

Sygn. akt I ACa 568/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski (spr.)
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr. sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa G. Ł.

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 22 kwietnia 2015 r., sygn. akt VIII GC 328/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda G. Ł. kwotę 3.942 zł (trzy tysiące dziewięćset czterdzieści dwa złote) tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

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

SSA E. Skotarczak SSA T. Żelazowski SSA A. Sołtyka

Sygn. akt I ACa 568/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 lipca 2014 r., sprecyzowanym w piśmie z dnia 29 lipca 2014 r., wniesionym przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. powód G. Ł. wniósł o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia

woli w zakresie sprzedaży powodowi do jego majątku osobistego - udziału do 584/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę nr (...), położonego w S. przy ul. (...) o pow. 5.135 m² wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) – za cenę 125.663,30 zł, która to cena została w całości zapłacona. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podał, że jest udziałowcem pozwanej spółki, która została utworzona przez dotychczasowych kupców targowiska handlowego w celu zorganizowania działalności handlowej w ramach jednego podmiotu, który miał nabyć prawo użytkowania wieczystego działki i prowadzić inwestycję na jej terenie. Konsekwencją powyższych ustaleń było zawarcie przez powoda z pozwaną umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu wraz z własnością lokalu usytuowanego w budynku. Pomimo upływu terminu wskazanego w umowie oraz spłaty kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji, pozwana spółka uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, z tych względów – zdaniem powoda – przysługuje mu roszczenie z art. 390 § 2 k.c. Powód podkreślił, że wolą stron było sprzedanie udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynków, a nie samego prawa, bowiem celem umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji było wybudowanie centrum handlowego. Skoro powód miał nabyć udział w prawie wieczystego użytkowania działki – to mając na uwadze treść art. 235 § 1 k.c. – przysługuje mu roszczenie o przeniesienie prawa własności budynków znajdujących się na tym gruncie. Nadto w wielu miejscach zarówno umowy przedwstępnej jak i treści uchwał Zgromadzenia Wspólników pozwanej akcentowano, że nabyciu ma podlegać udział we współwłasności budynków. Przesądza o tym również okoliczność, że Zgromadzenie Wspólników wyraziło zgodę na sprzedaż udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z odpowiednim udziałem w centrum handlowym, a nadto pozwana spółka składała deklaracje o przeniesieniu udziału w prawie wieczystego użytkowania w momencie kiedy grunt był już zabudowany.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana przyznała, że zawarła z powodem przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której było zobowiązanie do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) w udziale 584/100.000. Zdaniem pozwanej treść umowy jest jasna i nie wymaga dokonywania wykładni. Pozwana zaprzeczyła, aby zawierając umowę przedwstępną strony wyraziły zgodną wolę zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej obejmującej przeniesienie na rzecz powódki prawa do udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynku, które będą się składać na centrum handlowe. Zdaniem pozwanej literalne brzmienie umowy odzwierciedla zamiar spółki co do rozmiaru i zakresu zaciągniętego zobowiązania. Z tej też przyczyny brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 65 § 2 k.c. Dalej pozwana wskazała na aktualny brak możliwości przeniesienia samego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, skoro grunt ten został zabudowany, a umowa przedwstępna nie zobowiązuje do zawarcia umowy przenoszącej udział w prawie użytkowania wieczystego wraz z udziałem w budynkach stanowiących odrębny przedmiot własności. Powołując się na art. 228 k.s.h. oraz § 17 ust. 1 lit. 1 umowy spółki „(...)” pozwana wskazała również na brak uchwały zgromadzenia wspólników zezwalającej na sprzedaż nieruchomości oraz wskazała że, istnieje jedynie uchwała upoważniająca do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Dalej pozwana wskazała na fakt ustanowienia odrębnej własności trzech lokali w ramach nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W ocenie pozwanej uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby niedopuszczalne rozporządzenie, między innymi, niewyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą przy tym przedmiot odrębny i nadrzędny wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie stanowiłoby rozporządzenie wyłącznie udziałem do nieruchomości wspólnej, co również jest niedopuszczalne. Własność lokalu stanowi bowiem prawo nadrzędne nad prawem wieczystego użytkowania i własności budynku. Zdaniem pozwanej powództwo o przeniesienie wyłącznie udziału w nieruchomości wspólnej nie zasługuje więc na uwzględnienie w sytuacji gdy istnieją już wyodrębnione i niewyodrębnione lokale, dla których udział w nieruchomości wspólnej jest tylko prawem związanym. Uzasadniając oddalenie powództwa pozwana twierdziła również, że czynność prawna obejmująca rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego, która nie obejmuje znajdujących się na gruncie budynków, czy też rozporządzająca tylko budynkami jest nieważna, nie ma więc znaczenia uprzednie istnienie umowy przedwstępnej zobowiązującej do sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego. Oznacza to, że nie

jest możliwe wydanie wyroku zobowiązującego ją do złożenia oświadczenia woli o tej treści. Pozwana wskazała również, że uwzględnienie żądania pozwu doprowadzi do niedopuszczalnego rozporządzenia niewyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą odrębny i nadrzędny przedmiot wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie prowadziłoby do niedopuszczalnego rozporządzenia udziałem w nieruchomości wspólnej. W piśmie z 21 stycznia 2015 r. pozwana wniosła o zawieszenie na podstawie art. 177 § 1 k.p.c. niniejszego postępowania, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy z powództwa D. K., G. S., A. R., S. W. przeciwko spółce „(...)” prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w VIII Wydziale Gospodarczym pod sygn. akt VIII GC 541/14 o uchylenie uchwały nr (...)wspólników wskazanej spółki podjętej 21 listopada 2014 r. Zdaniem pozwanej rozstrzygnięcie w przedmiocie żądania uchylenia uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienie przez zarząd pozwanej spółki w budynkach nr (...) położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania spornej nieruchomości, może mieć wpływ na wynik niniejszego postępowania.

W wyroku z dnia 22 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zobowiązał pozwaną „(...)” spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „(...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje powodowi G. Ł. do jego majątku osobistego, udział do 584/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5.135 m² (zabudowanej czterema budynkami handlowo- usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu) wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) – za cenę 30.500,00 zł (trzydziestu tysięcy pięciuset złotych), którą kupujący w całości zapłacił, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda G. Ł. kwotę 13.501 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że w związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. - część kupców, w tym A. C. (od której powód kupił udział) po powzięciu wiadomości o prywatnej działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, a nadającej się na zorganizowanie nowego targu, zdecydowała się przenieść tam swoją działalność. Kupcy – mając na uwadze względy praktyczne - postanowili do negocjacji z właścicielem gruntu oddelegować dwóch przedstawicieli w osobach M. Z. i W. C.. Z kolei ze względów organizacyjnych kupcy, uznali za celowe założenie spółki, której zadaniem miał być zakup prawa do gruntu i wzniesienie na nim odpowiednich budynków do prowadzenia indywidualnej działalności handlowej przez kupców, mających być jednocześnie udziałowcami tej spółki. Źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty kupców, jako wspólników oraz zaciągnięty przez pozwaną spółkę kredyt. Kredyt miał być spłacany przez wszystkich wspólników. Na wskazanym etapie kupcy nie wiedzieli dokładnie jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą byli zainteresowani. W celu zrealizowania powyższej inwestycji zainteresowani kupcy zawarli z pozwaną spółką w 2002 r. umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, która przewidywała wybudowanie centrum handlowego przy ul. (...) ze środków pochodzących od kupców. W tym celu kupcy, w tym powód zostali zobowiązani do partycypowania w kosztach budowy. Nadto każdy z kupców zawierał z pozwaną umowę dzierżawy części działki gruntu w celu użytkowania przez nich z własnego obiektu handlowego, następnie przedwstępną umowę sprzedaży udziału wieczystym użytkowaniu a potem umowy najmu lokalu.

Sąd ustalił, że w dniu 14 stycznia 2002 r. W. C. i M. Z. zawarli umowę spółki pod firmą „(...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o kapitale zakładowym 50.000 zł. Każdy ze wspólników objął po 50 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Udziały miały charakter uprzywilejowany i każdy udział dawał prawo trzech głosów. Zgodnie z § 17 pkt 1 lit k umowy spółki zgromadzenie wspólników podejmowało uchwały między innymi w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości (prawa użytkowania) albo udziału w nieruchomości (prawie użytkowania wieczystego). W. C. i M. Z. ustanowieni zostali członkami zarządu spółki. W dniu 4 marca 2002 r. odbyło się zgromadzenie wspólników spółki „(...)”. Na zgromadzeniu podjęte zostały między innymi następujące uchwały:

- uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia czynności zarządu polegającej na zawarciu w dniu 7 lutego 2002 r. warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...), której przedmiotem jest zakup przez spółkę prawa

użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m², za kwotę 1.927.000 zł oraz zatwierdzenia wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd spółki w organizacji;

- uchwała nr 2 w sprawie zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135, za kwotę 1.927 000 zł do dnia 15 kwietnia 2002 r.;

- uchwała nr 3 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m²;

- uchwała nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących kupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m².

Na kolejnym zgromadzeniu wspólników spółki „(...)”, które odbyło się w dniu 5 marca 2002 r. podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia uchwały nr 3 z dnia 4 marca 2012 r. Zgromadzenie wspólników podjętą uchwałą wyraziło zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m⁽²⁾ w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1.000 zł za 1 m⁽²⁾, po 10 latach od dnia inwestycji nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję. W uchwale zaznaczono również, że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów. Umowa przedwstępna winna być między innymi 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, z przyrzeczeniem zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres, z zastrzeżeniem prawa pierwokupu na rzecz udziałowców spółki. Nadto w umowie przedwstępnej sprzedaży miała znaleźć się zgoda na budowę centrum handlowego i ustanowienie hipoteki na prawie wieczystego użytkowania działki numer (...) tytułem udzielenia kredytu bankowego na zrealizowanie inwestycji. Na zgromadzeniu w dniu 6 marca 2002 r. podjęta została uchwała nr 1 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów pozwanej spółki osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabędą udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej „(...)” Sp. z o.o. (lub roszeń 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 kwietnia 2002 r. A. C. zawarła z pozwaną spółką umowę pożyczki przedmiotem, której było udzielenie przez udziałowca pożyczki w kwocie 7.000 złotych na zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki (...) przy ul. (...) w S., przy czym kwota ta została przez spółkę zwrócona. A. C. łączyła z pozwaną spółką także umowa przedwstępna sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) w udziale 584/100.000 wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynku oraz umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji. Nadto A. C. łączyła z pozwaną spółką umowa dzierżawy, której przedmiotem była część terenu działki o nr (...), obręb (...), przy ul. (...) w S. stanowiąca przedmiot wieczystego użytkowania pozwanej spółki. Umowa ta obejmowała lokalizację określoną w planie pod numerem 20, o powierzchni 30 m⁽²⁾.

W późniejszym czasie A. C. rozwiązała powyższe umowy ze spółką. A. C., a także jej następca prawny G. Ł., w wykonaniu zobowiązań finansowych na rzecz spółki „(...)” dokonali w okresie od lutego 2002 r. do 2004 r. wpłat tytułem częściowej zapłaty za budowę pawilonu handlowego, zapłaty na poczet umowy przedwstępnej, współudziału w częściach wspólnych gruntu, a także zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego. W dniu 26 listopada 2002 r. pozwana wystawiła A. C. fakturę VAT nr (...) z tytułu uiszczenia kwoty 30 000 złotych za udział w częściach wspólnych gruntu.

Sąd Okręgowy ustalił również, że spółka „(...)” nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z dnia 16 kwietnia 2002 r. Rep. A nr (...) za kwotę 1.927.000 zł. Prawo to dotyczyło

działki o nr (...) o powierzchni 5.135 m², położonej w S. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie pod numerem (...). Cena działki gruntu została uiszczona z wpłat dokonanych przez kupców, w tym A. C. na rzecz spółki oraz z kredytu. Wielkość wpłat była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu. Kupcy zawierali z pozwaną spółką także umowy dzierżawy lub najmu w celu zagwarantowania środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie spółki. Wspólnicy spółki „(...)” ustalili, że 20 złotych z kwoty czynszu będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki.

W dniu 26 lipca 2002 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę pozwanej, centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu, budową przyłączy obiektów do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej i ogólnospławnej, instalacji p.poż. i sieci elektroenergetycznej oraz budową parkingu dla samochodów osobowych zlokalizowanego przy ul. (...). Na zakupionej nieruchomości pozwana wzniosła pięć budynków, w tym cztery handlowo-usługowe i jeden o innym przeznaczeniu. Decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 7 lipca 2003 r. udzielono pozwanej pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego.

W dniu 13 listopada 2002 r. spółka „(...)” zawarła z (...) Bank spółką akcyjną umowę o kredyt inwestycyjny nr (...) w wysokości 2.000.000 zł. Środki z tego kredytu miały zostać przeznaczone na sfinansowanie budowy (...). Okres kredytowania strony ustaliły od dnia 13 listopada 2002 r. do 31 października 2012 r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. W piśmie z dnia 30 maja 2003 r. skierowanym przez pozwaną do wspólników pozwanej spółki, informuje ona wspólników, po konsultacji z (...) Bank S.A., że istnieje możliwość „przejęcia” kredytu przez przyszłego właściciela lokalu oraz wcześniejszej sprzedaży nieruchomości na rzecz każdego wspólnika. W związku z tym pozwana zwróciła się do wspólników o potwierdzenie kto zamierza nabyć lokal użytkowy wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i użytkowaniem wieczystym.

W dniu 2 lipca 2004 r. powód zawarł z A. C. umowę sprzedaży udziałów w spółce „(...)”. Na podstawie tej umowy A. C. będąca wspólnikiem pozwanej spółki sprzedała powodowi jeden udział po 1 000,00 zł o wartości emisyjnej 500,00 zł. Powód w związku z zakupem udziału zobowiązał się do nabycia udziału w prawie użytkowania wieczystego w działce numer (...) przy ul. (...) w S. oraz nabycia nakładów poniesionych na budowę lokalu użytkowego (pawilonu handlowego) znajdującego się w budynku (...) (§ 6). W tym samym dniu powód zawarł z A. C. umowę sprzedaży nakładów poniesionych na budowę lokalu użytkowego znajdującego się w (...). Wartość poniesionych nakładów stanowiła kwotę 10 000,00 złotych. W związku z powyższym powód został udziałowcem w spółce (...).

W dniu 2 lipca 2004 r. pozwana spółka reprezentowana przez W. C. i M. Z. zawarła z powodem G. Ł. przedwstępną umowę sprzedaży. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, pod nr rep. A nr (...) przed notariuszem M. O.. W § 3 umowy działający w imieniu i na rzecz spółki „(...)” oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać G. Ł. prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) (szczegółowo opisanej § 1 aktu tj. położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5.135 m², ujawnionej w księdze wieczystej o nr KW (...)) w udziale do 584/100.000 części, zaś G. Ł. oświadczył, że zobowiązuje się udział ten kupić oraz że jest stanu wolnego.

Zgodnie z § 4 przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć w terminie - po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego przez spółkę nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na budowę ośrodka usługowo – handlowego. W myśl § 5 cena sprzedaży ustalona została na kwotę 30 500 zł i G. Ł. wpłacił wskazaną cenę tytułem zaliczki na rzecz spółki „(...)”, co stawający reprezentujący spółkę potwierdzili. Zgodnie z § 6 umowy wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy już nastąpiło. W § 7 umowy G. Ł. zobowiązał się nabyć od A. C. nakłady poniesione na budowę lokalu użytkowego (pawilonu handlowego) znajdującego się w budynku (...). W § 8 umowy strony określiły sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że G. Ł. będzie korzystać na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji z A. C. wybudowanego na terenie centrum handlowego i zobowiązuje się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej. W § 10 umowy strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie

wieczystego użytkownika działki opisanej w § 1 oraz udziału we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców spółki i przez spółkę „(...)”.

Gdy powód zawierał powyższą umowę budynki na zakupionym przez pozwaną gruncie już zostały wybudowane, co zostało uwzględnione w treści umowy. Umowa przedwstępna z 2004 r. stanowi niejako kontynuację umowy z 2002 r. jaką zawarła A. C. z pozwaną spółką.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. powód zawarł z pozwaną spółką umowę najmu, na podstawie której pozwana jako wynajmujący, oddała powodowi jako najemcy do używania lokal o numerze ewidencyjnym (...) położony w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 28,52 m² a powód zobowiązał się używać lokal zgodnie z umową i płacić czynsz na warunkach określonych umową. Miesięczny czynsz najmu ustalony został w kwocie 44, 00 zł/ m². Umowa została zawarta na czas oznaczony tj. do dnia spłaty w całości zobowiązania wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej, nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012 r. Za zgodą stron umowa mogła zostać rozwiązana w każdym czasie (§ 11). W § 20 umowy strony zobowiązały się do dnia 15 września 2007 r. podpisać aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tę umowę w ten sposób, że jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia przez wynajmującego z najemcą umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkownika i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu umowy kredytowej.

W piśmie z dnia 11 maja 2006 r. spółka „(...)” poinformowała jednego z inwestorów C. S., że w związku z zakończeniem inwestycji potrzebne jest niezwłoczne uaktualnienie jego udziału we współwłasności (...), albowiem udziały zostały obliczone na podstawie niepełnej dokumentacji z 2002 r. i są zaniżone, stąd konieczne jest aneksowanie jego udziału w dotychczasowej umowie przedwstępnej sprzedaży w formie aktu notarialnego. Z treści projektu aneksu wynika, że spółka „(...)” zobowiązała się sprzedać kupującemu udział w prawie wieczystego użytkownika działki nr (...) oraz udział we własności budynku stanowiącym odrębną nieruchomość za nakłady poniesione na budowę lokalu niemieszkalnego. W piśmie z dnia 10 września 2007 roku pozwana skierowała do inwestorów R. M. i C. R. pisma, w których poinformowała ich, że będzie zawierać z posiadaczami lokali użytkowych aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym, w formie aktu notarialnego. Przesłała wyżej wymienionym projekty tego aneksu. Z treści § 2 projektu wynikało, że w przypadku jego zawarcia pozwana zobowiązała się ustanowić odrębną własność lokalu użytkowego wraz z odpowiadającym mu udziałem w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie wieczystego użytkownika. Spółka skierowała takie pisma do innych inwestorów, do zawarcia aneksów nie doszło.

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

W dniu 30 kwietnia 2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki „(...)”. Na zgromadzeniu prezes zarządu spółki W. C. oświadczył, że przeniesienie prawa wieczystego użytkownika będzie możliwe po 7 lipca 2013 r., tj. po upływie 10 lat od spłaty kredytu i od uzyskania pozwolenia na użytkowanie wieczyste. Zarząd spółki poinformował, że projekt umowy będzie do wglądu. Od 2013 r. G. Ł., ale także inni kupcy podejmowali starania w celu zawarcia umów przyrzeczonych. W piśmie z dnia 13 grudnia 2013 r. powód wezwał członków zarządu pozwanej spółki do osobistego stawiennictwa w kancelarii notarialnej M. O. w S. w dniu 30 grudnia 2013 r. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wezwanie powyższe nie odniosło oczekiwanego skutku, w związku z niestawiennictwem sporządzony został akt notarialny zawierający protokół przyjęcia oświadczenia niestawiennictwa drugiej strony. Pozwana wezwała z kolei innego kupca - C. S. do stawienia się w Kancelarii Notarialnej D. A. w dniu 24 września 2013 r. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana zamierzała ustanowić na jego rzecz odrębną własność lokalu, który od niej wynajmował. Do zawarcia tej umowy nie doszło. W piśmie z dnia 16 września 2013 r. pozwana wskazała, że nie jest możliwe ustalenie numeracji porządkowej budynku, przez co założenie kartotek dla lokali zostało wstrzymane. Z tego względu niemożliwe jest zawarcie umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z dnia 19 września 2013 r., C. S. wskazał, że do wykonania umowy przyrzeczonej nie jest konieczne

posiadanie kartoteki lokalu, a wystarczające jest przeniesienie udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu wraz z udziałem we własności budynków. Pozwana nie odpowiedziała na to pismo ani nie stawiała się w Kancelarii Notarialnej D. A. w dniu 24 września 2013 roku. W dniu 24 października 2013 r. ujawnione zostały lokale w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Wcześniejsze wnioski o założenie kartoteki lokali w tej nieruchomości nie były uwzględniane z uwagi na brak uprzedniego ustalenia numeracji porządkowej poszczególnych budynków. Pozwana po raz kolejny wezwała C. S. do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej D. A. w dniu 5 grudnia 2013 r. w celu podpisania umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę gruntu nr (...). Pozwana zleciła notariuszowi przygotowanie umowy sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu, bez przeniesienia własności budynków posadowionych na tym gruncie. 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 tej nieruchomości, użytkownik wieczysty nie może zbyć swojego prawa nie zrywając jednocześnie własności posadowionych na tej działce budynków. W przeciwnym razie zachodziłaby nieważność umowy. Notariusz D. A. sporządziła w dniu 5 grudnia 2012 r. projekt aktu notarialnego obejmujący umowę sprzedaży przez pozwaną na rzecz powodów udziału 584/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), o obszarze 0,5135 ha oraz we własności budynków znajdujących się na tej działce gruntu. Projekt tego aktu notarialnego został wydany C. S.. Postanowieniem z dnia 2 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił zażalenie złożone przez spółkę „(...)” na odmowę dokonania czynności notarialnej. C. S. złożył pozew przeciwko pozwanej o zobowiązanie jej do przeniesienia udziału w gruncie wraz z udziałem we współwłasności budynków. Podobnie uczynili inni kupcy w tym M. T. i B. T..

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

W dniu 16 października 2014 r. pozwana zawarła z M. C. i H. Z. umowy zmiany treści przedwstępnej umowy sprzedaży. W umowie zawartej z E. C. zobowiązała się w terminie do 22 października 2014 r. ustanowić odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) i odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) położonych w S. przy ul. (...), a w terminie do dnia 22 października 2014 r. sprzedać je E. C., która zobowiązała się je w tym terminie kupić. W umowie zawartej z H. Z. pozwana zobowiązała się w terminie do dnia 22 października 2014 r. ustanowić w budynku 4a położonym w S. przy ul. (...), odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), a w terminie do dnia 22 października 2014 r. sprzedać go wyżej wymienionej, która zobowiązała się w tym terminie lokal kupić. W § 7 pkt 2) każdej z umów pozwana zobowiązała się w terminie dwóch miesięcy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej przedłożyć uchwałę zgromadzenia wspólników pozwanej wyrażającej zgodę na zbycie tych lokali. W dniu 20 października 2014 r. W. C. i M. Z. zawarli w imieniu spółki „(...)” z E. C. i H. Z. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży. Przedstawiciele pozwanej spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 28,50 m⁽²⁾, natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m⁽²⁾. W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazane lokale E. C. wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszących odpowiednio 1135/100000 i 1661/100000. Przedstawiciele spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 33,33 m⁽²⁾. W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazany lokal H. Z. wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszącym 1328/100000. W chwili zawierania wyżej wymienionych umów zarząd nie posiadał odpowiedniej zgody walnego zgromadzenia pozwanej spółki. H. Z. nie była udziałowcem pozwanej. Zmiana właścicieli została ujawniona w księdze wieczystej.

W dniu 21 listopada 2014 r. na zgromadzeniu wspólników spółki „(...)” podjęta została uchwała zezwalająca na ustanowienie przez zarząd spółki w budynkach (...) położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali

niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W toku wskazanego zgromadzenia członkowie zarządu zapytani o to czy spółka zamierza wywiązać się z umów przedwstępnych i umów o prowadzenie wspólnej inwestycji wobec wspólników posiadających takowe umowy stwierdzili, że na takie pytania odpowiedzą na piśmie po uprzednim pisemnym zapytaniu. Powyższa uchwała została zaskarżona przez wspólników pozwanej spółki w osobach D. K., G. S., A. R. i S. W..

W odpowiedzi na wezwanie w sprawie o podział majątku S. C. i I. C. prowadzonej w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pod sygn. akt I Ns 2001/10 pozwana wskazała, że (...) spółka jawna z siedzibą w S. posiada ekspektatywę ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu w postaci pawilonu nr 5 w (...).

W piśmie z dnia 19 grudnia 2014 r. jeden z kupców R. K. zwrócił się do pozwanej o wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, mocą której – jak było przez zarząd spółki obiecanie - przekazany zostanie mu na własność lokal użytkowy, w którym prowadzi działalność gospodarczą. Zwrócił się również o przedstawienie mu projektu dodatkowych porozumień, które są niezbędne do ustanowienia odrębnej własności lokali.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał powództwo za zasadne w znacznej części. Wskazał, że roszczenie powoda znajduje podstawę prawną w treści art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. oraz art. 390 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. W myśl zaś art. 1047 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. Jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek wymieniony w paragrafie poprzedzającym powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania klauzuli wykonalności (§ 2). Wskazać należy, że art. 64 k.c. zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli. Co do zasady może znaleźć zastosowanie, gdy osoba zobowiązana do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uchyla się od jego złożenia, przy czym uchylanie takie występuje gdy podmiot zobowiązany wyraźnie odmawia jego złożenia albo zachowuje się biernie, pomimo ciężącego na nim obowiązku w tym zakresie. Powołany przepis nie stanowi samodzielnej podstawy dla kreowania obowiązku złożenia określonego oświadczenia woli, natomiast stanowi podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku wynikającego z innego źródła. To źródło obowiązku złożenia oświadczenia woli może stanowić czynność prawna, ustawa albo akt administracyjny. Wśród czynności prawnych, o których mowa wyżej podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna uregulowana przepisami art. 389 – 390 k.c. Treść normatywna tych przepisów polega na ustanowieniu fikcji prawnej, że w razie wydania przez sąd orzeczenia stwierdzającego obowiązek danej osoby złożenia oznaczonego oświadczenia woli uważa się, że osoba ta oświadczenie takie złożyła.

Istota sporu - w świetle twierdzeń i zarzutów obu stron procesu - sprowadzała się do sposobu interpretacji postanowień umowy przedwstępnej z dnia 2 lipca 2004 roku, a mianowicie czy na stronie pozwanej spoczywa obowiązek przeniesienia na powoda udziału we własności budynków odpowiadającego udziałowi w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wskazanego w umowie. Zgodnie z art. 390 § 2 k.c., gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Art. 389 § 1 k.c. stanowi natomiast, że mowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Elementami koniecznymi do uznania zawartej umowy jako przedwstępnej umowy sprzedaży są określenie stron tej umowy i role określone w stosunku prawnym oraz określenie przedmiotu wzajemnych świadczeń stron, tj. określenie przedmiotu sprzedaży i ceny sprzedaży.

Sąd wskazał, że umowa przedwstępna spełnia warunki formalne zawarcia umowy przyrzeczonej bowiem została zawarta w formie aktu notarialnego (art. 237 k.c. w zw. z art. 158 k.c.). Nie ulega też wątpliwości, że na mocy umowy z dnia 2 lipca 2004 r. pozwana spółka zobowiązała się sprzedać G. Ł. określony udział w prawie użytkowania wieczystego

działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5.135 m⁽²⁾ ujawnionej w księdze wieczystej nr KW (...), a G. Ł. zobowiązał się udział ten kupić. Treść umowy zawiera również termin, w jakim strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną oraz wskazały wysokość ceny, która tytułem zaliczki została zapłacona przez powoda na rzecz pozwanej. W umowie określono także prawa i obowiązki stron tej umowy. Potwierdzono przy tym, że wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy już nastąpiło. Powód zobowiązał się nabyć od A. C. nakłady poniesione na budowę lokalu użytkowego znajdującego się w budynku (...).

Oceniając zasadność roszczenia powoda Sąd dokonał wykładni oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej z dnia 2 lipca 2004 roku w świetle reguł określonych w art. 65 k.c. W myśl tego przepisu oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§1). Zgodnie z § 2 powołanego przepisu w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Sąd zauważył, że dla określenia zgodnej woli stron wymagana jest analiza tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu. 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, o jakim mowa w art. 247 k.p.c. W ocenie Sądu, mając na uwadze zaoferowany materiał dowodowy a także literalne brzmienie § 3 umowy, nie zasługuje na uwzględnienie stanowisko pozwanej, iż przedmiotem umowy przedwstępnej był jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr (...) bez udziału we własności budynku. Przeciwnie nie budziło wątpliwości Sądu, że zamiar stron zawierających niniejszą umowę obejmował również sprzedaż udziału we własności posadowionego na gruncie budynku. Nie bez znaczenia dla wykładni umowy jest fakt, iż zawiera ona postanowienia odnoszące się do wybudowanego obiektu handlowego. Ustalając termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony postanowiły, że nastąpi to nie wcześniej niż po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na budowę ośrodka usługowo – handlowego. W § 7 umowy powód zobowiązał się nabyć od A. C. nakłady poniesione na budowę lokalu użytkowego (centrum handlowego). Strony określiły też sposób korzystania przez powoda z prawa wieczystego użytkowania działki jak i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego – a mianowicie powód miał korzystać na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego, nadto powód zobowiązał się do zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku na terenie centrum handlowego. Z kolei w § 10 umowy strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki oraz udziału we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego. Treść tych postanowień wskazuje na to, że zamiarem powoda było zawarcie umowy przenoszącej nie tylko udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, ale i udział we własności wybudowanego na tym gruncie budynku zwłaszcza, że powód zawarł sporną umowę już po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie wzniesionego budynku. Nie zasługuje na uwzględnienie podnoszony w tym kontekście argument pozwanej, że gdyby w chwili zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży zamiarem stron było zawarcie umowy przyrzeczonej obejmującej udział w budynku to znalazłoby to wyraz w § 3 umowy. Zdaniem Sądu jeśli strony miały zamiar dokonać sprzedaży jedynie udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu to nieuzasadnionym byłoby zamieszczanie w umowie powołanych wyżej postanowień odnoszących się do udziału we własności budynku. Odnosząc się do kwestii ceny sprzedaży Sąd stanął na stanowisku, że w umowie przedwstępnej strony ustaliły cenę, za jaką powód miał nabyć udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i budynków na nim wzniesionych na kwotę 30 500 złotych i w tym zakresie podzielił argumenty pozwanej prezentowane w toku procesu. Cena ta została określona w umowie w sposób jednoznaczny, a pozwana potwierdziła jej zapłatę. Sąd ma świadomość, że powód ale także inni kupcy ponieśli również inne wydatki, jednak w niniejszym postępowaniu żadna ze stron nie wykazała aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach podana w umowie kształtowała się inaczej. Sąd podkreślił, że strony umowy z dnia 7 lipca 2004 r. nie umawiały się, że powód obowiązany będzie do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości niż 30.500 złotych. Nie można przy tym przyjąć, że uiszczony przez powoda czynsz stanowił cenę nieruchomości budynkowej, tak jak i nakłady poniesione na budowę obiektu. W świetle zeznań świadków, ale i postanowień umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji Sąd uznał, że czynsz służył obsłudze zadłużenia pozwanej i stanowił formę pozyskania środków na realizację inwestycji. Jeśli chodzi o inne wpłaty to noszą one cechy wkładu współnika umożliwiające realizację celu spółki,

do którego wniesienia inwestorzy zastępczy, w tym powód jako następca prawny A. C., zobowiązał się na innej niż umowa z dnia 7 lipca 2004 r. podstawie. Podkreślił też, że umowa przedwstępna określająca treść i warunki, na jakich zostanie zawarta umowa przyrzeczona, uzależniała jej zawarcie od spłaty zadłużenia kredytowego pozwanej spółki w banku zaciągniętego na zrealizowanie inwestycji. Do powyższego niewątpliwie konieczne było ponoszenie przez współników, w tym powoda, nakładów, co z kolei było konsekwencją uczestniczenia w spółce prowadzącej określone inwestycje. Podkreślił, że cenę jednoznacznie oznacza umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c. Dokonując wykładni umowy przedwstępnej z dnia 7 lipca 2004 r. Sąd miał na względzie, że pozwana spółka była typową spółką celową utworzoną dla zrealizowania wspólnej inwestycji polegającej na wybudowaniu centrum handlowego i koordynacji działań wielu osób. Motywy takich działań kupców wynikały z problemów, których doświadczyli na innym targowisku. Wszyscy zeznający w sprawie świadkowie potwierdzili, że zamierzali, tak jak powód, nabyć prawo do gruntu oraz wzniesić na nim pawilon handlowy tylko i wyłącznie w tym celu aby stać się właścicielami lokali użytkowych, jakie miały znaleźć się w wybudowanym obiekcie. Z tymi lokalami miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Wolą powoda i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli działalność gospodarczą. To właśnie z tej przyczyny kupcy, w tym poprzedniczka prawna powoda, zaangażowali się w projekt budowy centrum handlowego przy ul. (...). Ustalenia w tym zakresie poczynione na podstawie zeznań świadków i przesłuchania powoda, znajdują potwierdzenie w zaoferowanych dowodach z dokumentów dotyczących powstania pozwanej spółki, nabywania jej udziałów przez powoda i innych kupców. Na uwagę zasługują w tym względzie zeznania świadka M. O., która jako notariusz przygotowywała umowy przedwstępne. Wynika z nich jednoznacznie, że sprzedaż udziałów obejmować miała nie tylko grunt ale i wszystkie budynki i urządzenia z tym gruntem związane. Wyjaśniła ona na rozprawie w dniu 25 lutego 2015 r. powody, dla których umowa z dnia 7 lipca 2004 r. różniła się nieco od umów przedwstępnych zawieranych w 2002 r. wskazując, że wynikało to z faktu wybudowania w 2004 roku pawilonu handlowego. Chodziło przy tym, aby treść umowy z 2004 r. nie odbiegała od umów zawieranych w 2002 r. Natomiast geneza umowy zawartej z powodem pozostawała taka sama jak w przypadku umów wcześniejszych. Świadek ta zeznała, że tak jak w umowach z innymi kupcami zawieranych w 2002 r. tak i w przypadku powoda celem było nabycie udziału w gruncie i budynkach na nim posadowionych. Natomiast przyczyna, z powodu której w aktach notarialnych z 2002 r. nie wskazano również budynków wynikała głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy jaka miała powstać na gruncie. Nie sposób znaleźć racjonalne wytłumaczenie, dla którego powód i inni kupcy mieli zawierać umowę przedwstępną o innej treści niż pozwalająca na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie. Gdyby celem powoda było nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to pozbawionym sensu było odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, zwłaszcza że powód przed zawarciem umowy przedwstępnej zapłacił cenę, co pozwana potwierdziła. Przyczyną, zresztą wyraźnie wskazaną w treści umowy przedwstępnej, przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego miał nabyć powód jak i spłata kredytu bankowego udzielonego pozwanej na budowę obiektu handlowego. Nie można pomijać przy tym faktu, że powód oraz inni kupcy (wspólnicy) pozwanej spółki wielokrotnie byli zapewniani przez członków zarządu spółki o tym, że własność wybudowanych budynków zostanie na nich przeniesiona. Powyższe wynika między innymi z korespondencji prowadzonej przez spółkę z poszczególnymi kupcami. Sąd odniósł się w tym zakresie do pisma z dnia 11 maja 2006 r. skierowanego do C. S. wraz z projektem aktu notarialnego (k. 114 – 119) czy pisma z dnia 10 września 2007 r. (k. 186 – 188) skierowanego do inwestorów R. M. i C. R., z których jednoznacznie wynika możliwość przeniesienia własności lokali. Zapewnienia te znajdowały potwierdzenie już w 2002 r. i 2003 r. Zwrócił też uwagę na pismo pozwanej z dnia 30 maja 2003 r. skierowane do współników, w którym zwraca się do nich o informuje w zakresie tego kto ze współników zamierza nabyć lokal użytkowy wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i użytkowaniem wieczystym (k.270). Także na zgromadzeniach współników pozwana zapewniała kupców, że będzie zawierać umowy przeniesienia prawa własności udziałów w prawie własności budynku (protokół zgromadzenia współników z 30 kwietnia 2013 r., k. 81 – 86). Na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach wskazywały także zeznania świadka M. O.. Zdaniem Sądu w oparciu o wskazane powyżej okoliczności powód mógł nabrać przekonania, że stanie się właścicielem budynków. Przy tym spółka podejmowała uchwały, w

których wyrażała zgodę na zbycie udziałów pozwanej spółki na rzecz osób fizycznych i prawnych, które nabeą udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej, co również potwierdza, że taki był zgodny zamiar stron. Nie bez znaczenia są także dalsze czynności pozwanej spółki takie jak staranie się o to, aby zostały zawarte aneksy do umowy przedwstępnej, na podstawie których możliwe będzie ustanowienie odrębnej własności lokali. Stanowisku pozwanej wskazującym, że umowa przedwstępna nie obejmowała zamiaru stron nabycia prawa własności budynków przeczy też fakt, iż strony są podmiotami profesjonalnie prowadzącymi działalność gospodarczą. W tym względzie należy więc mieć na uwadze wzorzec należytej staranności obu stron zawartej umowy przedwstępnej (art. 355 § 1 i 2 k.c.). Uprawnione jest w okolicznościach niniejszej sprawy odwołanie się do wzorca starannego przedsiębiorcy. Wzorzec taki musi uwzględniać zwiększone oczekiwania co do zawodowych kwalifikacji strony, co do jego wiedzy i praktycznych umiejętności skorzystania z niej. Poza tym od profesjonalnego przedsiębiorcy wymaga się zwiększonego zaangażowania w podjęte działania, zapobiegliwość i rzetelność w sposobie działania. W świetle powyższego trudno przyjąć, że strony nie zadbały o to by umowa przedwstępna nie została dotknięta nieważnością. Sporna umowa przedwstępna sporządzona została w formie aktu notarialnego, zawierała szereg postanowień jasno stwierdzających, że na gruncie, którego udział w prawie użytkowania wieczystego został przeniesiony na powoda wybudowane zostały budynki. Strony określiły też sposób korzystania nie tylko z działki ale również współwłasności wybudowanego obiektu (§8), nadto powód zobowiązał się do zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie użytkowania wieczystego działki wyłączając uprawnienie każdego ze współużytkowników wieczystych do zniesienia współwłasności w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we współwłasności w wybudowanym budynku (§ 9). W myśl art. 235 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. Dotyczy to również budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z § 2 tego przepisu przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest więc nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). W ocenie Sądu trudno przyjąć, by powyższe umknęło uwadze notariusza M. O. sporządzającej projekt umowy objętej aktem notarialnym z dnia 4 lipca 2004 r. Wobec tego przyjąć należało, że zawierając umowę przedwstępną zamiarem stron było przeniesienie oprócz udziałów w prawie użytkowania wieczystego także udziały we własności budynków. Przyjęcie odmiennego stanowiska oznaczałoby, że notariusz świadomie sporządził umowę przedwstępną nieważną z mocy prawa w stosunku do umowy przyrzeczonej, zaś powód mimo rozeznania z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą taką umowę przedwstępną zawarł. W ocenie Sądu I instancji nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanej, iż skoro grunt został zabudowany budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności to przeniesienie prawa we własności budynków jest niedopuszczalne w świetle art. 235 § 2 k.c. 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 (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 4.07.2014r., II CSK 612/13). Sąd zauważył, że wzniesienie na gruncie budynków stanowiło w istocie cel powstania pozwanej spółki. Ustalone okoliczności sprawy jednoznacznie wskazują, że umowa przedwstępna nie zostałaby zawarta gdyby nie dotyczyła również przeniesienia własności udziału w budynkach. Niewątpliwie zaś zamiarem powoda – co też wykazał w toku niniejszego postępowania – było nabycie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu z jednoczesnym nabyciem prawa własności budynków.

Odnosząc się do prezentowanych przez pozwaną argumentów mających przemawiać za niezgodnością zawarcia umowy przedwstępnej z przepisami art. 228 k.s.h. i § 17 § 1 pkt 1 umowy spółki Sąd uznał je za całkowicie chybione. W sprawie nie było kwestionowane, 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. Żadna ze stron nie kwestionowała też, że w dniach 4 i 5 marca 2002 r. zostały podjęte uchwały zezwalające zarządowi na zawarcie umowy przedwstępnej z dnia 7 lipca 2004 r. W pozwanej spółce większością głosów na walnym zgromadzeniu spółników, z uwagi na uprzywilejowany charakter udziałów, dysponują członkowie zarządu, którzy głosowali za przyjęciem wskazanej uchwały. Sąd zauważył przy tym,

że dla skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej z 7 lipca 2004 r. uchwała taka nie była konieczna, gdyż umowa ta nie przenosiła prawa do nieruchomości pozwanej spółki. 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.). Na gruncie rozpoznawanej sprawy powód jako strona umowy przedwstępnej (art. 64 k.c.) ma roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej udział w użytkowaniu wieczystym i taki sam udział w prawie własności budynków związanych z gruntem, którego dotyczy użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu przyjęcie, że 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. Sąd orzekający stał na stanowisku, że zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.c. orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Orzeczenie to ma charakter konstytutywny i samo w sobie nie jest oświadczeniem woli pozwanej spółki. Dla jego skuteczności nie jest więc konieczna uchwała wspólników, wymagana w świetle art. 228 k.s.h. dla złożenia ważnego oświadczenia woli przez samą spółkę. Mając na uwadze powyższe, przyjęcie argumentów pozwanej zgodnie, z którymi skuteczność roszczenia powoda o zwarcie umowy przyrzeczonej uzależniona jest od uzyskania zgody wspólników, powodowałoby, że z punktu widzenia powoda, mimo zobowiązania w umowie przedwstępnej, zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione byłoby wyłącznie od woli spółki. Nie można jednak 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. Konsekwencją było to, że powodowi nie przysługiwałoby skuteczne roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej własność mimo spełnienia wszystkich przesłanek. Zdaniem Sądu nie sposób podzielić takiego stanowiska.

Nie może stanowić też przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej fakt, iż pozwana zawarła w dniu 20 października 2014 r. z dwiema osobami umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. W myśl art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm., dalej u.w.l.) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (ust. 1). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2). Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust. 3). Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (ust. 4). Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust. 5). Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy i treść powyższych przepisów zdaniem Sądu zarzuty pozwanej sformułowane w tym zakresie nie zasługują na uwzględnienie. Nie sposób uznać za okoliczność wykluczającą istnienie roszczenia powoda, fakt wyodrębnienia w budynkach trzech samodzielnych lokali oraz ich sprzedaż na rzecz innych podmiotów. Norma powołanego powyżej przepisu 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. nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Zatem 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.

Poczynione ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie w korelacji z treścią roszczenia wskazują, że żądanie powoda dotyczy praw objętych obecnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, tj. określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Natomiast powód nie domaga się zniesienia części wspólnej nieruchomości, jego roszczenie nie dotyczy też praw podmiotów trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych na nieruchomości. Podkreślić należy, że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością. Niezależnie od tego, nawet gdyby przyjąć stanowisko odmienne a prezentowane przez pozwaną, to zastosowanie znalazłby przepis art. 192 ust 3 k.p.c., zgodnie z którym z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

Odnośnie wniosku o zawieszenie postępowania zgłoszonego w piśmie pozwanej z dnia 21 stycznia 2015 r. Sąd zauważył, że wskazane przez pozwaną postępowanie sądowe nie ma wpływu na wynik niniejszej sprawy, a w związku z tym nie zaistniała przesłanka zawieszenia postępowania w oparciu o treść art. 177 § 1 k.p.c. To czy inny Sąd orzeknie o uchyleniu, czy też nie uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienie przez zarząd pozwanej spółki w budynkach nr (...) położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania spornej nieruchomości - jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wyodrębnienie i sprzedaż lokali, czego dokonała pozwana spółka, nie stanowi przeszkody do wydania orzeczenia żądanego przez powoda. Wobec tego uchylenie uchwały spółki wyrażającej zgodę na taką sprzedaż również jest bez znaczenia, podobnie jak oddalenie powództwa w tym przedmiocie.

Sąd I instancji wskazał, że stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalony został na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony postępowania. Strony nie kwestionowały ich treści, zaś Sąd również nie powziął wątpliwości co do ich prawdziwości. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków M. T., M. O., A. C., C. S.. Były one spójne i zbieżne odnośnie okoliczności towarzyszących zawieraniu umów przedwstępnych, zamiaru jaki towarzyszył ich zawieraniu w kontekście celu zawiązania pozwanej spółki. Zeznania te pokrywały się z zaoferowanym w sprawie materiałem dowodowym z dokumentów oraz przesłuchaniem powoda G. Ł.. Sąd przy tym wyjaśnił, że dowód z zeznań świadków oraz z przesłuchania powoda nie zastępuje treści aktu notarialnego mającego szczególne znaczenie, a stanowi wyjaśnienie postanowień umowy przedwstępnej. Znaczenie takie mają pozostałe dowody, w szczególności umowa spółki czy protokół kontroli. Natomiast jako niewiarygodne uznał przesłuchanie członków zarządu pozwanej spółki, tj. M. Z. i W. C.. Zdaniem Sądu dowód z przesłuchania pozostawał niewątpliwie w sprzeczności z wszystkimi zebranymi dowodami w sprawie, zarówno z zeznaniami świadków jak i przesłuchaniem powoda, a także dowodami z dokumentów. Zeznania reprezentantów pozwanej nie korelowały z innymi dowodami zwłaszcza w zakresie przesłanek zawarcia z powodem a także innymi kupcami umowy przedwstępnej oraz woli i zamiaru jakie towarzyszyły stronom przy zawieraniu umowy a w konsekwencji znaczeniu poszczególnych jej postanowień. Sąd nie czynił ustaleń na podstawie dowodu z kserokopii protokołu zeznań świadka C. S. w innej sprawie mając na uwadze zasadę bezpośredniości, zwłaszcza, że dowód ten został przeprowadzony przed Sądem orzekającym.

Sąd wskazał, że powództwo podlega oddaleniu tylko w zakresie w jakim powód domagał się zobowiązania pozwanej do sprzedaży udziału za cenę 125 663,30 zł. Uznał, że ustalona cena została wskazana w § 5 aktu notarialnego w kwocie 30 500 zł), zaś powód nie wykazał aby uległa ona zmianie. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.), przy założeniu, że powód jest stroną wygrywającą proces w całości. Na koszty procesu zasądzone na rzecz powoda składa się opłata sądowa od pozwu w wysokości 6 284 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł (po sprostowaniu postanowieniem z dnia 7 maja 2015 roku) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana zaskarżając go w części tj.co do pkt. 1 oraz pkt. 3 sentencji orzeczenia, zarzucając mu:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

a) art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na arbitralnej i niedopuszczalnej ingerencji przez Sąd I instancji w treść oświadczenia woli pozwanego, kreującego zarazem umowę przyrzeczoną, w stosunku do treści oświadczenia, jakiego oczekiwał powód w pozwie i podtrzymywał przez całe postępowanie;

b) art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że kształt umowy przedwstępnej zaprezentowanej przez powoda 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;

c) 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;

d) art. 355 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że gdyby uznać, iż zamiar stron towarzyszący im w lipcu 2004r. co do rodzaju i rozmiaru zaciągniętego zobowiązania odpowiadał literalnemu brzmieniu umowy, a w konsekwencji przedwstępną umowę sprzedaży należałoby obecnie traktować jako nieważną, to oznaczałoby to brak należytej staranności po stronie pozwanej, podczas gdy powód występuje w przedmiotowym stosunku zobowiązaniowym jako podmiot profesjonalny (przedsiębiorca), zaś w przeciwieństwie do pozwanej - nigdy nie korzystali z pomocy prawnej przy zawieraniu rzeczonyj umowy;

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

a) art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży 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 (wbrew sformułowaniom zawartym w uzasadnieniu zapadłego orzeczenia), iż w momencie zawarcia rzeczonyj umowy strony były pewne, co do posiadawienia budynków na wieczyście użytkowanym gruncie, a nawet sporne budynki był wzniesione i użytkowane;

b) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku obejmuje kwotę 30.500 zł tj. wbrew dokumentom przedłożonym wraz z pozwem, a 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, a także wbrew twierdzeniom pozwu i pomimo wcześniejszego ustalenia przez Sąd I instancji, że podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca 2002r. podjęło uchwałę o przyjęciu ceny 1.000 zł za 1 m2 gruntu zaś G. Ł. nabył od pozwanej odpowiednik 30 m2 gruntu - co daje wprost kwotę wynikającą z

przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 lipca 2004., 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 niepewność co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie (choć budynek był już wybudowany i użytkowany), zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność, a ponadto wobec uznania przez Sąd, że zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na rzecz powoda udziału w prawie własności budynków - obok udziału w prawie wieczystego użytkowania - i to w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, wynika z pozostałych zapisów tejże umowy;

c) art. 108 k.p.c. w z w. z art. 98 § 1 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na włożeniu na stronę pozwaną obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powoda, w sytuacji gdy powództwo zostało częściowo oddalone i już z tego powodu wbrew twierdzeniom Sądu I instancji nie sposób uznać, że G. Ł. są stroną wygrywającą proces w całości, a ponadto zapadłe w sprawie orzeczenie w sposób istotny odbiega od zgłoszonego przez powoda żądania, który domagał się przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności budynku za cenę 125.663,30 zł, zaś Sąd I instancji uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 30.500 zł, a ponadto włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodowi kosztów procesu również w zakresie, w którym strona powodowa proces przegrała.

Na podstawie powyższych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 1 poprzez oddalenie powództwa w całości, zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 3 poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm przepisanych, powiększonych o koszty uiszczonej opłaty skarbowej oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części dotyczącej pkt. 1 i 3 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że Sąd w sposób nieuprawniony i całkowicie sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa, dokonał istotnej ingerencji w treść oświadczenia, którego złożenia przez pozwaną domagał się powód w pozwie. Za taką „istotną ingerencję” bez wątpienia należy bowiem uznać przyjęcie przez Sąd I instancji innej ceny, która jest przedmiotowo istotnym elementem umowy sprzedaży, od tej wskazywanej przez powoda. 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 powoda, poprawnie jurydyczną formę. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy punkt 1 sentencji zaskarżonego orzeczenia jest istotnie różny od żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie. Powód od początku bowiem twierdził i zawioskował szereg dowodów dla wykazania, że cena z przedwstępnej umowy sprzedaży była ustalona jedynie wstępnie, zaś cena ostateczna winna obejmować kwotę 125.663,30 zł. Co istotne w pozwie powód sam wskazał, że uiszczył na rzecz pozwanej tytułem ceny sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu kwotę ponad 30.500 zł. Pozwana zaś tym twierdzeniom nigdy nie zaprzeczyła. Sąd nie wziął pod uwagę, że w materiale dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie znajduje się faktura VAT nr (...) z dnia 26 listopada 2002r. wystawiona tytułem „współudziału w częściach wspólnych gruntu” na kwotę 30.000 zł - a zatem niemal wprost na kwotę wynikająca z umowy przedwstępnej z dnia 2.07.2004r. Co również istotne, rzeczona kwota została zwolniona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego, z obowiązku zapłaty podatku VAT, albowiem obejmowała wyłącznie odpłatność za grunt. 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 powodowi ustalać treść łączącego strony stosunku zobowiązaniowego.

Zdaniem skarżącej wystąpiła też wewnętrzna sprzeczność 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 2.07.2004 r., w której określona w § 5 cena wynosi 35.500 zł oraz z bezspornym ustaleniem, że G. Ł. nabył 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. To zaś czyni uprawionym zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c., albowiem przedstawione rozumowanie jest sprzeczne z zasadami logiki. Ponadto 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. 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 zaprzecza, aby uwzględniając aktualne ceny rynkowe nieruchomości podobnych do tej objętej sporem, można było traktować świadczenie powoda 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 powód określając cenę na 125.663,30 zł.

Nie są w ocenie skarżącej trafne argumenty, że w umowie nie zostały wskazane budynki, wobec niepewności co do rodzaju budowy. Wbrew ustaleniom Sąd I instancji, w chwili zawierania umowy, budynek nie tylko został faktycznie wybudowany na gruncie, ale nawet był już użytkowany - co potwierdza przedłożona przez powoda decyzja o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 7.07.2013 r. Nie istniały zatem żadne przeszkody tak faktyczne jak i prawne do określenia w umowie przedwstępnej udziału w prawie własności budynku, gdyby taki był rzeczywiście zamiar stron.

Pozwana wskazała również na niewiarygodność zeznań świadka M. O. w kontekście stwierdzenia Sądu, że tak zezna ten właśnie świadek. 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. Ponadto świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu 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. Nie jest argumentem przemawiającym na korzyść powoda, 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. Wreszcie nie może stanowić „wy tłumaczenia” dla tak określonego przedmiotu umowy okoliczność, że świadek M. O. twierdziła, że kupcy chcieli, aby nawet te umowy przedwstępne zawierane później, były takie same jak te zawierane w 2002r., skoro zmienił się stan faktyczny, zaś notariusz winna czuwać nad zgodnością z prawem sporządzanych w jej Kancelarii umów.

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 powoda także udziału w budynku czy też ustanowi prawo odrębnej własności lokalu. Pozwana wskazała, że to co miało znaleźć odzwierciedlenie w aneksach do umowy miało stanowić właśnie wyraz dodatkowych ustaleń stron, o których nie było mowy w lipcu 2004r. 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. W szczególności zapewnienie o przeniesieniu udziałów w prawie własności budynków nie padło na zgromadzeniu w dniu 30 kwietnia 2013 r.

Kluczową kwestią przemawiającą za wadliwością wyroku Sądu Okręgowego z jest 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. Sąd przyjął za prawdziwe twierdzenia strony powodowej, zaś wyjaśnienia reprezentantów pozwanej,

wobec istotnych rozbieżności ze stanowiskiem powoda, po prostu traktował jako niewiarygodne. W konsekwencji Sąd Okręgowy nie ustalił zamiaru i uzgodnień stron podjętych w lipcu 2004r., ale tylko strony powodowej.

Niezależnie od powyższego pozwana wskazała, że przeprowadzone przez Sąd I instancji postępowanie dowodowe co do zamiaru i wzajemnych uzgodnień poczynionych pomiędzy stronami, za pomocą takich środków dowodowych jak zeznania świadków (innych kupców, stron innych umów) w sposób oczywisty narusza treść art. 247 k.p.c. 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.

Skarżąca zaznaczyła, że szeroka argumentacja Sądu, jakoby trudno uznać, że strony nie zadbały o to, by umowa była dotknięta sankcją nieważności, zaś założenie odmiennie wymusza przyjęcie, iż zwłaszcza strona pozwana nie zachowała należytej staranności przy zawieraniu tej umowy, w sposób oczywisty pozostaje w sprzeczności z art. 355 § 1 i 2 k.c. ale i zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego. Jak słusznie bowiem zauważył Sąd I instancji, wzorzec należytej staranności dotyczy obu stron zawartej umowy przedwstępnej.

Odnośnie kosztów procesu pozwana podniosła, że Sąd błędnie nałożył na stronę pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powoda, w sytuacji gdy powództwo zostało częściowo oddalone. Żadnego znaczenia, dla oceny stopnia w jakim strona wygrała lub przegrała sprawę, nie ma to, czy sąd rozstrzygając sprawę podzielił argumentację prawną przedstawioną przez stronę oraz czy uwzględnił, a jeśli tak to w jakim zakresie, podniesione przez stronę zarzuty. Jeżeli natomiast strona nie wygrała sprawy w całości, bowiem sąd tylko częściowo uwzględnił jej żądania, wówczas sąd koszty wzajemnie znosi lub stosunkowo rozdziela (art. 100 zd. 1 k.p.c.). Powód domagał się zobowiązania pozwanej do przeniesienia na jego rzecz udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiadającym mu udziałem w budynku za cenę 125.663,30 zł. Sąd Okręgowy uznał zaś, że jedyna ustalona przez strony kwota to 30.500 zł, przez co oddalił powództwo w pozostałej części. Powyższe doprowadza do wniosku, że powód w istocie przegrał proces co do kwoty 95.163,30 zł. W związku tym całkowicie nieuprawnione jest stwierdzenie Sądu I instancji, iż „powód jest stroną wygrywającą proces w całości. Skarżąca podniosła, że nawet 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, to wysokość kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego kształtowałyby się całkowicie odmiennie. Opłata sądowa wynosiłaby wówczas 1.525 zł (a nie 6284 zł), zaś wynagrodzenie pełnomocnika powodów - 2.417 zł (a nie 3.617 zł).

Powód w piśmie procesowym z dnia 3 czerwca 2015 r. stanowiącym odpowiedź na apelację wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał na prawidłowość ustaleń Sądu I instancji i niezasadność podniesionych przez skarżącą zarzutów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się w przeważającej części niezasadna.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie dokonał niewadliwej jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. 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). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście

tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

Przed omówieniem poszczególnych zarzutów zawartych w apelacji Sąd zaznacza, że niniejsze uzasadnienie w zasadniczej części zbieżne będzie z uzasadnieniem sporządzonym w sprawie toczącej się przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie pod sygnaturą I ACa 324/15. Wynika to po pierwsze z niemal całkowicie zbieżnego stanu faktycznego, po drugie z tożsamej argumentacji przytoczonej przez Sąd I instancji i po trzecie ze zbieżności przeważającej części zarzutów zawartych w apelacji pozwanej oraz argumentacji przytoczonej na jej poparcie. Odmienność sprowadza się do dwóch kwestii, a mianowicie zawarcia umowy przedwstępnej w dacie, w której wzniesione zostały już budynki co skutkowało pewnymi jej modyfikacjami w stosunku do umów zawieranych z innymi kupcami oraz nabycia przez powoda udziałów w pozwanej spółce od A. C..

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

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

W niniejszej sprawie analiza zarówno tez dowodowych zakreślonych przez strony a odnoszących się do osobowych źródeł dowodowych, jak i treść samych zeznań świadków oraz stron prowadzi do jednoznacznego wniosku, że tak rozumiana regulacja art. 247 k.p.c. nie została w żadnym przypadku naruszona. Nie sposób uznać, jak chce tego skarżąca, że dowody te zmierzały do wykreowania nowej treści umowy przedwstępnej z dnia 2 lipca 2004 r., że tym samym znacznie poza tę treść wykraczały, że zmierzały do wykazania takich postanowień, które w ogóle w umowie

nie zostały zawarte i które nie były objęte zamiarem stron. Nie jest przy tym uprawnione stanowisko, że umowa przedwstępna nie wymagała w ogóle zabiegów interpretacyjnych z uwagi na pewność obu stron co do posadowienia budynków na gruncie znajdującym się w wieczystym użytkowaniu pozwanej oraz z uwagi na wydane pozwolenie na budowę. Przedmiotem przeprowadzonego przez Sąd I instancji postępowania dowodowego nie było uzupełnienie treści umowy z dnia 2 lipca 2004 r. o brakujące w niej elementy, a konkretnie objęcie przedmiotem sprzedaży także udziału we własności nieruchomości budynkowej. Jak jednoznacznie wynika z treści dowodów oraz uzasadnienia zaskarżonego wyroku dowody te zmierzały do interpretacji poszczególnych postanowień umowy, w szczególności tych zawartych w jej § 3 odnośnie jej przedmiotu, w § 4 odnoszącym się do określenia daty zawarcia umowy przyrzeczonej liczonej od momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego oraz spłaty kredytu na prowadzenie inwestycji, w § 7 odnoszącym się nabycia nakładów poczynionych na budowę pawilonu handlowego przez A. C., w § 8 dotyczącym sposobu korzystania z prawa użytkowania wieczystego i współwłasności wybudowanego obiektu, w § 9 zawierającym postanowienia odnośnie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie użytkowania wieczystego i współwłasności we wzniesionym budynku, czy wreszcie w § 10 dotyczącym zastrzeżenia prawa pierwokupu między innymi udziału we współwłasności budynku. To sensu wprowadzenia powyższych zapisów do umowy oraz ich rozumienia dotyczyły przeprowadzone dowody. Zmierzały one do określenia, jak obie strony ostatecznie rozumiały przedmiot umowy w świetle właśnie tych postanowień. Nie jest więc tak, że nie istniały w umowie przedwstępnej jakiegokolwiek zapisy odnoszące się do tej kwestii, a tym samym zeznania świadków, czy stron miały za zadanie przedstawienie, czy wprowadzenie nowych elementów, nowych postanowień umownych nie objętych wolą stron. Właśnie istnienie stosownych zapisów i konieczność ich wykładni skutkowałą przeprowadzeniem postępowania dowodowego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony nadawały im całkowicie odmienne znaczenie. W ich świetle całkowicie rozbieżnie oceniały przedmiot umowy.

Niezależnie od powyższego, w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób uznać, że w ogóle spełniona została dyspozycja art. 247 k.c. Wyrażony w tym przepisie zakaz przeprowadzania dowodów odnosi się wyłącznie do sytuacji, w której prowadziłoby to do obejścia przepisów o formie czynności prawnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. W świetle natomiast przepisu art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 i 158 k.c. oraz art. 237 k.c. w związku z art. 158 k.c., niezachowanie dla takiej umowy przedwstępnej formy aktu notarialnego nie powoduje jej nieważności, tylko dyskwalifikuje taką umowę jako źródło roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania. Tak więc już tylko z tego powodu wspomniane ograniczenie dowodowe nie występowało.

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

Reasumując stwierdzić więc należy, że przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków oraz stron nie prowadziło do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, w sprawie zaistniały szczególne okoliczności, które pozwalały na przeprowadzenie takich dowodów, nawet gdyby do takiego obejścia miało dojść, a ponadto postępowanie dowodowe nie było przeprowadzone ponad osnowę lub przeciwko osnowie dokumentu w postaci umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r., a jedynie zmierzało do interpretacji postanowień umowy. Tym samym, wbrew stanowisku skarżącego, nie doszło do naruszenia przez Sąd I instancji regulacji art. 247 k.p.c.

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

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

W niniejszej sprawie Sąd I instancji w żadnym przypadku nie naruszył tak rozumianych metod wykładni oświadczeń woli stron umowy. Dokonał tego uwzględniając zarówno sam tekst umowy przedwstępnej z dnia 2 lipca 2004 r., jak i okoliczności towarzyszące jej zawarciu. Wśród nich zasadnie odwołał się do sytuacji A. C., która pierwotnie miała prowadzić działalność na wybudowanym targowisku jej relacji ze spółką, zawieranych przez nią umów o różnym charakterze, ich celu, zasad finansowania inwestycji, okoliczności związanych z nabyciem udziału przez powoda, jego dalszych relacji ze spółką, także po zawarciu umowy przedwstępnej, sposobu określenia jego uczestnictwa w pokryciu kosztów zarówno nabycia gruntu, jak i wybudowania na nim budynków.

W tym zakresie, wbrew stanowisku skarżącej nie sposób doszukać się również przekroczenia granic oceny dowodów wyznaczonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Zaznaczenia wymaga, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym,

to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139,).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności dokonywał oceny poszczególnych dowodów, przy czym ocena ta pozostawała w zgodzie z treścią każdego z nich. W dalszej natomiast kolejności dokonywał konfrontacji tych dowodów z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie. Wnioski w ten sposób wyciągnięte i w konsekwencji dokonane ustalenia były prawidłowe nie naruszające żadnej z przywołanych wyżej zasad rządzących oceną dowodów. Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z kontradyktoryjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez Sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których Sąd odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez Sąd oceny, tylko z tej przyczyny, że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wniosków.

Dokonując interpretacji umowy przedwstępnej w ten sposób, że obejmowała ona nie tylko udział w gruncie, ale także udział we własności budynku za cenę w niej wskazaną Sąd Okręgowy przede wszystkim zasadnie odwołał się do jej treści. Już tylko ten dowód, właściwie oceniony nie pozwalał na poczynienie ustaleń przeciwnych, jak chce tego skarżąca. Przede wszystkim wykładni zawartych w umowie z dnia 2 lipca 2002 r. postanowień odnośnie jej przedmiotu nie można dokonywać wyłącznie w oparciu o jej § 3, który rzeczywiście w powiązaniu z § 1 umowy mógłby wskazywać na sprzedaż wyłącznie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Nie można jednak nie zauważyć, co słusznie podkreślił Sąd I instancji, że umowa przedwstępna zawierała szereg postanowień dotyczących budynku czy też budynków posadowionych na nieruchomości, w której udział pozwana zobowiązała się przenieść na powoda. Jak wyżej wskazano nie można treści tej umowy odczytywać bez odniesienia się do wcześniejszych umów przedwstępnych zawieranych z pozostałymi kupcami. Faktycznie umowa zawarta z powodem stanowiła ich powielenie z modyfikacją jednak związaną z późniejszym jej zawarciem i wybudowaniem budynków. Nie może przy tym ulegać wątpliwości, że nawiązywała ona do sytuacji prawnej A. C. i jej udziału w finansowaniu całej inwestycji. Stąd nie można pomijać tych okoliczności, które dotyczyły także tej osoby. Właśnie z tego powodu w ocenianej umowie, a konkretnie w jej § 7 zawarte zostało postanowienie, zgodnie z którym powód zobowiązał się nabyć od A. C. nakłady poniesione przez nią na budowę pawilonu handlowego znajdującego się w budynku (...). Już tylko takie bezpośrednie powiązanie sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystego gruntu z kwestią rozliczeń za wybudowany budynek, rozliczeń związanych z finansowaniem budowy wskazuje na rzeczywistą wolę stron umowy. Trudno bowiem odnaleźć sens umieszczenia tego rodzaju postanowień, w sytuacji, w której przedmiotem umowy miał być tylko udział w gruncie, a jego cena, jak chce skarżąca, miała wynikać wprost z podjętej uchwały i wystawionej faktury. Byłoby to całkowicie zbędne, a rozliczenia zupełnie obojętne dla umowy przedwstępnej. Podobnej oceny dokonać należy odnośnie zapisów § 4 umowy. W tym przypadku strony ustaliły, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na budowę. Jak z powyższego wynika, także w tym przypadku strony wiązały zawieraną umowę nie tylko z gruntem, ale z procesem inwestycyjnym.

Taki zapis musi być odczytywany w powiązaniu z relacjami, jakie łączyły pozwaną z A. C. i niejako wejście w nie przez powoda. To przede wszystkim brak istniejącej zabudowy, sposobu rozwiązań wewnątrz budynku (lub budynków), brak pewności, czy będą to boksy, czy odrębne lokale przesądził o tym, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od takich czynników. Nie sposób uznać, że strony bez jakiegokolwiek potrzeby takie postanowienia w umowie umieściły i to w sytuacji, w której zawarły w § 6 oświadczenie, że wydanie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło. Przesądzają one o uznaniu, że sprzedaż udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu wiązana była ze sprzedażą udziału we współwłasności budynku. Świadczy o tym zresztą wprost zapis § 8 umowy, w którym odniesiono się do umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, która łączyła pozwaną z A. C.. Co jednak najistotniejsze w tym paragrafie strony określiły sposób korzystania nie tylko z prawa użytkowania wieczystego, co byłoby oczywiste, gdyby tylko ono było przedmiotem umowy, ale także we współwłasności wybudowanego obiektu. Tutaj też strony bezpośrednio wskazały na umieszczenie tych kwestii w umowie przyrzeczonej. Wykładając oświadczenia woli stron w zakresie przedmiotu umowy nie można też pomijać zapisów, na podstawie których powód zobowiązał się zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności, przy czym zobowiązanie to dotyczyło nie tylko prawa wieczystego użytkowania działki, ale również, co z punktu widzenia rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było najistotniejsze, także we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Takie zobowiązanie nie byłoby możliwe bez założenia, że przedmiotem umowy jest też udział we współwłasności budynku. Wreszcie strony zastrzegły w § 10 umowy prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i ponownie współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki, w tym przez A. C. oraz powoda, który także uczestniczył finansowo w tym zakresie. Te postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 2 lipca 2004 r. w sposób jednoznaczny wskazują, że zamiarem stron było wzniesienie na działce gruntu nr (...) budynku albo budynków, których własność miała zostać przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Co więcej stanowią one faktycznie powielenie treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki z dnia 4 i 5 marca 2002 r. Jak wyżej wskazano wniosek taki należało wyprowadzić już tylko z treści samej umowy. Gdyby wola stron obejmowała przeniesienie w umowie przyrzeczonej wyłącznie udziału we współwłasności gruntu, nie byłoby w ogóle potrzeby zamieszczania w niej wszystkich powyższych postanowień, a ponadto opisywania w części wstępnej aktu notarialnego kwestii zabudowy. Gdyby zamiar stron nie obejmował objęcia umową przyrzeczoną prawa we współwłasności budynków, nie byłoby w ogóle w akcie notarialnym - w § 10 zastrzeżonego prawa pierwokupu udziałów we własności budynków. Oceny tej nie zmienia akcentowana w apelacji okoliczność, że budynki były już wybudowane. Oczywiście zgodzić się należy ze skarżącą, że nie istniały przeszkody w jednoznacznym i wyraźnym ich określeniu w umowie, a szczególnie w jej § 3. W takiej sytuacji nie istniałaby potrzeba wykładni oświadczeń woli stron. Z nieprecyzyjnego zapisu nie można jednak wyciągać postulowanego przez pozwaną skutku w postaci uczynienia przez strony przedmiotem umowy tylko udziału w gruncie i braku w ogóle odniesień do udziału we własności budynków. Takie stanowisko jest całkowicie sprzeczne z treścią umowy. Brak precyzji nie oznacza, że strony swoją wolą nie obejmowały tego składnika. Nie sposób przy tym przyjąć, że strony wobec jednoznacznej treści art. 235 § 2 k.c., (z którego to przepisu wynika nakaz łącznego przenoszenia własności budynków i udziałów w gruncie) zawierałyby umowę, której przedmiotem byłby sam udział w gruncie, co czyniłoby umowę nieważną. Zasadnie Sąd I instancji odwołał się do zeznań świadka M. O. – notariusza sporządzającego umowę. Z zeznań tego świadka, a także z zeznań pozostałych świadków wynika to, że Kupcy zamierzali nabyć prawo do gruntu oraz wzniesić na nim pawilon albo pawilony handlowe tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielem lokalu użytkowego, jaki miał znaleźć się we wzniesionym budynku albo budynkach. Takie też intencje przyświecały powodowi. Z lokalem tym miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej.

W tym kontekście niezasadne okazały się, akcentowane w apelacji, zarzuty odnośnie uznania za wiarygodne zeznań świadka M. O.. Oczywiście w kontekście przedstawionej przez skarżącą argumentacji do zeznań tych podchodzić należało z dużą dozą ostrożności. Ocena jednak zeznań tego świadka dokonana w konfrontacji z treścią pozostałych dowodów nie pozwala na ich zdyskwalifikowanie z tej przyczyny, że w tych dowodach znajdują potwierdzenie, że dają się zweryfikować, że układają się w spójną i logiczną całość, że przedstawiane przez świadka okoliczności wpisują się w sekwencję zdarzeń prowadzących do zawarcia umowy przedwstępnej o takiej, a nie innej treści. Należy jednak zaznaczyć, że zarówno Sąd, jak i skarżąca zeznaniom tym przypisują nadmierne znaczenie. Nawet bowiem odmowa uznania ich za wiarygodne nie miała wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Pozostałe bowiem dowody zgromadzone w

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

Z dowodów z dokumentów w postaci umowy spółki „(...)”, sp. z o.o. w S., umowy sprzedaży udziałów przez Centrum na rzecz A. C. i w dalszej kolejności na rzecz powoda (umowa z dnia 2 lipca 2004 r.), umowy sprzedaży nakładów z dnia 2 lipca 2004 r., umowy pożyczki zawartej przez spółkę z A. C. w dniu 12 kwietnia 2002 r. umowy dzierżawy z dnia 7 czerwca 2002 r. z aneksem zawartej przez te podmioty, umowy o wspólne prowadzenie inwestycji z dnia 22 lipca 2002 r. z aneksami, samej umowy przedwstępnej dnia 2 lipca 2004 r., z decyzji w postaci pozwolenia na budowę z 26 lipca 2002 r., z pozwolenia na użytkowanie obiektu z dnia 7 lipca 2003 r., z umowy najmu z dnia 30 sierpnia 2007 r., z treści protokołu kontroli skarbowej z dnia 27 kwietnia 2006 r., z treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki, z pisemnych i innych publicznych obietnic zarządu pozwanej co do zawarcia z poszczególnymi kupcami umów dotyczących udziału w prawie własności budynków składających się na centrum handlowe bądź ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali użytkowych i ich sprzedaży kupcom, uwzględniając fakt uczestniczenia, już po zawarciu umowy z września 2002 r., przez kupców (w tym A. C., a także powoda) w finansowaniu inwestycji wynika, że Sąd Okręgowy wyłożył znaczenie oświadczeń woli obu stron w zakresie określenia przedmiotu umowy w sposób prawidłowy, odpowiadający treści powyższych dowodów. Uzupełniając je dowodami z zeznań świadków oraz stron zasadnie podkreślił, że w uzasadnieniu wyroku, że wyłącznie z tego powodu A. C., powód i pozostali wspólnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę. Niewątpliwie zamiarem kupców było zawiązanie spółki, której zadaniem było zrealizowanie konkretnych zamierzeń udziałowców polegających na nabyciu nieruchomości, wybudowaniu centrum handlowego i w dalszej kolejności nabycia w nim udziałów przez poszczególnych wspólników. Zasadnie przy tym Sąd I instancji powiązał tę okoliczność z akcentowanymi w toku zeznań świadków i powoda problemami, jakie miały miejsce w przypadku wszystkich kupców na innym targowisku przy ul. (...), które zmuszeni byli opuścić z uwagi na planowaną inwestycję drogową. Stąd też akcentowana w tych zeznaniach była chęć stabilizacji sytuacji kupców, stworzenie jasnych i jednoznacznych warunków prowadzenia działalności gospodarczej, które sprowadzały się, co oczywiste, do pewności praw do lokali, w których taka działalność miała być prowadzona. To w tym kontekście wprost wynikającym z

treści powyższych dowodów odczytywać należało poszczególne zapisy umowy przedwstępnej. To cały ciąg zdarzeń, zawierania poszczególnych umów, wysokości i charakteru świadczeń kupców pozwalał jednoznacznie zdekodować wolę stron umowy, cel tej umowy. Wszystkie związane węzły obligacyjne, niezależnie od ich charakteru sprowadzały się do nabycia gruntu, wybudowania budynków i co najważniejsze zapewnienia finansowania całego przedsięwzięcia, oczywiście z zamiarem nabycia poszczególnych lokali przez wspólników. Tylko i wyłącznie z tego powodu ponosili oni świadczenia często wyższe od normalnych w danych stosunkach (wliczenie kredytu w płacony czynsz). Wobec tych okoliczności za wiarygodne uznać należało zeznania świadka M. O., która jednoznacznie i wyraźnie wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych. Brak w świetle omówionych dowodów racjonalnych powodów, dla których kupcy mieli zawierać umowę przedwstępną o innej treści niż pozwalająca na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie, natomiast notariusz wbrew oczywistym regulacjom prawnym godzić się na zawarcie niepełnych i wadliwych umów. Oczywiście akt notarialny mógł i powinien zostać zrehabilitowany zdecydowanie precyzyjniej, jednakże w żadnym przypadku jego treści nie da się odczytać jako odnoszącej się wyłącznie do udziału w gruncie. Przeczy temu jasna wola stron umowy. Oczywiście błędne jest przy tym stanowisko skarżącej dotyczące braku odzwierciedlenia w umowie przedwstępnej zmiany stanu faktycznego w związku z wolą kupców, by umowy zawierane później były takie same jak wcześniejsze. Stanowisko takie stoi w całkowitej sprzeczności z treścią umowy z dnia 2 lipca 2004 r. Już wyżej wskazano na odmienności związane z zawarciem przez powoda umowy z A. C. (m. in. kwestia nakładów), jak również odmienności wynikające z wybudowania budynków (np. brak postanowień w zakresie zezwolenia wybudowanie centrum handlowego). Niezależnie od tego, gdyby w istocie było tak, że celem powoda byłoby nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to jak słusznie wskazał Sąd I instancji, nie istniałby sens określania w umowie przyrzeczonej bardzo odległego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Jest to tym istotniejsze, gdy się zważy, że powodowie wpłacili całą cenę, co pozwana w akcie notarialnym potwierdziła. Rzeczywiście, gdyby wolą stron było sprzedanie wyłącznie udziału w gruncie mogłoby to nastąpić od razu, bez konieczności zawierania umowy przedwstępnej i przyrzeczonej. W chwili zawierania umowy przedwstępnej nie istniałby w ogóle sens odraczania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nie znajdują uzasadnienia argumenty pozwanej dotyczące wadliwego ustalenia, że powód, A. C. i pozostali kupcy, byli wielokrotnie zapewniani przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona jako nie znajdujące oparcia w dowodach, których Sąd miał nie przytoczyć. Jest to stanowisko nieuprawnione. Zresztą pozwana popada w tym zakresie w sprzeczność, albowiem sama odnosi się do przywołanego dowodu z protokołu ze zgromadzenia wspólników z dnia 30 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał, na jakich dowodach oparł tego rodzaju ustalenia. Odwołał się w tym zakresie do pisma z dnia 11 maja 2006 r. wraz z projektem aktu notarialnego pisma z dnia 10 września 2007 r., pisma z dnia 30 maja 2003 r., czy właśnie wspomnianego protokołu. Można się zgodzić ze skarżącą, że ten ostatni dowód zawierał zapisy dotyczące tylko użytkowania wieczystego, jednakże z zeznań świadków wynika, że kwestia ta omawiana była szerzej i takie zapewnienia padały. Niezależnie od tego z pozostałych dowodów Sąd wyprowadził w oparciu o analizę treści tych dokumentów stąd prawidłowy wniosek zarówno co do przeświadczenia kupców, w tym powodów, co do zamiarów sprzedaży udziałów w gruncie i w budynkach, jak i celu i sensu zamieszczenia w umowie przedwstępnej zapisów odnoszących się do budynków. Ponadto zapewnienia takie zapewniały spółce uiszczanie przez kupców wyższych stawek czynszu dzierżawy albo najmu, trwając w przekonaniu, że po upływie terminu określonego w umowie przedwstępnej, zostaną oni również współwłaścicielami budynku, który został wybudowany za środki z kredytu spłacanego przy pomocy tychże czynszów. Również zeznania świadka M. O. wskazywały na złożenie deklaracji przez członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów we własności budynków.

Należy podkreślić, że strona pozwana zasadniczo dla wykazania swych twierdzeń nie zgłosiła żadnych dowodów osobowych, za wyjątkiem wniosku o przesłuchanie stron. To świadkowie wskazani przez powoda swoimi zeznaniami potwierdzili jego stanowisko co do przedmiotu umowy przyrzeczonej. Choć przed Sądem odwoławczym pozwana podniosła, że nie było podstaw do uznania, iż celem powstania pozwanej spółki, jak podkreśliła apelująca, założonej tylko przez W. C. i M. Z., była realizacja wspólnej – z kupcami inwestycji – a w efekcie przeniesienie praw do poszczególnych lokali w ramach wybudowanego centrum handlowego na kupców finansujących tę inwestycję

– to nie zakwestionowała żadnego z ustaleń Sądu pierwszej instancji, na podstawie których Sąd ten doszedł do takich wniosków, w szczególności odnoszących się do sytuacji poprzedzającej zawarcie umowy pozwanej spółki, co do okoliczności nabycia wieczystego użytkowania przez spółkę, sposobu sfinansowania tego zakupu, zawarcia przez W. C. i M. Z. umów zbycia udziałów pozwanej spółki z poszczególnymi kupcami, 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 tych okolicznościach zasadnie Sąd I instancji uznał za niewiarygodne zeznania reprezentantów pozwanej. W tym względzie Sąd nie ograniczył się jedynie do przeciwstawienia, jak sugeruje skarżąca, temu dowodowi wypowiedzi powoda przedstawionych podczas jego przesłuchania oraz świadków będących w podobnej sytuacji, co powód. Dokonując oceny tych dowodów Sąd odwołał się do poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej, które zdaniem Sądu prowadziły do zdyskwalifikowania tych zeznań. Odnosi się to w szczególności do zapisów zamieszczonych w § 8, 9 i 10 umowy. Co istotne zeznania reprezentantów pozwanej skonfrontowane zostały z dowodami z dokumentów obrazujących poprzedzające podpisanie umowy przedwstępnej relacje gospodarcze pomiędzy stronami (zawarcie umowy spółki, zaciągnięcie kredytu, treść zgromadzeń wspólników, zawarcie umów pożyczki czy dzierżawy, korespondencji pomiędzy spółką a kupcami). Sąd przeprowadził też analizę dowodów z dokumentów odnoszących się do zdarzeń zaistniałych po podpisaniu aktu notarialnego, mogących wskazywać na to jak strony rozumiały jego poszczególne postanowienia w szczególności odnośnie przedmiotu tej umowy. Danie wiary dowodom z przesłuchania powoda oraz z zeznań kupców, będących w tej sprawie świadkami, stanowiło przede wszystkim efekt powiązania przez Sąd Okręgowy dowodów z dokumentów z dowodami osobowymi. Podkreślenia też wymaga, że reprezentanci pozwanej choć ostatecznie twierdzili, że przedmiotem sprzedaży miał być wyłącznie udział w gruncie, nie potrafili w żaden sposób w toku przesłuchania wyjaśnić, dlaczego w tej sytuacji powodowie, jak i inni kupcy, kredytowali budowę, a potem przez lata uczestniczyli w spłacie kredytu jaki spółka zaciągnęła w banku.

Wobec powyższego bez znaczenia pozostaje przedstawione w apelacji wyliczenie ceny określonej w umowie przedwstępnej odnoszone do treści uchwały z dnia 5 marca 2002 r. o przyjęciu ceny za metr kwadratowy gruntu w wysokości 1.000 zł. W świetle zaoferowanych dowodów taka zbieżność nie pozwala na uznanie, że wolą stron umowy było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia udziału w gruncie, w szczególności mając na uwadze ogół skomplikowanych relacji finansowych stron i mnogość łączących i węzłów obligacyjnych. Takie proste, czysto automatyczne wiązanie ustalonej ceny gruntu z ceną określoną w umowie przedwstępnej jest w związku z tym nieuprawnione. Sąd Apelacyjny nie dostrzega w ustaleniach faktycznych sugerowanej wewnętrznej sprzeczności, co miało uzasadniać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Podobnej oceny dokonać należy odnośnie wystawionej faktury VAT nr (...) z dnia 26 listopada 2002 r. To, że jako jej tytuł określono udział w częściach wspólnych gruntu, a cenę określono na 30.000 zł (zresztą nieco odmienną od określonej w umowie przedwstępnej) nie oznacza, że wola stron było wyłącznie przeniesienia udziałów w gruncie. Przeczą temu przeprowadzone w sprawie dowody.

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

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

Stwierdzenie to odnosi się również do ustaleń Sądu w zakresie ceny, w myśl których strony – po jej określeniu w akcie notarialnym na kwotę 30.500 zł, po tej dacie jej nie zweryfikowały. Okoliczność, że strony w dniu podpisywania umowy przedwstępnej ewentualnie dopuszczały możliwość zmiany ceny, nie podważa trafności ustaleń Sądu, że do takiej zmiany nie doszło. Obojętny dla tych ustaleń w tym zakresie pozostaje także fakt, że A. C. realizując z pozwaną wspólną inwestycję w czasie procesu inwestycyjnego, czyniła na nią umówione nakłady, czy też to, że powód, jako udziałowiec pozwanej Spółki podobnie jak i A. C. przekazywał na jej rzecz określone kwoty pozwalające spółce realizować inwestycje – centrum handlowe. Wskazać wręcz należy, że brak jest podstaw prawnych do zmiany tytułów wszystkich przekazywanych przez A. C. i powoda na rzecz pozwanej środków pieniężnych związanych z procesem inwestycyjnym i funkcjonowaniem centrum handlowego, i obecne ich zakwalifikowanie jako ceny.

Dodać też należy, że wbrew twierdzeniom apelującej Sąd Okręgowy nie ustalał woli tylko strony powodowej, ale na podstawie powołanych przez siebie dowodów ustalił wolę stron umowy przedwstępnej, wskazując, że przedstawione przez reprezentanta pozwanej spółki stanowisko, co do woli jaką miały wyrażać oświadczenia stron umowy z dnia 9 września 2002 roku, jako pozostające w sprzeczności z dowodami z dokumentów odzwierciedlających relacje gospodarcze pomiędzy stronami i pozostałymi dowodami osobowymi, są niewiarygodne.

Niezasadne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. odnoszone do niedopuszczalnej zdaniem skarżącej ingerencji w treść oświadczenia woli, którego złożenia przez pozwaną domagał się powód. Jej zdaniem, Sąd zamiast oddalić powództwo ustalając, że wynikająca z umowy przedwstępnej cena jest inna, niż objęta żądaniem, dokonał jej modyfikacji. Stanowiska tego nie sposób podzielić. Po pierwsze co do zasady możliwa była ingerencja w treść żądania powoda. Jej zakres odpowiadał treści umowy przedwstępnej w zakresie ceny (por. przykładowo wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., sygn. akt III CSK 114/14, LEX nr 1648704 oraz z dnia 9 czerwca 2009 r., sygn. akt II CSK 24/09, LEX nr 677889). O dopuszczalności modyfikacji roszczenia strony w sprawie, w której roszczenie oparto na art. 64 k.c., w razie dochodzenia przez stronę powodową zawarcia umowy przyrzeczonej albo stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, wypowiedział się Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 12 września 2014r (sygn. akt CSK 635/13, LEX nr 1521214). Stwierdził w nim, że związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną juretyczną formę. Po drugie, w okolicznościach niniejszej sprawy analiza treści pozwu w sposób jednoznaczny prowadzi do wniosku, że powód domagał się określonego w nim oświadczenia woli przez pozwaną wskazując, że przeniesienie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i udziału we współwłasności budynku ma nastąpić na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej z dnia 2 lipca 2004 r. (strona 1 pozwu). Powód w części postulatywnej pozwu nie tylko odwołał się do umowy i określonych w niej warunków, ale wprost wskazał, że oświadczenie pozwanej ma obejmować cenę w wysokości 30.500 zł. Odpowiadała ona treści § 5 umowy, w której tak właśnie została określona. Takiego stanowiska procesowego powoda nie można mylić z przedstawioną w pozwie argumentacją. Nie budzi wątpliwości, że kupcy, w tym powód, a wcześniej jeszcze A. C. ponieśli oprócz zapłaty ceny z umowy z 2 lipca 2004 r. również inne wydatki, jednak powód nie wykazał, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach podana w umowie kształtowała się inaczej. Strony umowy przedwstępnej ceny w niej określonej nie zmieniły, nie ustaliły przy tym, że powód będzie obowiązany do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości, niż podana kwota 30.500 zł. Powód przedstawił wyłącznie kwestie związane całokształtem rozliczeń ze spółką. To że posługiwał się pojęciem ceny, nie oznacza, że w taki sposób rozumiał zapisy umowy przedwstępnej. Oceny tej nie zmienia treść pisma powoda z dnia 29 lipca 2014 r. Jego analiza prowadzi bowiem do wniosku, że powód wprawdzie określił cenę na kwotę 125. 663,30 zł jednakże po pierwsze było to wynikiem zobowiązania sądu, a po drugie powód jednoznacznie kwotę tę odnosił do wszelkich łączących go, czy A. C. ze spółką węzłów obligacyjnych (dzierżawy, najmu, o prowadzenie wspólnej inwestycji, zakupu udziałów, pożyczki). Przedstawiał ich zaangażowanie finansowe związane nie tylko z nabyciem gruntu oraz udziału we współwłasności, ale także z całokształtem wzajemnych relacji, w tym związanych z uczestnictwem w spółce. Jego więc twierdzenie odnosiło się do różnych tytułów, do różnych podstaw dokonywanych przesunąć majątkowych. W żadnym przypadku nie można ich utożsamiać z ceną określoną

w umowie przedwstępnej. Należy podkreślić, że umowa przedwstępna określająca treść i warunki, na jakich zostanie zawarta umowa przyrzeczona, uzależniała jej zawarcie od spłaty zadłużenia kredytowego pozwanej spółki w banku zaciągniętego na zrealizowanie inwestycji. Cenę jednak jednoznacznie oznaczała umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c. Znalazło to pełne potwierdzenie w zeznaniach słuchanych świadków, a przede wszystkim w zeznaniach samego powoda. W tym miejscu zasadne jest jeszcze dodanie, że powód w odpowiedzi na apelację pozwanej twierdził, że nie dowodził nigdy w toku postępowania, że umówiona cena jest inna, niż określona w przedwstępnej umowie sprzedaży. Zgadzał się z tym, że w umowie ostatecznej (przyrzeczonej) miała być wskazana taka sama cena. On sam i wskazani przez nich świadkowie dowodzili jedynie, jaką kwotę pieniężną rzeczywiście przekazali pozwanej, i to na podstawie wszystkich zawartych porozumień. Nadto, co istotne, sama pozwana ustanawiając odrębną własność lokali i dokonując ich sprzedaży rozróżnia cenę sprzedażną i wartość lokalu, przy czym w umowach sprzedaży cena w istocie odpowiada cenie z umowy przedwstępnej. Tym samym uprawnione i konieczne było sformułowanie przez Sąd sentencji wyroku odpowiadającej treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej z dnia 2 lipca 2004 r., a tym samym treści oświadczenia, jakiego powód oczekiwał i domagał się od pozwanej Spółki, co potwierdza nie sprzeciwienie się temu przez powoda w dalszym toku procesu.

Mając na uwadze, że zarzut naruszenia przez Sąd orzekający w pierwszej instancji przepisów art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. stanowił według strony pozwanej przede wszystkim konsekwencje uchybień tego Sądu co do zakresu postępowania dowodowego oraz oceny dowodów, a kwestie te już zostały omówione, ze wskazaniem na bezpodstawność stanowiska strony skarżącej, odrębne odniesienie się do tego zarzutu oznaczałoby zbędne powtórzenie przedstawionej argumentacji.

Jako 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 dąży powód, wskazać należy, że strony powiązane są szeregiem relacji gospodarczych, a umowa przyrzeczona znajdująca źródło w umowie przedwstępnej z dnia 2 lipca 2004 r. stanowi jedną z tych relacji. Pozostanie zatem przez strony z ceną na poziomie pierwotnie ustalonym, nawet gdy wcześniej strony zakładały możliwość jej modyfikacji, w sytuacji kiedy powód, a wcześniej A. C. w szczególności poczynili znaczne nakłady na nieruchomości pozwanej spółki, wyklucza uznanie, że umowa której element stanowić ma zaskarżone w tej sprawie orzeczenie, oceniana może być jako pozostająca w sprzeczności z art. 487 § 2 k.c. Dodatkowo przy tym należy zwrócić uwagę, że w umowach zawartych w październiku 2014 roku pomiędzy pozwaną spółką a członkami rodzin członków jej zarządu o ustanowieniu odrębnej własności lokali i sprzedaży przez spółkę tych lokali, cena sprzedaży odpowiada cenie z umowy przedwstępnej, i tak za lokal o powierzchni 28,50 m² - cena wynosi 26.551 zł, a za lokal o powierzchni 41 m² - cena wynosi 38.849 zł i pozostaje na poziomie ceny z umowy stron z 4 lipca 2004 r.

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

Za częściowo zasadne uznać należało argumenty strony apelującej odnośnie błędnego rozstrzygnięcia o kosztach 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 dnia 2 lipca 2004 r. stanowi o wygraniu przez powoda procesu w całości. Sąd I instancji, właściwie wskazał, że istotą żądania pozwu było stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli. Powód zwrócił się w tym celu do Sądu z wnioskiem o zobowiązanie pozwanej (...)

Sp. z o.o. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na jego rzecz wskazanych w pozwie udziałów w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (centrum handlowe), na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 2 lipca 2004 r. Formułując to żądanie powód z jednej strony wskazał, że ma to nastąpić na warunkach określonych w zawartej przez strony w umowie przedwstępnej, a z drugiej strony wskazywał na kwotę, która odzwierciedlała całość nakładów poniesionych przez nich na zakup gruntu oraz budowę posadowionych na tym gruncie budynków. W odpowiedzi na pozew, a także konsekwentnie w toku postępowania strona pozwana twierdziła, że powód nigdy nie miał stać się współwłaścicielem centrum handlowego, lecz jedynie współużytkownikiem wieczystym 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 czy powód w ogóle jest uprawniony do nabycia udziału w nieruchomości. Podkreślenia przy tym wymaga, że powód wprost oświadczył, że domaga się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli zgodnie z zawartą umową przedwstępną. Taka była istota ich żądania. Stąd też przedmiotem oceny winno być ziszczenie się warunków wynikających wyłącznie z treści umowy przedwstępnej. To, że, jak wskazano wyżej, powód podniósł również okoliczności związane z całościowym rozliczeniem inwestycji pozostaje bez znaczenia. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony łączyło wiele umów związanych zarówno z udzieleniem spółce kredytu, z prowadzeniem wspólnej inwestycji, czy wreszcie umów najmu czy dzierżawy. To, że rozliczenia te zostały przez powoda ujęte i omówione nie oznacza, że w taki sposób należało określać cenę sprzedaży, jako mającą wynikać z umowy przedwstępnej. W świetle powyższego nie można uznać, aby powód przegrał sprawę w części, w której Sąd obniżył wynagrodzenie za jakie ma nastąpić sprzedaż przedmiotowych nieruchomości, jak wywodzi strona pozwana. Powód nie ubiegał 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 niego 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. 30.500 zł. Na koszty poniesione przez powoda składała się opłata od pozwu w wysokości 1.525 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 3.942 zł. Do takiej też kwoty skorygować należało zasądzone w wyroku koszty procesu zasądzone od pozwanej na rzecz powoda.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jedynie w zakresie kosztów procesu należnych powodowi od pozwanej, obniżając je do kwoty 4.167 zł, a w pozostałym zakresie – zgodnie z przepisem art. 385 k.p.c., apelację pozwanej oddalił.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. oraz § 6 ust. 5 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 461), wskazując, że co do meritum strona powodowa wygrała apelację.

SSA E. Skotarczak SSA T. Żelazowski SSA A. Sołtyka