasadnieniu zapadłego orzeczenia). To zaś czyni uprawionym zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 kpc, albowiem przedstawione rozumowanie jest sprzeczne z zasadami logiki, zaś przeprowadzone wnioskowanie miało wyłącznie na celu próbę „ratowania” niedostatecznie udowodnionego powództwa M. i B. T.. To samo tyczy się uznania przez sąd, że zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na rzecz powódki udziału w prawie własności budynków – obok udziału w prawie wieczystego użytkowania – i to w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, miało wynika z pozostałych zapisów tejże umowy bez wskazania nawet których (vide s. 19 uzasadnienia).

Zaakcentowała też, że przyjęty przez Sąd kształt stosunku zobowiązaniowego, jaki miałyby łączyć strony, w szczególności w zakresie przyjętej ceny, jest sprzeczny z dyspozycją art. 487 § 2 k.c. Przywołany przepis pozwala bowiem na uznanie za wzajemną tylko takiej umowy, w której obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenia jednej z nich, ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Co prawda w polskim systemie prawnym obowiązuje zasada swobody umów, jednak i ona podlega ograniczeniom także w zakresie, czy nie podważa ona zasady ekwiwalentności świadczeń. Ekwiwalentność należy przy tym rozumieć jako przekonanie stron, że świadczenia w umowie mają równą wartość obiektywnie bądź z perspektywy ich konkretnych potrzeb i interesów. Tymczasem pozwana zaprzeczyła, aby uwzględniając aktualne ceny rynkowe nieruchomości podobnych do tej objętej sporem, można było traktować świadczenia powódki jako ekwiwalentne w stosunku do przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z udziałem w prawie własności budynków, znajdujących się na tej działce. Te okoliczności w sposób bezpośredni potwierdza także strona powodowa - inaczej nie czyniłaby twierdzeń o rzekomo uiszczonej kwocie 125.547,29 zł tytułem ceny i nie formułowałaby w ten sposób swojego żądania.

W dalszej kolejności wg skarżącej na uwypuklenie zasługuje ustalenie Sądu I instancji sprowadzające się do tego, że strony uzgodniły, iż powodowie (jako inwestorzy) będą współwłaścicielami centrum handlowego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji zawartej w lipcu 2002r., czego konsekwencją i zabezpieczeniem było zawarcie spornej przedwstępnej umowy sprzedaży. Ów ciąg zawieranych przez strony umów miał zdaniem Sądu uzasadniać fakt, że przedwstępna umowa sprzedaży swoim przedmiotem obejmowała także udział w prawie własności tego co

na gruncie miało zostać posadowione. Uszło jednak uwadze Sądu I instancji, że są dwie różne umowy, kształtujące samodzielnie prawa i obowiązki każdej ze stron tych stosunków zobowiązaniowych. Co jednak szczególnie istotne, umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji została zawarta w zwykłej formie pisemnej i nie mogłaby sankcjonować zamiaru stron przeniesienia także udziału w budynku wzniesionego przy ul. (...). Takie „przeniesienie przedmiotu umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji na grunt przedwstępnej umowy sprzedaży, pozostaje bowiem w oczywistej sprzeczności z treścią art. 73 kc w zw. art. 158 kc. Wynikająca z tychże przepisów norma prawna traktuje bowiem jako nieważne czynności prawne dokonane bez zachowania zastrzeżonej formy, która w odniesieniu do umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, winna być w formie aktu notarialnego. Z kolei w umowie przedwstępnej która, co do zasady, spełnia wymóg, nie przewidziano już przeniesienia udziału w budynku (czy też prawa odrębnej własności lokali, o którym cały czas zeznawali przesłuchiwani w sprawie świadkowie wskazując, że to właśnie do tego w ich rozumieniu odnosiła się umowa przedwstępna). Nie są przy tym trafne argumenty, że w rzeczonyj umowie nie zostały wskazane budynki, wobec niepewności co do rodzaju budowy. Sąd I instancji sam bowiem ustalił, że ich posadowienie było dla stron pewne i istniało już pozwolenie na budowę spornego obiektu. Chybione są przy tym stwierdzenia Sądu I instancji, że z samego faktu istnienia pozwolenia na budowę nie wynikał ostateczny kształt obiektu. Oczywistym bowiem jest, że w momencie wydania rzeczonyj decyzji musiał bowiem istnieć projekt budowlany określający rodzaj, powierzchnię, kubaturę etc spornego obiektu, który przez fakt jej wydania został niejako zatwierdzony. Tym samym, gdyby rzeczywistym zamiarem stron było zawarcie umowy obejmującej także udział w budynku, nie było żadnych przeszkód ku temu, by znalazło to odzwierciedlenie w § 3 spornej umowy. W zgromadzonym w niniejszej sprawie materiale dowodowym nie ma przy tym dowodu na to, by rzeczona decyzja z dnia 26 lipca 2002r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę podlegała zmianom poprzez wydanie aneksów do tej decyzji, a jeśli tak to jakich i kiedy wydanych.

Pozwana podniosła również, że uznaje za co najmniej niewystarczającą argumentację co do tego, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych, albowiem tak zeznała świadek M. O., zaś trudno przyjąć, by notariusz sporządziła projekt umowy nieważnej z mocy prawa. Po pierwsze dlatego, że w analogicznych procesach z udziałem pozwanej spółki, świadek ta zeznała, że nie sporządziła ona projektu spornej umowy, następnie wciągniętego do aktu notarialnego. Tym samym świadek - w ocenie pozwanej - nie może mieć wiedzy na temat rzeczywistych ustaleń stron oscylujących wokół podpisania tej konkretnej umowy. Nie można również a priori wykluczyć, że notariusz nie dopilnował, by wobec niniejszej umowy nie można było podnieść zarzutu bezwzględnej nieważności, zwłaszcza że w czasie sporządzania tychże umów (według relacji świadek O.) dopiero rozpoczęła ona działalność jako notariusz, zaś temat sporządzenia tej umowy był w jej ocenie trudny. Po wtóre w ocenie pozwanej, świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu (a przez to niewiarygodny) nie tylko ze względu na ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku oddalenia powództwa udziałowców pozwanej, ale też wobec wytoczenia analogicznego powództwa przeciwko (...) sp. z o.o. przez jej męża. Wreszcie po trzecie, nie jest argumentem przemawiającym na korzyść powodów, że strony umowy jako podmioty profesjonalne dbałyby o to, aby umowa nie była dotknięta nieważnością. Takie rozumowanie jest sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego o tyle, o ile nie przyjmuje, że strony w pierwszej kolejności nie dopilnowałyby tego, aby umowa wprost odzwierciedlała ich zamiar tak co do przedmiotu, jak i ceny nawiązywanego stosunku zobowiązaniowego. W ocenie pozwanej z faktu, że strony zamierzały zawrzeć aneks do umowy przedwstępnej nie sposób wyprowadzić wniosku, że od początku dla stron było wiadomym, że spółka wyzbędzie się na rzecz powódki także udziału w budynku, czy też ustanowi prawo odrębnej własności lokalu (bo po co wtedy potrzebny byłby w ogóle aneks). Pozwana wskazała, że to co miało znaleźć odzwierciedlenie w aneksach do umowy (do podpisania których ostatecznie nie doszło) miało stanowić właśnie wyraz dodatkowych ustaleń stron, o których nie było mowy we wrześniu 2002r. Całkowicie gołosłowne i nie poparte żadnym dowodami w tym zakresie są przy tym stwierdzenia Sądu, że członkowie zarządu w trakcie licznych zebrań składali deklarację o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach (vide s. 21 uzasadnienia). W szczególności zapewnienie o przeniesieniu udziałów w prawie własności budynków nie padło na zgromadzeniu w dniu 30 kwietnia 2013r. Wręcz przeciwnie, analiza znajdującego się w aktach sprawy protokołu Zgromadzenia Wspólników z tego dnia doprowadza do wniosku, że udziałowcy spółki zadawali pytania odnoszące się do prawa wieczystego użytkowania tj. „dlaczego zarząd czeka z przenoszeniem wieczystego użytkowania”, na co odpowiedziano, iż „przenoszenie będzie możliwe po 07 lipca 2013r.". Nie ma w spornym protokole

w ogóle mowy o budynkach. Co więcej, w żadnym z przedłożonych Sądowi protokoły zgromadzeń wspólników pozwanej nie ma wskazywanych przez Sąd twierdzeń czy zapewnień.

Kluczową kwestią przemawiającą za wadliwością wyroku Sądu Okręgowego z dnia 17 kwietnia 2015r. jest wg pozwanej także to, że w zasadzie Sąd I instancji ograniczył się do ustalenia (i uznał za wystarczające) zamiaru strony powodowej, co do kształtu i zakresu umowy definitywnej. Już pobieżna analiza sporządzonego w niniejszej sprawie uzasadnienia ilustruje bowiem, iż Sąd przyjmuje za prawdziwe twierdzenia strony powodowej, zaś wyjaśnienia reprezentanta pozwanej, wobec istotnych rozbieżności ze stanowiskiem powodów, po prostu traktuje jako niewiarygodne. W konsekwencji Sąd Okręgowy nie ustalił zamiaru i uzgodnień stron podjętych we wrześniu 2002r, ale tylko strony powodowej, a i to nieprawidłowo bo sami powodowie przecież inaczej sformułowali swoje żądanie. Świadcząc o tym choćby stwierdzenia, iż „wszyscy kupcy zaangażowani w przedsięwzięcie utworzenia targowiska, w tym powódka, zamierzali nabyć prawo do gruntu w celu wzniesienia na nim pawilonu albo pawilonów handlowych. Zamierzali stać się właścicielami lokali użytkowych, które w tym budynku albo budynkach miały powstać” - s. 20 uzasadnienia. Nie ma zaś mowy o tym, co było zamiarem pozwanej oraz jak wyzbycie się budynku miało być uzasadnione z punktu widzenia ekonomicznego i rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej przez pozwaną. Te rozbieżności pozostawały poza zakresem zainteresowania Sądu. Nie wiadomym jest również na jakiej podstawie Sąd Okręgowy ustalił, że spółka została zawiązana tylko w celu pozyskania gruntu i wybudowania na nim centrum handlowego i jak ma się do tych ustaleń fakt, że mimo zrealizowania rzekomego celu w 2003 r. (wtedy gdy wydano pozwolenie na użytkowanie) spółka nadal istnieje i nie została rozwiązana od 12 lat.

Pozwana spółka wskazała też, że przeprowadzone przez Sąd I instancji postępowanie dowodowe co do zamiaru i wzajemnych uzgodnień poczynionych między spółką (...) sp. z o.o. oraz M. T. (1), za pomocą takich środków dowodowych jak zeznania świadków (innych kupców, stron innych umów) w sposób oczywisty narusza treść art. 247 kpc. Przepis ten stanowi bowiem, że – poza wyjątkami w nim przewidzianymi – dowód ze świadków lub zeznań stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną jest niedopuszczalny. Strony nie mogą zatem wykazywać przy pomocy tych środków dowodowych, że treść oświadczeń woli jest inna niż to wynika z dokumentu albo że dokument ten jest niekompletny tj. że treść dokumentu nie odzwierciedla w pełni treści złożonych oświadczeń (tak: wyrok SN z dnia 11.12.2007r., sygn. akt II CSK 330/07). A contrario, skoro jedynie w pewnych wypadkach ustawodawca przewiduje jednak przeprowadzenie takiego dowodu, to sytuację taką należy traktować jako wyjątek, który należy interpretować ściśle. Jednocześnie redakcja tego przepisu nakazuje kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek 1) nie naruszenie przepisów o formie zastrzeżonej i jednocześnie 2) zaistnienie szczególnych okoliczności sprawy. Tymczasem Sąd I instancji w żadnym miejscu nie wyjaśnił choćby tego, na czym w jego ocenie polegają owe „szczególne okoliczności sprawy” uzasadniające przeprowadzenie przedmiotowych dowodów.

W dalszej kolejności skarżąca wskazała, że niezrozumiały dla pozwanej jest także (sposób dedukcji Sądu, jakoby ustalony przez strony termin zawarcia umowy definitywnej pośrednio wskazywał na to, że jej przedmiotem był udział w gruncie i budynku. Nie jest bowiem prawidłowe stwierdzenie, że gdyby wolą stron było sprzedanie wyłącznie udziału w gruncie, to nie istniałby sens odraczania terminu umowy przyrzeczonej. W tym miejscu pozwana wskazuje, że owa przyczyna istniała, tylko nie została ustalona przez Sąd, a polegała na tym, że kupcy (w tym pozwana) nie chcieli nabyć gruntu obciążonego hipoteką na rzecz banku.

Dodała też, że Sąd słusznie oddalił powództwo względem B. T., przy czym w ocenie pozwanej nie powinno budzić wątpliwości, że jest to rozstrzygnięcie stricte merytoryczne (ten powód nie miał legitymacji czynnej wobec faktu że nie był stroną umowy przedwstępnej), które powoduje, że treść oświadczenia woli do którego złożenia zobowiązał pozwaną Sąd I instancji zgodnie z pkt. 1 orzeczenia znacznie i w istotny sposób odbiega od tego, czego domagali się powodowie w niniejszej sprawie (tak pod względem podmiotowym jak i w odniesieniu do przedmiotowo istotnych elementów umowy - o czym mowa niżej).

Powyższe zaś zdaniem apelującej wyklucza możliwość stosowania w niniejszej sprawie art. 100 kpc przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu, a tym bardziej niezrozumiałe jest zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania także na rzecz tego przegranego w całości powoda .

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 394 §1 pkt. 9 kpc pozwana złożyła zażalenie na całe postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział I Cywilny z dnia 17 kwietnia 2015 r., zawarte w pkt. III. i IV. sentencji orzeczenia, zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a w szczególności art. 100 kpc w zw. z art. 98 §1 kpc poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na włożeniu na stronę pozwaną obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powodów, w sytuacji gdy wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, zapadłe w sprawie orzeczenie w sposób bardzo istotny odbiega od zgłoszonego przez powodów żądania, którzy domagali się przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności budynku za cenę 125.547,29 zł i na rzecz M. i B. T., zaś Sąd I instancji uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 30.000 zł i legitymowaną czynnie jest wyłącznie M. T. (1), a ponadto włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodom kosztów procesu również w zakresie, w którym powodowie proces przegrali. Uzasadniając powyższe, pozwana wskazała, że Sąd wydał orzeczenie, które niemal dokładnie odzwierciedla żądanie zgłoszone przez powodów jest oczywiście nieprawdziwe. Powodowie domagali się bowiem zobowiązania pozwanej do przeniesienia na ich rzecz udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiadającym mu udziałem w budynku za cenę 125.547,29 zł. Sąd Okręgowy uznał zaś, że jedyna ustalona przez strony kwota to 30.000 zł zaś uprawioną do żądania złożenia oświadczenia-M. T. (1), przez co oddalił powództwo w pozostałej części (co do ceny) i w całości wobec B. T.. Powyższe doprowadza do wniosku, że powódka M. T. (1) w istocie przegrała proces co do kwoty 95.547,29 zł, zaś B. T. przegrał proces w całości. W związku z tym Sąd Okręgowy niewłaściwie przyjął, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy może znaleźć zastosowanie art. 100 zd. drugie kpc. W rzeczywistości nie mamy bowiem do czynienia z sytuacją, by spółka (...) sp. z o.o. „uległa tylko co do nieznacznej części żądania”, o którym mowa w tym przepisie.

Wskazała też, że przy założeniu, iż stanowisko Sądu I instancji co do przyjętej ceny jest prawidłowe i strona powodowa w taki właśnie sposób winna oznaczyć wartość przedmiotu sporu (a nie czynić oczywiście bezzasadnych twierdzeń o rzekomym uiszczeniu ceny na kwotę 125.547,29 zł), to wysokość kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego kształtowałyby się całkowicie odmiennie. Opłata sądowa wynosiłaby wówczas 1.500 zł (a nie 6.278 zł), zaś wynagrodzenie pełnomocnika powodów - 2.417 zł (a nie 3.617 zł)..

Dodała też, że nawet gdyby uznać, że Sąd I instancji odnalazł prawidłową podstawę prawną jaką jest art. 100 zd. drugie kpc i dokonał właściwej subsumcji ustalonego stanu faktycznego z normą wynikającą z tego przepisu, to nie zmienia to faktu, że jeżeli zachodzą przesłanki przewidziane w zdaniu drugim art. 100 kpc, to sąd wkładając na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu, zasądza od niej na rzecz jej przeciwnika tylko należne koszty procesu, nie zasądza natomiast od przeciwnika tych kosztów, które przy stosunkowym rozdzieleniu należałyby się drugiej stronie. W takim przypadku, zatem skarżący zwraca powodowi należne mu w sprawie koszty procesu od uwzględnionej części powództwa, nie może natomiast żądać od powoda kosztów procesu od części oddalanej.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i orzeczenie o kosztach, a w uzasadnieniu wskazano argumentację powyższego stanowiska.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja pozwanej jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Przedstawione przez sąd pierwszej instancji wnioski prawne zostały wywiedzione przy zastosowaniu właściwych przepisów prawa oraz w oparciu o należycie ustalony stan faktyczny sprawy. Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził też postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego. Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi zastrzeżeń sądu drugiej instancji, a pisemne motywy wyroku w należyty sposób wskazują na to jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz na jakich dowodach sąd się oparł przy jego ustalaniu. Wnioski końcowe też zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami.

Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia sądu pierwszej instancji za własne, rezygnując z ich ponownego szczegółowego przytaczania, w sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Nadto, nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd drugiej instancji byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu.

Nadto brak było uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że doszło do naruszenia regulacji prawa materialnego, czy też prawa procesowego.

Przed przejściem do odniesienia się co do poszczególnych zarzutów skarżącej i jej argumentacji zdaniem Sądu Apelacyjnego należy zaznaczyć, że przedmiotowa sprawa jest już kolejną sprawą przeciwko pozwanej o zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia woli wytaczaną przez stronę przedwstępnej umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, o tożsamym lub bardzo zbliżonym stanie faktycznym i prawnym.

W związku z powyższym sprawy te były już przedmiotem prawomocnych rozstrzygnięć Sądu Apelacyjnego, zwłaszcza jak w sprawie sygnatura akt I ACa 508/15, I ACa 512/15, I ACa 361/15, w których w zasadniczej części oddalono apelacje pozwanej, zresztą w których znajdowały się m.in. zarzuty apelacyjne i ich uzasadnienie praktycznie tożsame z tymi, które wskazano w apelacji w niniejszej sprawie.

Z uwagi na to, że Sąd Odwoławczy w niniejszym składzie w całości podziela zasadność argumentacji zawartej w uzasadnieniu do powyżej przywołanych spraw orzeczenia, to siłą rzeczy w sposób obszerny będzie się do niej odwoływał, mając oczywiście na uwadze istniejące, pewne odrębności między tymi sprawami.

W pierwszej kolejności należy przejść do rozpoznania zarzutu skarżącej naruszenia prawa procesowego mającego istotny wpływ na treść wyroku, a gdy okażą się one niezasadne dopiero będzie można ocenić prawidłowość zarzutów naruszenia prawa materialnego.

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

W uzasadnieniu tego zarzutu wskazała, że przeprowadzone przez Sąd I instancji postępowanie dowodowe co do zamiaru i wzajemnych uzgodnień poczynionych pomiędzy spółką (...) sp. z o.o. oraz M. T. (1), za pomocą takich środków dowodowych jak zeznania świadków (innych kupców, stron innych umów) w sposób oczywisty narusza treść art. 247 k.p.c., gdyż strony nie mogą wykazywać przy pomocy tych środków dowodowych, że treść oświadczeń woli jest inna niż to wynika z dokumentu albo że dokument ten jest niekompletny tj. że treść dokumentu nie odzwierciedla w pełni treści złożonych oświadczeń (tak: wyrok SN z dnia 11.12.2007r., sygn. akt II CSK 330/07).

Podniosła też pozwana, że a contrario, skoro jedynie w pewnych wypadkach ustawodawca przewiduje jednak przeprowadzenie takiego dowodu, to sytuacje taką należy traktować jako wyjątek, który należy interpretować ściśle - jednocześnie redakcja tego przepisu nakazuje kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek 1) nie naruszenie przepisów o formie zastrzeżonej i jednocześnie 2) zaistnienie szczególnych okoliczności sprawy, a tymczasem Sąd I instancji w żadnym miejscu nie wyjaśnił choćby tego, na czym w jego ocenie polegają owe „szczególne okoliczności sprawy” uzasadniające przeprowadzenie przedmiotowych dowodów.

Jednakże powyższy zarzut nie jest zasadny, a argumentacja skarżącej w tym zakresie nie jest przekonująca.

Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, gdyż w procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Jednakże tekst dokumentu nie powinien stanowić wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom. Tak więc pomimo ograniczeń dowodowych, które znalazły wyraz w treści art. 247 k.p.c., dopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron, jeżeli jest to potrzebne do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a jedynie posłużyć mają jej ustaleniu w drodze wykładni. W procesie wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli składanych indywidualnie adresatom dopuszczalne jest zatem sięgnięcie do takich okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone za pomocą pozadokumentowych środków dowodowych.

Sąd Najwyższy w wyroku z 4 lipca 2014 roku, sygn. II CSK 612/13 wskazał, 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.

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

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

Niezależnie od tej kwestii, podkreślenia wymaga, że w tym procesie Sąd pierwszej instancji nie przeprowadzał dowodów osobowych przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, tylko w celu ustalenia rzeczywistej woli stron zawierających umowę przedwstępną z 10 września 2002 roku. Stwierdzić należy, że choć sens oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, mając na uwadze, że w procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. To tekst ten nie powinien stanowić wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom (por. cytowany wyrok Sądu Najwyższego sygn. II CSK 612/13, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1993 r., III CZP 66/93, OSNC 1993, Nr 12, poz. 168; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2002 r., V CK1V 1603/00, Lex nr 73330; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2003 r., II CK 431/04, Lex nr 143198; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2015 r., I ACa 1218/14, Lex 1682910). Zatem poza zakresem regulacji art. 247 kpc pozostaje sytuacji, w której dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron, jest potrzebny do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W świetle unormowania art. 65 kc, w szczególności zawartego w paragrafie drugim tego przepisu, w myśl którego w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, w procesie wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli składanych w umowie, konieczne jest, a nie tylko dopuszczalne, ustalanie okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone również za pomocą osobowych środków dowodowych.

Kolejny zarzut apelacji dotyczył naruszenia art. 233 kpc przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku obejmuje kwotę 30.000 zł tj. wbrew twierdzeniom pozwu i załączonym do niego dokumentom, a w szczególności fakturą VAT nr (...) z dnia 26.11.2002r. wystawionej tytułem „udział w częściach wspólnych gruntu” na kwotę wynikającą z umowy przedwstępnej tj. 30.000 zł, która to kwota nie była objęta podatkiem VAT oraz pomimo wcześniejszego ustalenia przez Sąd I Instancji, że podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca 2002 r. podjęło uchwałę o przyjęciu ceny 1.000 zł za 1 m² gruntu, zaś M. T. (1) nabyła od pozwanej odpowiednik 30 m² gruntu (według wyliczenia: 5135m² – powierzchnia całej działki x 584/100.000) – co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 10 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.

Jednakże Sąd Apelujący nie potwierdził zasadności powyższego stanowiska apelującej, a dodatkowo zarzut ten został sformułowany w sposób nieprawidłowy (abstrahując już od tego, że przepis ten nie został precyzyjnie określony tj., że art. 233 § 1 k.p.c.), co wzmacnia przekonanie o jego nieskuteczności. Przepis ten wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, zgodnie z którą sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c. nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r. w sprawie II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r. w sprawie IV CKN 970/00, LEX nr 52753; 12 kwietnia 2001 r. w sprawie II CKN 588/99, LEX nr 52347; 10 stycznia 2002 r. w sprawie II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Mając na uwadze te ogólne uwagi Sąd Odwoławczy wskazuje, że aby skutecznie zakwestionować ocenę dowodową dokonaną przez Sąd pierwszej instancji, apelujący winien przedstawić dowody i wady we wnioskowaniu tego Sądu, które jego ocenę pozbawiają racjonalnych podstaw i logicznego ciągu przyczynowo – skutkowego. Apelujący nie może poprzestać na zaprezentowaniu własnej wersji zdarzeń. Tymczasem w niniejszej sprawie, w ramach omawianego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. apelujący nie umotywował go należycie w uzasadnieniu apelacji,

poprzestając jedynie na zaprezentowaniu własnych twierdzeń. Analiza tego zarzutu wskazuje raczej, że skarżący nie tyle kwestionował ocenę dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy, ile kwestionował jedynie subsumcję niespornych faktów i okoliczności wynikających z niekwestionowanych dowodów (tj. w zakresie ustalonej przez strony ceny za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku).

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

Rozstrzygnięcie w sprawie Sąd Okręgowy powziął w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności dowodów z dokumentów, których autentyczność nie była przez strony kwestionowana, dowodów z zeznań świadków M. O. , C. S. , B. P., powodów M. i B. T. oraz uzupełniająco , częściowo z zeznań członków zarządu pozwanej W. C. i M. Z..

Zdaniem Sądu Apelacyjnego sąd I instancji zasadnie przyjął, że należało dać wiarę zarówno dowodom z dokumentów, zeznań świadków jak i dowodowi z przesłuchania strony powodowej, które to zeznania są spójne, korespondują wzajemnie i uzupełniają się, dlatego też zasługują na wiarę.

Powyższe należy odnieść do korespondującej z powyższym części zeznań złożonych w imieniu strony pozwanej.

W szczególności Sąd Apelacyjny nie zgadza się z twierdzeniem skarżącej, że sąd I instancji bezkrytycznie uznał, iż notariusz M. O. z pewnością nie sporządziłaby umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, zaś przyczyną nie wskazania budynków w § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży była niepewności co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie (choć było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu), zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność.

Otóż sąd I instancji przed powołaniem się na powyższe zeznania w sposób bardzo szeroki i szczegółowy odniósł się do samej umowy przedwstępnej, która zawierała cały szereg postanowień wskazujących, iż jest ona zawierana w ramach realizacji umowy o wspólnej inwestycji i budowy obiektu handlowego – Centrum Handlowego, dokonując wnikliwej analizy jej poszczególnych zapisów, zwłaszcza § 2, 8, 9.

Powolał się też na dokumenty z korespondencji jak i na zeznania innych świadków.

Sąd Okręgowy zaakcentował również, że świadek M. O. jednoznacznie i wyraźnie zeznała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych, a przecież świadek ten nie tylko sporządził umowę przedwstępną (w akcie notarialnym z 10 września 2002 r., nie wskazano budynków i urządzeń, w związku z brakiem ostatecznej decyzji co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie), ale również uczestniczył w innych czynnościach, związanych z nabyciem działki i organizowaniem budowy obiektu handlowego.

Dlatego wbrew zastrzeżeniom apelującej wiarygodne brzmiały jej stwierdzenia, że intencją stron umowy przedwstępnej było przeniesienie nie tylko udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, ale przede wszystkim przeniesienie udziału we własności obiektu handlowego, a intencją całego przedsięwzięcia, było utworzenie przez kupców centrum handlowego, które stanowiłoby ich własność.

I w oparciu o powyższe zasadnie przyjął, że strona powodowa była przekonana, że stanie się właścicielem budynków, a w związku z tym bez sprzeciwu uiszczali wyraźnie zawyżone stawki czynszu dzierżawy albo najmu, że postanowienia przedmiotowej umowy przedwstępnej, wskazywały, że zamiarem stron było wzniesienie na działce gruntu nr (...) budynku albo budynków, których własność miała zostać przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu.

Za prawdziwością powyższego przemawiają też okoliczności odnoszące się do sytuacji poprzedzającej zawarcia umowy pozwanej spółki, co do okoliczności nabycia wieczystego użytkowania przez spółkę, sposobu sfinansowania tego zakupu, zawarcia przez W. C. i M. Z. umów zbycia udziałów pozwanej spółki z poszczególnymi kupcami, czy umów pożyczek zawartych pomiędzy spółką, a kupcami, uchwał podjętych przez zgromadzenie wspólników w dniach 4 i 5 marca 2002 roku i wreszcie zawarcia umów pomiędzy spółką, a poszczególnymi kupcami o prowadzenie wspólnej inwestycji, w tym ze strona powodową.

W świetle powyższego zdaniem Sądu Apelacyjnego brak było jakichkolwiek merytorycznych przesłanek do uznania za zasadne twierdzeń pozwanej, że świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, należało ten zarzut uznać jedynie za polemiczny.

Skarżąca wskazała m.in. też, że nie bez znaczenia jest i to, że właśnie na kwotę 30.000 zł pozwana spółka wystawiła powodce fakturę VAT, zwolnioną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego z obowiązku zapłaty podatku VAT, z racji tego, że stanowiło to wyłącznie odpłatność za grunt – przedmiotowa faktura została przedłożona przez powodów wraz z pozwem, zaś Sąd I instancji, mimo dopuszczenia tego dowodu - nie wyprowadził z niego żadnych wniosków.

Jednakże i powyższy zarzut ma jedynie polemiczny charakter, a skarżąca w żaden sposób nie rozwinęła użytego przez siebie dość enigmatycznego sformułowania, że wystawienie faktury nie jest bez znaczenia.

Zresztą to, że w wystawionej fakturze VAT nr (...) z dnia 26.11.2002r. jako jej tytuł określono udział w częściach wspólnych gruntu, a cenę określono na 30.000 zł samo przez się nie oznacza, że wolą stron było wyłącznie przeniesienia udziałów w gruncie.

Sąd Apelacyjny nie podzielił też zasadności argumentacji pozwanej, że całkowicie gołosłowne i nie poparte żadnym dowodami w tym zakresie są stwierdzenia Sądu Okręgowego, że członkowie zarządu w trakcie licznych zebrań składali deklarację o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach, gdyż nie ma to pokrycia w zgromadzonym materiale dowodowym., w szczególności dowodem w tym zakresie nie może być protokół Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 kwietnia 2013r.

Istotne w tym zakresie jest to, że sąd I instancji dochodząc do przedmiotowego wniosku opierał się również na zeznaniach świadków oraz dokumentach z korespondencji, do czego apelujący jednak już nie nawiązał, w szczególności nie zakwestionował ich.

Skarżąca podniosła też, że kluczową kwestią przemawiającą za wadliwością wyroku Sądu Okręgowego z dnia 17 kwietnia 2015r. jest także to, że w zasadzie Sąd I instancji ograniczył się do ustalenia (i uznał za wystarczające) zamiaru strony powodowej, co do kształtu i zakresu umowy definitywnej, a w konsekwencji Sąd Okręgowy nie ustalił co było zamiarem pozwanej oraz jak wyzbycie się budynku miało być uzasadnione z punktu widzenia ekonomicznego i rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej przez pozwaną.

Apelująca dodała też, że nie wiadomym jest również na jakiej podstawie Sąd Okręgowy ustalił, że spółka została zawiązana tylko w celu pozyskania gruntu i wybudowania na nim centrum handlowego i jak ma się do tych ustaleń fakt, że mimo zrealizowania rzekomego celu w 2003 r. (wtedy gdy wydano pozwolenie na użytkowanie) spółka nadal istnieje i nie została rozwiązana od 12 lat.

Jednakże Sąd Apelacyjny nie podzielił powyższego zarzutu (sąd I instancji odniósł się w swojej ocenie również do tego, dlaczego nie dał wiary jedynie tej części przesłuchania W. C. i M. Z., w której podawali, że wolą stron przedwstępnej było wyłącznie przeniesienie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu), zresztą pozwany nie próbował nawet wykazać w jaki sposób powyższa okoliczność miała by mieć wpływ na wydane w sprawie orzeczenie.

Sąd Okręgowy w przekonujący sposób podał, że umowa przedwstępna wprost wskazuje na wcześniejszą umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, w której § 1 pkt 2. strony ustaliły, że prawo własności wyodrębnionego lokalu

handlowego ustanowione zostanie na rzecz inwestora mocą odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po zakończeniu realizacji inwestycji - w tym kontekście oświadczenia stron nie mogły budzić wątpliwości co do ich zamiaru zawarcia w określonej przyszłości umowy sprzedaży nie tylko udziału w prawie użytkowania wieczystego, lecz również prawie własności budynków związanych z działką gruntu.

W tym miejscu można też wskazać, że znamionnym jest, że apelujący w żaden sposób nawet nie próbował się merytorycznie odnieść do stwierdzenia Sądu Okręgowego, że gdyby przyjąć interpretację umowy przedstawioną przez pozwaną spółkę, należałoby uznać, na podstawie wszystkich ujawnionych w toku niniejszego postępowania okoliczności, że 48 osób przekazało na rzecz spółki różne, aczkolwiek podobne, kwoty pieniężne, w zamian za 1 udział w pozwanej spółce, bez możliwości wpływu na decyzje spółki (o czym świadczy chociażby niezrealizowanie umowy przedwstępnej do chwili obecnej), a pierwsza wpłata, dokonana na kapitał zakładowy spółki wyniosła 999 złotych, następne od 20.000 złotych do 30.000 złotych (zależnie od powierzchni przyszłego lokalu użytkowego), osoby te dodatkowo w ciągu 10 lat spłaciły zaciągnięty w 2002 r., kredyt udzielony w kwocie prawie 2.000.000 złotych (na własny koszt każda z tych osób urządziła też użytkowany przez siebie lokal użytkowy).

W szczególności skarżąca nie odniosła się też do konkluzji sądu I instancji, że stojąc na stanowisku pozwanej, należałoby przyjąć, że wszyscy kupcy, uczestniczący w przedsięwzięciu zgodzili się wybudować za własne pieniądze centrum handlowe, które jest własnością spółki, a jedyne zaś czego współwłaściciele mogą się w chwili obecnej od spółki domagać to udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym centrum zostało wybudowane.

Przechodząc do oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego, to zdaniem Sądu Apelacyjnego brak było podstaw do przyjęcia że wyrok Sądu pierwszej instancji wydany został z naruszeniem art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 kpc, a także wymienionych przez apelującą przepisów prawa materialnego, tj. art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c., art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c., art. 487 § 2 k.c.

Skarżąca podniosła w apelacji, że powództwo wywiedzione przez powodów w niniejszej sprawie oparte było na art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 535 k.c. w zw. z art. 1047 k.c. co pozwala przyjąć, że powództwo o zobowiązanie do złożenia określonego (oznaczonego) oświadczenia woli w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, jest szczególnego rodzaju powództwem, przy rozpoznaniu którego Sąd winien się w zasadzie ograniczyć do oceny, czy stronie powodowej służy roszczenie i uprawnienie do domagania się złożenia wskazanego (a nie innego) oświadczenia, a tym samym, przy rozpoznaniu takiego rodzaju spraw, sąd jest szczególnie związany granicami żądania.

Dodała też, że w sytuacji gdy treść żądania jest sformułowana niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może odpowiednio go zmodyfikować, jednakże winien to zrobić zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powodów, poprawnie jurystyczną formę - tymczasem w realiach niniejszej sprawy punkt 1 sentencji zaskarżonego orzeczenia jest istotnie różny od żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie.

Powodowie od początku bowiem twierdzili i zawnioskowali szereg dowodów dla wykazania, że cena z przedwstępnej umowy sprzedaży była ustalona jedynie wstępnie. zaś cena ostateczna winna obejmować kwotę 125.547,29 zł. Co istotne w rzeczonym pozwie powodowie sami wskazali, że uiszcili na rzecz pozwanej tytułem ceny sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu kwotę 30.000 zł. Pozwana zaś tym twierdzeniom nigdy nie zaprzeczyła. Wręcz przeciwnie, pozwana potwierdzała (i nadal potwierdza), że M. T. (1) zapłaciła przedmiotową kwotę i stanowiło to wyłącznie odpłatność za grunt. Ta skądinąd bezsporna okoliczność wzmacniała przy tym argumentację spółki (...) sp. z o.o., że skoro cena wyrażona w § 5 spornej przedwstępnej umowy sprzedaży obejmowała wyłącznie odpłatność za grunt, to nie ma tym bardziej podstaw by uznać, że przedmiot umowy określony precyzyjnie w § 3 powinien podlegać dalszej wykładni i obejmować więcej niż tylko sam udział w gruncie.

W oparciu o powyższe skarżąca podała, że nie sposób uznać za właściwą istotną modyfikację dokonaną przez Sąd I instancji, który wbrew stanowisku stron (a nie tylko pozwanej) samodzielnie ustalił, że cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiadającym mu udziałem w prawie własności budynku wynosi 30.000

zł. W ocenie pozwanej, uwzględniając specyfikę przedmiotowego postępowania, uznanie przez Sąd I instancji, że strona powodowa nie sprostала obowiązkowi dowiedzenia, że uzgodniona i uiszczona cena jest inna niż ta wynikająca z umowy przedwstępnej, winien powództwo oddalić w całości, a nie arbitralnie i wbrew powodom ustalać treść łączącego strony stosunku zobowiązaniowego.

Jednak z powyższym stanowiskiem nie sposób się zgodzić.

Istotne jest to, że powodowie w pozwie oraz konsekwentnie przez cały proces domagali się zobowiązania pozwanej przez Sąd do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego jej zobowiązaniu z umowy przedwstępnej z 10 września 2002 roku. Wskazanie natomiast przez powodów ceny w innej wysokości, niż wynikała z tej umowy, przy jednoczesnym podtrzymaniu w sformułowanym żądaniu wniosku o orzeczenie o zobowiązaniu strony pozwanej do złożenia oświadczenia określonego treścią przedmiotowej umowy przedwstępnej, zdaniem Sądu Apelacyjnego, uprawniało sąd do uwzględnienia powództwa w sprawie przy sformułowaniu sentencji odpowiadającej treści zawartej w formie aktu notarialnego przedmiotowej umowy przedwstępnej, tym samym treści oświadczenia, jakiego powodowie oczekiwali i domagali się od pozwanej Spółki.

Uzupełniając uzasadnienie braku podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powodowie staną się współwłaścicielami centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z 10 września 2002 r. – stwierdzić należy, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji stanowiła tylko istotną podstawę do zinterpretowania niejasnych postanowień umowy przedwstępnej. Zaprezentowane jednak w apelacji stanowisko pozwanej w tym zakresie, nie pozostawia wątpliwości, że również pozwana spółka podpisując szereg umów z kupcami w roku 2002, wchodząc z nimi w różne relacje gospodarcze, zamiarem swoim obejmowała wybudowanie wspólne na gruncie, którego wieczyste użytkowanie nabyła, centrum handlowego, następnie, po wspólnym zrealizowaniu tej inwestycji i spłaceniu zaciągniętego w tym celu kredytu, przeniesienie udziałów w prawie do gruntu i wybudowanych na nim budynkach na poszczególnych kupców, a docelowo wyodrębnienie własności poszczególnych lokali i przekazanie ich na własność użytkującym je kupcom. W toku jednak realizacji tej inwestycji, pozwana zmieniła zdanie i na obecnym etapie wskazuje na brak po stronie kupców, w tym również powodów, źródła roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jako że – według pozwanej - umowa przedwstępna, choć zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, nie spełnia wymogów, co do treści, a umowa o realizację wspólnej inwestycji nie spełnia wymogów, co do formy (art. 389 w związku z art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 w związku z art. 73 k.c.).

Zważywszy że z przyczyn już wskazanych w niniejszym uzasadnieniu brak jest podstaw do podzielenia stanowiska strony pozwanej dyskwalifikującego umowę przedwstępną z 10 września 2002 r., jako podstawę roszczenia powodów do zobowiązania pozwanej do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli odpowiadającego jej oświadczeniu z umowy przyrzeczonej, również ten zarzut pozwanej należało ocenić jako bezzasadny.

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

Jako oczywiście chybiony ocenić należy zarzut naruszenia art. 487 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji takie ukształtowanie wzajemnych oświadczeń stron, które powoduje, że świadczenie pozwanej nie jest odpowiednikiem świadczenia drugiej ze stron, już tylko w świetle jego uzasadnienia przez stronę apelującą, która słusznie wskazując na rozumienie pojęcia ekwiwalentność podaje, że należy je rozumieć jako przekonanie stron, że świadczenia w umowie mają równą wartość obiektywnie bądź z perspektywy ich konkretnych potrzeb i interesów (tak: Ł. Węgrzynowski w: Ekwiwalentność świadczeń w umowie wzajemnej, monografia, LEX 2011). Oceniając treść umowy przyrzeczonej, do zawarcia której dążą powodowie, wskazać należy, że strony są powiązane są szeregiem relacji gospodarczych, a umowa przyrzeczona znajdująca źródło w umowie przedwstępnej z 10 września 2002 roku stanowi

jedną z tych relacji. Pozostanie zatem przez strony z ceną na poziomie pierwotnie ustalonym, nawet gdy wcześniej strony zakładały możliwość jej modyfikacji, w sytuacji kiedy powodowie w szczególności poczynili znaczne nakłady na nieruchomości pozwanej spółki, wyklucza uznanie, że umowa której element stanowić ma zaskarżone w tej sprawie orzeczenie, oceniana może być jako pozostająca w sprzeczności z art. 487 § 2 kc.

Dodatkowo przy tym należy zwrócić uwagę, że w umowach zawartych w październiku 2014 roku pomiędzy pozwaną spółką a członkami rodzin członków jej zarządu o ustanowieniu odrębnej własności lokali i sprzedaży przez spółkę tych lokali, cena sprzedaży odpowiada cenie z umowy przedwstępnej, i tak za lokal o powierzchni 28,50 m² - cena wynosi 26.551 zł, a za lokal o powierzchni 41 m² - cena wynosi 38.849 zł i pozostaje na poziomie ceny z umowy stron z 2 października 2002 roku.

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

W ocenie Sądu drugiej instancji zawarte w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcie uwzględniające powództwo, co do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego jej zobowiązaniu z umowy przedwstępnej z 10 września 2002 roku, stanowi o wygraniu przez powódkę M. T. (1) procesu w całości. Sąd I instancji, właściwie przyjął, że istotą żądania pozwu było stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli. Powódka zwróciła się w tym celu do Sądu z wnioskiem o zobowiązanie pozwanej (...) Sp. z o.o. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na ich rzecz wskazanych w pozwie udziałów w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (centrum handlowe), na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 10 września 2002 r. Formułując to żądanie powódka z jednej strony wskazała, że ma to nastąpić na warunkach określonych w zawartej przez strony w umowie przedwstępnej, a z drugiej strony wskazywała na kwotę, która odzwierciedlała całość nakładów poniesionych przez nią na zakup gruntu oraz budowę posadowionych na tym gruncie budynków. W odpowiedzi na pozew, a także konsekwentnie w toku postępowania strona pozwana twierdziła, że powódka nigdy nie miała stać się współwłaścicielką centrum handlowego, lecz jedynie współużytkownikiem wieczystymi gruntu znajdującego się pod nim, co z punktu widzenia obowiązujących przepisów było i jest niemożliwe. Spór stron nie sprowadzał się zatem do kwestii ceny, za jaką miały zostać nabyte udziały w nieruchomości, lecz tego czy powódka w ogóle jest uprawniona do nabycia udziału w nieruchomości. Stąd też przedmiotem oceny winno być ziszczenie się warunków wynikających wyłącznie z treści umowy przedwstępnej. To, że, jak wskazano wyżej, powódka podniosła również okoliczności związane z całościowym rozliczeniem inwestycji pozostaje - dla rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w jej relacji z pozwaną - bez znaczenia. W świetle powyższego nie można uznać, aby powódka mogła ponosić - w zakresie tego orzeczenia - ponosić skutki ukształtowanej w zaskarżonym orzeczeniu ceny nabycia. Powódka nie ubiegała się o zapłatę konkretnej kwoty, z której zasądzona została jej tylko część, lecz o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, którego przedmiotem miało być przeniesienie na nią udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz we własności budynków na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej. W tych okolicznościach zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. do celowych kosztów postępowania zaliczyć należy te, które kształtowane były treścią właśnie tej umowy. W związku z tym odnieść je należało do ustalonej przez strony ceny sprzedaży, tj. 30.000 zł. Na koszty poniesione przez powódkę składała się opłata od pozwu w wysokości 1.500 zł, opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł ustalone na tej samej podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz.U z 2013 r., poz. 461). Łącznie więc wyniosły one 3.917 zł. Do takiej też kwoty skorygować należało zasądzone w wyroku koszty procesu zasądzone od pozwanej na rzecz powódki M. T. (1).

Natomiast w całości rację ma pozwana twierdząc, że zasądzenie kosztów procesu na rzecz powoda B. T. nie znajdowało jakichkolwiek usprawiedliwionych podstaw prawnych. Podkreślenia wymaga, że w postępowaniu apelacyjnym (także na użytek oceny prawidłowości rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu), z uwagi na treść art. 378 § 1 k.p.c., kwestia zasadności oddalenia powództwa B. T. nie mogła podlegać badaniu. Zgodnie z regulacjami dotyczącymi orzekania o kosztach procesu, strona przegrywająca sprawę może domagać się od przeciwnika procesowego zwrotu

całości lub części poniesionych przez siebie kosztów, jedynie w sytuacji przewidzianej w art. 103 k.p.c., która w niniejszym postępowaniu niewątpliwie nie zaistniała. Nie wystąpiły w nim również tego rodzaju okoliczności, które zasługiwałyby na miano szczególnych, a co mogłoby uzasadniać odstąpienie od obciążenia powoda kosztami pozwanej na podstawie art. 102 k.p.c. Tym samym aktualizował się obowiązek ich zasądzenia, zgodnie z ogólną regułą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.), w wysokości kosztów zastępstwa procesowego ustalonego w stawce minimalnej wynikającej z § 6 pkt 6 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...), powiększonego o wartość opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jedynie w zakresie kosztów procesu, w sposób opisany w punkcie I sentencji. W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu, stosownie do dyspozycji art. 385 k.p.c.

Oddalenie apelacji pozwanej co do istoty sporu czyniło uzasadnionym obciążenie jej w całości kosztami postępowania odwoławczego powódki M. T. (1), o czym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 oraz § 6 ust. 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku. Zmiana zaskarżonego wyroku wyłącznie co do kosztów procesu nie posiadała dla sposobu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego, stanowiącego integralną całość, jakiegokolwiek znaczenia.

SSA T. Żelazowski SSA M. Gawinek SSA D. Rystał