

Sygn. akt I ACa 654/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz SSA Marta Sawicka
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

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

sprawy z powództwa M. W.

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 25 maja 2015 r., sygn. akt VIII GC 295/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od pozwanej "(...)" spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda kwotę 6.367 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu;**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**SSA A. Sołtyka SSA A. Sołtyka SSA M. Sawicka**

Sygn. akt I ACa 654/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 11 czerwca 2014 r. (sprecyzowanym w piśmie z dnia 10 lipca 2014 roku) wniesionym przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. powód M. W. wniósł o zobowiązanie pozwanej do

złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodowi do jego majątku osobistego - udziału do 1071/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę nr (...), położonego w S. przy ul. (...) o pow. 5.135 m<sup>(2)</sup> 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 208 570,51 złotych, 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 w dniu 10 września 2002 r. umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu wraz z własnością lokalu usytuowanego w budynku za cenę 55 000 złotych. Pomimo upływu terminu wskazanego w umowie oraz spłaty kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji, pozwana spółka uchyliła 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. Pozwana przyznała, że zawarła z powodem przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której zobowiązanie do przeniesienia wyłącznie prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) w udziale 1071/100.000. 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 powoda 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 rozporządzenie 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.

Wyrokiem z dnia 25 maja 2015 roku 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 M. W. do jego majątku osobistego, udział do 1071/100.000 (jeden tysiąc siedemdziesiąt jeden stutysięcznych) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5.135 m<sup>(2)</sup> (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 S. prowadzi księgę wieczystą numer (...) – za cenę 55.000 zł (pięćdziesięciu pięciu tysięcy złotych), którą kupujący w całości zapłacił; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 17 646 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. - część kupców, w tym M. W., po powzięciu wiadomości o prywatnej działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, a nadającej się na zorganizowanie nowego targu, zdecydował się przenieść tam swoją działalność.

Do negocjacji z właścicielem gruntu oddelegowano dwóch przedstawicieli kupców w osobach M. Z. i W. C.. 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 współników oraz zaciągnięty przez pozwaną spółkę kredyt. Kredyt miał być spłacany przez wszystkich współników. Na wskazanym etapie kupcy nie wiedzieli dokładnie, jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą byli zainteresowani.

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 współników 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 współników podejmowało uchwały przede wszystkim 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 współników 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;

- uchwała nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących zakupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup> .

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 podjęła uchwałą wyraziło zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>(2)</sup> w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1.000 zł za 1 m<sup>(2)</sup>, 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 roszczeń do tego prawa) z pominięciem prawa pierwokupu udziałowca pozwanej oraz wyrażenia zgody na wtórne zbycie udziałów pozwanej na rzecz osób bliskich zbywcy (pierwsza grupa podatkowa) oraz w przypadku osób prawnych i spółek cywilnych na rzecz wspólników lub udziałowców z pominięciem prawa pierwokupu, łącząc te możliwości z obowiązkiem nabycia udziału w gruncie i nieruchomości budowlanej od poprzedniego udziałowca pozwanej.

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 m<sup>(2)</sup>, położonej w S. przy ul. (...), opisaney w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie pod numerem (...). Cena działki gruntu została uiszczona z wpłat dokonanych przez kupców na rzecz spółki oraz z kredytu. Wielkość wpłat była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu. W dniu 12 marca 2002 r. W. C. zawarł z J. W. umowę sprzedaży udziałów w spółce. Przedmiotem umowy była sprzedaż na rzecz J. W. jednego udziału w spółce „(...)” na łączną kwotę 1.000 zł. W § 6 umowy sprzedający oświadczył, że z zakupem udziału wiąże się wpłata zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego (lub po przekształceniu własności) działki numer (...) przy ulicy (...) w S. - proporcjonalnie do powierzchni postawionej na tym terenie pawilonu, co kupująca potwierdziła.

W dniu 18 kwietnia 2002 r. J. W. 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..

W dniu 5 czerwca 2002 r. pozwana spółka zawarła z M. W. umowę dzierżawy nr (...). Przedmiotem tej umowy była część terenu działki o nr (...), przy ul. (...) w S., określona na planie jako lokalizacja nr (...), która obejmuje grunt o powierzchni 55 m<sup>(2)</sup>, przeznaczony na użytkowanie przez dzierżawcę własnego obiektu handlowego w układzie pasażowym - w zabudowie (...).

Zgodnie z § 4 umowa została zawarta na czas określony tj. od 1 czerwca 2002 roku do 1 czerwca 2007 roku i wygasa po upływie wskazanego terminu bez potrzeby jej wypowiedzenia. Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona na kwotę 40 zł za m<sup>2</sup> plus VAT. Natomiast do dnia otwarcia i rozpoczęcia działalności handlowo – usługowej dzierżawca miał płacić czynsz dzierżawny w wysokości 200 złotych miesięcznie plus VAT (§ 9).

W § 12 umowy przewidziano, że w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub zakończenia jej obowiązywania dzierżawca zobowiązany jest do sprzedaży własnego obiektu handlowego w terminie 14 dni, z tym że wydzierżawiającemu przysługuje prawo pierwokupu.

Aneks nr (...) m.in. przedłużono czas obowiązywania umowy i ustalono, że została zawarta na czas od 1 czerwca 2002 r. do 31 grudnia 2012 r.

Wspólnicy spółki „(...)”, w tym również M. W. ustalili, że 20 zł z kwoty czynszu będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty bieżącego funkcjonowania spółki.

Celem, dla którego kupcy, wspólnicy spółki „(...)”, zdecydowali się zawrzeć umowy dzierżawy było zagwarantowanie środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie spółki.

Podobne umowy dzierżawy w tożsamym celu zawierali też inni kupcy np. C. S. (1).

W dniu 22 lipca 2002 r. spółka „(...)” zawarła z M. W. umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji.

W umowie strony oświadczyły, że polega ona na wybudowaniu - na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a stanowiącej część działki (...) o powierzchni 2.000 m<sup>(2)</sup> - budynku handlowego (centrum handlowe) w zabudowie pasażowej, w którym wyodrębniony zostanie zgodnie z projektem na rzecz inwestora lokal handlowy o powierzchni 55 m<sup>(2)</sup>, lokalizacja w projekcie inwestycji nr (...), zgodnie z umową sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego w realizacji przedwstępnej umowy (§ 1 ust. 1 brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Umowa przyrzeczona (ostateczna) sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania oraz umowa sprzedaży udziału we współwłasności budynku (...) określająca sposób korzystania z tej nieruchomości wspólnej (centrum handlowe) – przekazująca na wyłączne korzystanie inwestorowi lokal handlowy nr (...) (wyłączająca zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres z zastrzeżeniem prawa pierwokupu przez udziałowca pozwanej i pozwaną), zostaną zawarte po 10 latach od zakończenia realizacji inwestycji (a w szczególności od uzyskania pozwolenia na użytkowanie) nie wcześniej niż po spłacie kredytu udzielonego przez Bank na tę inwestycję. (§ 1 ust. 2 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Dalej strony postanowiły, że udział inwestora w realizacji całej inwestycji wynosić będzie w udziale 1071/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego (§ 1 ust. 3 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Zgodnie z umową inwestor zastępczy (spółka „(...)”) zobowiązał się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w terminie uzgodnionym w wykonawcą. Zaś przeznaczony na wyłączne korzystanie inwestora lokal handlowy (w przedmiotowym budynku handlowym) inwestor zastępczy obowiązał się oddać w stanie surowym zamkniętym (§ 1 ust. 4 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Inwestor zobowiązał się partycypować we wszystkich kosztach związanych z przedmiotową inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału, w części, co odpowiada kwocie 700 zł + VAT za m<sup>2</sup> lokalu handlowego – co stanowi część kwoty wybudowania przedmiotowego budynku odpowiadającą udziałowi inwestora w realizowaniu przedmiotowej inwestycji (§ 2 ust. 1 umowy).

W § 6 umowy ustalono, że inwestor będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność i w którym będzie prowadził działalność gospodarczą oraz po zawarciu umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie później niż w terminie 10 lat od oddania centrum do użytkowania, współużytkownikiem w prawie wieczystego użytkowania gruntu w udziale równym udziałowi w centrum handlowym/wybudowanym i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości

opisanej w § 1 niniejszej umowy. Udział może ulec zmianie. Strony mogą zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży udziału w gruncie na koszt inwestora.

W dniu 10 września 2002 r. J. W. zawarła z M. W. umowę darowizny, na podstawie której darowała M. W. udział w spółce „(...)”.

W dniu 10 września 2002 r. spółka „(...)”, w imieniu której działali W. C. i M. Z. zawarła z M. W. 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 M. W. prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) (opisanej § 1 umowy tj. w położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 0,5135 ha, ujawnionej w księdze wieczystej o nr KW (...)) w udziale do 1071/100.000 części, zaś M. W. oświadczył, że zobowiązuje się udział ten kupić oraz że nabycia dokona na majątek odrębny, z żoną zawarł umowę rozdzielnosci majątkowej.

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 prowadzenie inwestycji wskazanej w § 2 aktu.

Zgodnie z § 5 cenę sprzedaży ustalono na kwotę 55 000,00 zł. Dalej w akcie zapisano, że wskazaną cenę M. W. wpłacił na rzecz spółki „(...)” tytułem zaliczki, 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 kupujący wyraził zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji. Pozwolenie na budowę zostało wskazane w § 2 aktu notarialnego.

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

W § 9 umowy M. W. zobowiązał się zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki wyłączając uprawnienie każdego z użytkowników wieczystych do zniesienia współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego na okres 5 lat, to jest począwszy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej na okres 5 lat z możliwością przedłużenia umowy na dalszy okres.

W § 10 umowy strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki opisanej w § 1 oraz udziału we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców spółki i przez spółkę „(...)”.

W dniu zawarcia wskazanej powyżej przedwstępnej umowy sprzedaży M. W. pozostawał w związku małżeńskim z U. W.. W dniu 26 lipca 2002 r. małżonkowie W. zawarli w formie aktu notarialnego umowę wyłączającą obowiązującą ich majątkową wspólność ustawową z dniem zawarcia umowy.

Przedwstępne umowy sprzedaży o analogicznej treści z uwzględnieniem ceny oraz wysokości poszczególnych udziałów w użytkowaniu wieczystym zależnych od powierzchni lokalu spółka „(...)” zawarła również z innymi kupcami w tym z C. S. (1), P. K. czy A. Ł.. Byli też kupcy, którzy nie zdecydowali się na zawarcie tych umów. W oparciu o zawarte umowy przedwstępne kupcy wobec nie zawarcia umowy przyrzeczonej występowali przeciwko spółce „(...)” z pozwami o złożenie oświadczeń woli w zakresie sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...) wraz z udziałem we współwłasności posadowionych na tej działce budynków.

W dniu 26 lipca 2002 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwanej pozwolenie na budowę centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. (...). Na zakupionej nieruchomości pozwana wzniosła pięć budynków, w tym cztery handlowo-usługowe i jeden o innym przeznaczeniu. Decyzją z dnia 7 lipca 2003 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu.

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..

Poprzednicy prawni M. W., jak i M. W. 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 M. W. fakturę VAT nr (...) z tytułu uiszczenia kwoty 55 000,00 złotych za udział w częściach wspólnych gruntu.

W piśmie z dnia 30 maja 2003 r. skierowanym przez pozwaną do współników pozwanej spółki, informuje ona współników, po konsultacji z (...) Bank S.A., że istnieje możliwość „przejęcia” kredytu przez przyszłego właściciela lokalu oraz wcześniejszej sprzedaży nieruchomości na rzecz każdego współnika. W związku z tym pozwana zwróciła się do współników o potwierdzenie, kto zamierza nabyć lokal użytkowy wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i użytkowaniem wieczystym.

W piśmie z dnia 11 maja 2006 r. spółka „(...)” poinformowała inwestora C. S. (1), że w związku z zakończeniem inwestycji potrzebne jest niezwłoczne uaktualnienie jego udziału we współwłasności Centrum Handlowego (...), albowiem udziały zostały obliczone na podstawie niepełnej dokumentacji z 2002 r. i są zaniżone, stąd konieczne jest aneksowanie udziału w dotychczasowej umowie przedwstępnej sprzedaży w formie aktu notarialnego. W treści projektu aneksu spółka „(...)” zobowiązała się sprzedać kupującemu udział w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) oraz udział we własności budynku stanowiący odrębną nieruchomość za nakłady poniesione na budowę lokalu niemieszkalnego. Do zawarcia aneksu nie doszło.

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 46,36m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup> plus podatek VAT. 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 użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu umowy kredytowej.

Kredyt zaciągnięty przez spółkę celem wybudowania centrum handlowego został w całości spłacony. W związku z tym w piśmie z dnia 14 listopada 2012 r. pozwana poinformowała powoda, że ulega obniżeniu dotychczasowa stawka czynszu najmu jednocześnie wskazując, że umowa najmu ulega przedłużeniu na dotychczasowych zasadach do czasu ustanowienia na rzecz najemcy odrębnej własności lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku.

W dniu 30 kwietnia 2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki „(...)”. Na zgromadzeniu prezes zarządu spółki W. C. oświadczył, że przeniesienie prawa wieczystego użytkowania będzie możliwe po 7 lipca 2013 r., tj. po upływie 10 lat od spłaty kredytu i od uzyskania pozwolenia na użytkowanie wieczyste. Zarząd spółki poinformował, że projekt umowy będzie do wglądu.

Od 2013 r. M. W. oraz inni kupcy podejmowali starania w celu zawarcia umów przyrzeczonych. W pismach do spółki „(...)” kupcy kierowali wezwania do zawarcia umów przyrzeczonych, nie przyniosły one jednak oczekiwanego skutku. Jako przeszkodę uniemożliwiającą zawarcie umów spółka wskazywała na brak odpowiedniego oznaczenia lokali mających być przedmiotem sprzedaży. Mimo wezwania przez każdego z kupców członków zarządu spółki do stawiennictwa w wyznaczony terminie przed notariuszem w celu zawarcia umów, przedstawiciele spółki „(...)” nie stawili się.

W związku z niestawiennictwem na wezwanie powoda w dniu 10 marca 2014 roku notariusz A. N. sporządziła akty notarialny zawierający protokół przyjęcia oświadczenia niestawiennictwa drugiej strony.

Pozwana wezwała z kolei innego kupca - C. S. (1) 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. (1) 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. (1) 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 (...) 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 I. S. i C. S. (2) 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. (1). Postanowieniem z dnia 2 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił zażalenie złożone przez spółkę „(...)” na odmowę dokonania czynności notarialnej.

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

W dniu 16 października 2014 r. 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 (...) 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<sup>(2)</sup>, natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m<sup>(2)</sup>. 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<sup>(2)</sup>. 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.

Powyzsza 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.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w znacznej części zasługiwało na uwzględnienie i znajduje podstawę prawną w treści art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. oraz art. 390 § 2 k.c.

Sąd stwierdził, że istota sporu - w świetle twierdzeń i zarzutów obu stron procesu - sprowadzała się do sposobu interpretacji postanowień umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 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. Sąd uznał przy tym, 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 ulegało też wątpliwości Sądu, że na mocy umowy z dnia 10 września 2002 r. pozwana spółka zobowiązała się sprzedać M. W. określony udział w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup> ujawnionej w księdze wieczystej nr KW (...), a M. W. zobowiązał się udział ten kupić. Treść umowy zawierała 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.

Sąd I instancji stwierdził, że oceniając zasadność roszczenia powoda należało dokonać wykładni oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej z dnia 10 września 2002 roku w świetle reguł określonych w art. 65 k.c. Zauważył Sąd, że dla określenia zgodnej woli stron wymagana jest analiza tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu. W ocenie Sądu, mając na uwadze zaoferowany materiał dowodowy, a także literalne brzmienie § 3 umowy, nie zasługiwało na uwzględnienie stanowisko pozwanej, iż przedmiotem umowy przedwstępnej był jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr (...) bez udziału we własności budynku. Wprost przeciwnie, nie budziło wątpliwości Sądu, że zamiar stron zawierających niniejszą umowę obejmował również sprzedaż udziału we własności budynku, który na tym gruncie miał zostać posadowiony. Nie bez znaczenia dla wykładni umowy był fakt, iż zawiera ona postanowienia odnoszące się do obiektu handlowego, który miał zostać wybudowany. W sprawie nie było zaś kwestionowane, iż na moment zawierania umowy obiekty te jeszcze nie powstały. Jasne było też – co wynikało z zeznań świadków, że strony umowy nie miały pewności, jaki konkretnie obiekt, w jakiej formie zabudowy zostanie wzniesiony. Z tego też względu, 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. Sąd podkreślił także, że powód wyraził zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem wskazanym w akcie notarialnym i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji (§ 7). 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 określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji wybudowanego na terenie centrum handlowego od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego, nadto zobowiązał się do zawarcia umowy określającej wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej. Na podstawie § 9 powód zobowiązał się też zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym 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 zdaniem sądu meriti 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. Nie zasługiwał przy tym 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 mającego powstać budynku. Odnosząc się do kwestii ceny sprzedaży Sąd I instancji 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 55 000 złotych. Cena ta została określona w umowie w sposób jednoznaczny, a pozwana potwierdziła jej zapłatę. Sąd miał przy tym świadomość, że powód, a także inni kupcy ponieśli również inne

wydatki, jednak w tym 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 10 września 2002 r. nie umawiały się, że powód obowiązany będzie do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości, niż 55 000 złotych.

W świetle zeznań świadków oraz postanowień umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji Sąd I instancji uznał, że czynsz służył obsłudze zadłużenia pozwanej i stanowił formę pozyskania środków na realizację inwestycji. Jeśli chodzi o inne wpłaty to nosiły one cechy wkładu wspólnika umożliwiające realizację celu spółki, do którego wniesienia inwestorzy, w tym powód, zobowiązali się na innej, niż umowa przedwstępna podstawie.

Sąd podkreślił, 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. Środki na spłatę kredytu pochodziły z czynszów uiszczanych przez wspólników spółki i najemców nieruchomości. Natomiast inne wpłaty nosiły cechę wkładu wspólnika umożliwiające realizację celu spółki, którym było wzniesienie centrum handlowego. Konieczność ponoszenia tych kosztów była konsekwencją uczestniczenia w spółce prowadzącej określone inwestycje. Dlatego w ocenie sądu meriti cenę jednoznacznie oznaczała umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353<sup>1</sup> k.c.

Dokonując wykładni umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r. Sąd miał na względzie fakt, 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. Sąd podkreślił, że 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 powód, zaangażowali się w projekt budowy centrum handlowego przy ul. (...)

Sąd podkreślił także, że powód oraz inni kupcy (wspólnicy) pozwanej spółki wielokrotnie, w tym na piśmie, byli zapewniani przez członków zarządu spółki o tym, że własność wybudowanych budynków zostanie na nich przeniesiona. Sąd przywołał treść pisma z dnia 11 maja 2006 r. skierowanego do C. S. (1) wraz z projektem aktu notarialnego (k. 192 – 194), z których jednoznacznie wynikała możliwość przeniesienia wraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego udziału we własności budynku oraz przewidziano możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu. Zapewnienia te znajdowały potwierdzenie już w 2002 roku i 2003 roku w trakcie zebrań. Powyższe znalazło też potwierdzenie w protokole z posiedzenia zgromadzenia wspólników z dnia 6 marca 2002 r. (k. 46). Także w okresie późniejszym na zgromadzeniach wspólników pozwana zapewniała kupców, że będzie zawierać umowy przeniesienia prawa własności udziałów w prawie własności budynku.

Sąd I instancji wskazał też, że spółka podejmowała uchwały, w których wyrażała zgodę na zbycie udziałów pozwanej spółki na rzecz osób fizycznych i prawnych, które nabędą udział w gruncie współwłasności nieruchomości budowlanej, co również potwierdza, że taki był zgodny zamiar stron. Nie bez znaczenia były 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 przeczył też fakt, iż strony są podmiotami profesjonalnie prowadzącymi działalność gospodarczą. W tym względzie Sąd miał na uwadze wzorzec należytej staranności obu stron zawartej umowy przedwstępnej (art. 355 § 1 i 2 k.c.).

Sąd stwierdził, że 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

wylęczającej zniesienie współwłasności w prawie użytkowania wieczystego działki wylęczając uprawnienie każdego ze współużytkowników wieczystych do zniesienia współwłasności w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we współwłasności w wybudowanym budynku (§ 9). Sad przywołał też art. 235 k.c. i wskazał, że prawo własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na użytkowanym gruncie jest zgodnie z § 2 tego przepisu prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność budynków (innych urządzeń) dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Stwierdził w konsekwencji, że mogą więc one być przenoszone tylko łącznie, zbycie zaś prawa użytkowania wieczystego odnosi się także do budynków i innych urządzeń.

Wobec tego przyjął Sąd I instancji, że zawierając umowę przedwstępną zamiarem stron było przeniesienie oprócz udziałów w prawie użytkowania wieczystego także udziału we własności budynków.

Nie zasługiwał też w ocenie sądu meriti 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. W tym zakresie przywołał sąd stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym 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 I instancji zauważył przy tym, że wzniesienie na gruncie budynków stanowiło w istocie cel powstania pozwanej spółki.

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 to Sąd uznał je za chybione. Wskazał, że 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 10 września 2002 r. W pozwanej spółce większością głosów na walnym zgromadzeniu wspólników, z uwagi na uprzywilejowany charakter udziałów, dysponują członkowie zarządu, którzy głosowali za przyjęciem wskazanej uchwały. Stwierdził ponadto Sąd, że dla skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej z 10 września 2002 r. uchwała taka nie była konieczna, gdyż umowa ta nie przenosiła prawa do nieruchomości pozwanej spółki. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 228 pkt 4 k.s.h. uchwały wspólników wymaga m.in. nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej. Z kolei stosownie do treści art. 17 § 1 k.s.h. jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Zgoda może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo po jego złożeniu, nie później jednak niż w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę. Potwierdzenie wyrażone po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej (art. 17 § 2 k.s.h.).

Sąd Okręgowy uznał, że 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, skutkowało 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 stanął 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.

W ocenie Sądu I instancji nie mógł stanowić też przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej fakt, iż pozwana zawarła w dniu 20 października 2014 r. z dwiema osobami umowy ustanowienia odrębnej własności trzech lokali i ich sprzedaży. Sąd uwzględniając treść art. 3 i 4 ustawy o własności lokali stwierdził, że zarzuty pozwanej sformułowane w tym zakresie nie zasługują na uwzględnienie. Nie uznał Sąd za okoliczność wykluczającą istnienie roszczenia powoda, faktu wyodrębnienia w budynkach trzech samodzielnych lokali oraz ich sprzedaż na rzecz innych podmiotów. Podkreślił Sąd w tym zakresie, że 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. Wskazał też Sąd, że powód nie domaga się zniesienia części wspólnej nieruchomości, jego roszczenie nie dotyczy też praw podmiotów trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych na nieruchomości. Podkreślił Sąd, że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością. Niezależnie od tego Sąd wskazał, że 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

Końcowo sąd stwierdził, że powództwo podlegało oddaleniu tylko w zakresie, w jakim powód domagał się zobowiązania pozwanej do sprzedaży udziału za cenę 208 570,51 zł. Sąd uznał bowiem, że ustalona cena została wskazana w § 5 aktu notarialnego w kwocie 55 000 zł, zaś powód nie wykazał, aby uległa ona zmianie.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

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 złożyły się opłata sądowa od pozwu w wysokości 10 429 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7 200 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się pozwana, która zaskarżyła wyrok w zakresie pkt. 1 i 3, zarzucając mu:

1. 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 pozwanej, kreującego zarazem umowę przyrzeczoną, w stosunku do treści oświadczenia, jakiego oczekiwał powód w pozwie i podtrzymywał przez całe postępowanie;

b) art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powód stanie się współwłaścicielem centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002r.;

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

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

e) art. 355 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że gdyby uznać, iż zamiar stron towarzyszący im we wrześniu 2002r. co do rodzaju i rozmiaru zaciągniętego zobowiązania

odpowiadał literalnemu brzmieniu umowy, a w konsekwencji przedwstępną umowę sprzedaży należałoby obecnie traktować jako nieważną, to oznaczałoby to brak należytej staranności po stronie pozwanej, podczas gdy powód występuje w przedmiotowym stosunku zobowiązaniowym jako podmiot profesjonalny (przedsiębiorca), zaś w przeciwieństwie do pozwanej - nigdy nie korzystał z pomocy prawnej przy zawieraniu rzeczonyj umowy;

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

a) art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie przedmiotu przedwstępnj umowy sprzedaży ponad osnowę tego dokumentu sporządzonego w formie aktu notarialnego, pomimo, iż treść przedwstępnj 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 posadowienia budynków na wieczysto użytkowanym gruncie oraz było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu;

b) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku obejmuje kwotę 55.000 zł tj. wbrew twierdzeniom samego powoda oraz wbrew dokumentom zgromadzonym w niniejszej sprawie, a szczególności fakturą VAT nr (...) z dnia 26.11.2002r. wystawionej tytułem „udział w częściach wspólnych gruntu” na kwotę wynikającą z umowy przedwstępnj tj. 55.000 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 m<sup>2</sup> gruntu, zaś M. W. nabył od pozwanej odpowiednik 55 m<sup>2</sup> gruntu [wg wyliczenia 1071/100.000 x 5135m<sup>2</sup>] - co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnj umowy sprzedaży z dnia 10 września 2002r., a ponadto wobec bezkrytycznego uznania przez Sąd I instancji, iż notariusz M. O. z pewnością nie sporządziłaby umowy przedwstępnj, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, zaś przyczyną nie wskazania budynków w § 3 przedwstępnj umowy sprzedaży była niepewność co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie (choć było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu), zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność, 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 przedwstępnj umowy sprzedaży, wynika z pozostałych zapisów tejże umowy;

c) art. 108 k.p.c. w zw. 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 M. W. jest 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 208 570,51 zł, zaś Sąd I instancji uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 55.000 zł, a ponadto włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodowi kosztów procesu również w zakresie, w którym strona powodowa proces przegrała.

Podnosząc takie zarzuty apelacyjne pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 1 poprzez oddalenie powództwa w całości;

2. 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 uiszczonyj opłaty skarbowej;

3. 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 Sądowi Okręgowemu, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła, że zapadłe w sprawie orzeczenie jest oczywiście wadliwe i jako takie nie może się ostać.

Zarzuciła, że Sąd w sposób nieuprawiony i całkowicie sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa, dokonał istotnej ingerencji w treść oświadczenia, którego złożenia przez pozwaną domagał się powód w pozwie. Tą „istotną ingerencją” w ocenie apelującej było przyjęcie przez Sąd I instancji innej ceny, która jest przedmiotowo istotnym elementem umowy sprzedaży, od tej, wskazywanej przez powoda. Podniesiono, że powództwo wywiedzione przez powoda w niniejszej sprawie, oparte było na art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w z art. 535 k.c. w zw. z art. 1047 k.c. Tak prawidłowo ukształtowana podstawa prawna powództwa pozwala przyjąć, że powództwo o zobowiązanie do złożenia określonego (oznaczonego) oświadczenia woli w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, jest szczególnego rodzaju powództwem, przy rozpoznaniu którego Sąd winien się w zasadzie ograniczyć do oceny, czy stronie powodowej służy roszczenie i uprawnienie do domagania się złożenia wskazanego (a nie innego) oświadczenia. Tym samym, w ocenie apelującej przy rozpoznaniu takiego rodzaju sprawy, sąd był szczególnie związany granicami żądania. Ewentualna modyfikacja żądania nastąpić mogła jedynie za wolą powoda i w granicach podstawy faktycznej powództwa.

Zarzucono w związku z tym, że w realiach niniejszej sprawy punkt 1 sentencji zaskarżonego orzeczenia jest istotnie różny od żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie, gdyż powód od początku twierdził i zawniósł szereg dowodów dla wykazania, że cena z przedwstępnej umowy sprzedaży była ustalona jedynie wstępnie, zaś cena ostateczna winna obejmować kwotę 208.570,51 zł. Ponadto w pozwie powód sam wskazał, że uiszczył na rzecz pozwanej tytułem ceny sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu kwotę 55.000 zł. Podkreślono także, że Sąd w ogóle nie wziął pod uwagę, iż w materiale dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie znajduje się faktura VAT nr (...) z dnia 26 listopada 2002r. wystawiona tytułem „współdział w częściach wspólnych gruntu” na kwotę 55.000 zł - a zatem wprost na kwotę wynikająca z umowy przedwstępnej z dnia 10.09.2002r. Co istotne, kwota ta została zwolniona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego, z obowiązku zapłaty podatku VAT, albowiem obejmowała wyłącznie odpłatność za grunt. W konsekwencji, w ocenie apelującej, stwierdzenie Sądu polegające na ustaleniu, że kwota 55.000 zł stanowiła odpłatność za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiadającym mu udziałem w budynku jest całkowicie nieuprawione i oderwane do materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie.

W ocenie pozwanej, uwzględniając specyfikę przedmiotowego postępowania, uznanie przez Sąd I instancji, że strona powodowa nie sprostowała obowiązkowi dowiedzenia, że uzgodniona i uiszczona cena jest inna niż ta, wynikająca z umowy przedwstępnej, skutkować powinno oddaleniem powództwa w całości, a nie arbitralnym i wbrew powodowi ustaleniem treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego.

Apelująca zarzuciła, że taka decyzja Sądu I instancji pozostaje w oczywistej sprzeczności z ugruntowanym w tym zakresie orzecnictwem Sądu Najwyższego.

Kolejno apelująca podniosła, że nie sposób nie dostrzec wewnętrznej sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu i wyprowadzonych na ich podstawie wniosków. Zauważyła, że Sąd I Instancji najpierw ustalił, 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 m<sup>2</sup>. Następnie konfrontując to z treścią umowy przedwstępnej z dnia 10.09.2002r., w której określona w § 5 cena wynosi 55.000 zł oraz z bezspornym ustaleniem, że M. W. nabył 55 m<sup>2</sup> gruntu (według wyliczenia: 5135m<sup>2</sup> - powierzchnia całej działki x 1071/100.000), Sąd wyprowadził zupełnie odmienny wniosek, co do rzekomych uzgodnień stron w zakresie tego składnika umowy przyrzeczonej. To zaś w ocenie skarżącej uzasadnia zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c., albowiem

przedstawione rozumowanie jest sprzeczne z zasadami logiki, zaś przeprowadzone wnioskowanie miało wyłącznie na celu próbę „ratowania” niedostatecznie udowodnionego powództwa M. W.. Tę samą argumentację odniosła skarżąca do 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 miało wynikać z pozostałych zapisów tejże umowy bez wyjaśnienia procesu (i wyniku) wykładni dokonanej przez Sąd odnoszącej się do zapisów tej umowy (innych niż określających jej przedmiot), pozwalającego na wyprowadzenie wniosku o nieprecyzyjności § 3 tejże umowy.

Zarzuciła też skarżąca, że przyjęty przez Sąd kształt stosunku zobowiązaniowego, jaki miałyby łączyć strony, w szczególności w zakresie przyjętej ceny, jest sprzeczny z dyspozycją art. 487 § 2 k.c., gdyż nie uwzględnia zasady ekwiwalentności świadczeń.

Zarzuciła kolejno skarżąca, że wbrew stanowisku sądu I instancji, zawarte przez strony umowy: o prowadzenie wspólnej inwestycji zawarta w lipcu 2002r. oraz przedwstępna umowa sprzedaży nie stanowią ciągu umów, ale są to dwie różne umowy, kształtujące samodzielnie prawa i obowiązki każdej ze stron tych stosunków zobowiązaniowych. Podkreśliła przy tym, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji została zawarta w zwykłej formie pisemnej i nie mogłaby sankcjonować zamiaru stron przeniesienia także udziału w budynku wzniesionego przy ul. (...). Takie „przeniesienie” przedmiotu umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji na grunt przedwstępnej umowy sprzedaży, pozostaje bowiem w oczywistej sprzeczności z treścią art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. Dodatkowo wskazano, że w umowie przedwstępnej która, co do zasady, spełnia powyższych wymóg, nie przewidziano już przeniesienia udziału w budynku (czy też prawa odrębnej własności lokali, o którym cały czas zeznawali przesłuchiwani w sprawie świadkowie wskazując, że to właśnie do tego w ich rozumieniu odnosiła się umowa przedwstępna). Podniesiono też, że wbrew ustaleniom Sąd I instancji, w chwili zawierania rzeczonych umów, było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu, a zatem istniał zatwierdzony projekt budowlany określający rodzaj zabudowy, powierzchnię i kubaturę przyszłego budynku, a w konsekwencji było wiadome, co na tym gruncie powstanie. Nie istniały zatem w ocenie pozwanej żadne przeszkody tak faktyczne, jak i prawne do określenie w umowie przedwstępnej udziału w prawie własności budynku, gdyby taki był rzeczywiście zamiar stron.

Pozwana zakwestionowała też argumentację Sądu co do tego, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych, albowiem tak zeznała świadek M. O., zaś trudno przyjąć, by notariusz sporządziła projekt umowy nieważnej z mocy prawa. Pozwana zakwestionowała przy tym bezstronność i brak obiektywizmu tego świadka.

Dalej apelująca za niepoparte żadnym dowodami w tym zakresie uznała stwierdzenia Sądu, że członkowie zarządu w trakcie licznych zebrań składali deklarację o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach.

Podkreśliła też skarżąca, że Sąd Okręgowy nie ustalił zamiaru i uzgodnień stron podjętych we wrześniu 2002r, ale tylko strony powodowej, a i to nieprawidłowo, bo sam powód przecież inaczej sformułował swoje żądanie.

Pozwana spółka zarzuciła nadto, że przeprowadzone przez Sąd I instancji postępowanie dowodowe co do zamiaru i wzajemnych uzgodnień poczynionych pomiędzy spółką (...) sp. z o.o. oraz M. W., za pomocą takich środków dowodowych jak zeznania świadków w sposób oczywisty narusza treść art. 247 k.p.c. Podkreśliła, że 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. Podniosła również, że Sąd I instancji w żadnym miejscu nie wyjaśnił choćby tego, na czym w jego ocenie polegają owe „szczególne okoliczności sprawy” uzasadniające przeprowadzenie przedmiotowych dowodów.

Zaznaczyła też apelująca, że szeroka argumentacja Sądu, jakoby trudno uznać, że strony nie zadbały o to, by umowa była dotknięta sankcją nieważności, zaś założenie odmienne 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. Podkreśliła przy tym, że wzorzec należytej



staranności dotyczy obu stron zawartej umowy przedwstępnej, a więc także i powoda, który jest przedsiębiorcą, a zatem podmiotem profesjonalnym.

Końcowo pozwana zaskarżyła całe postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie zawarte w pkt. III sentencji orzeczenia zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a w szczególności art.108 k.p.c. w zw. 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 powód jest 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 użytkownika gruntu wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności budynku za cenę 208.570,51 zł, zaś Sąd I instancji uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 55.000 zł, a ponadto włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodowi kosztów procesu również w zakresie, w którym strona powodowa proces przegrała.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na rzecz powoda od pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja pozwanej okazała się w przeważającej części niezasadna.

Sąd Apelacyjny stwierdza, 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.

Kolejno zauważyć trzeba, że 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 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 568/15 i I ACa 324/15. Wynika to po pierwsze z niemal całkowicie zbieżnego stanu faktycznego, po drugie niemal 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.

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 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 sąd odwoławczy nie podziela. 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 jest też dopuszczalne przeprowadzenie 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 10 września 2002 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 posiadania 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 10 września 2002 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 do wyrażenia zgody przez powoda na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji, 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. Wbrew stanowisku pozwanej nie było 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 koniecznością przeprowadzenia 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.p.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 J. W., jak i powód, także jako jej następca, 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 10 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 zrozumiał i rozumieć powinien. Przyjmuje się, że na podstawie art. 65 § 2 k.c. możliwa i dopuszczalna jest sytuacja, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej jasnego znaczenia w świetle reguł językowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011 r., V CSK 427/10, LEX nr 1095853). 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 współzycia 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 10 września 2002 r., jak i okoliczności towarzyszące jej zawarciu. Wśród nich zasadnie odwołał się do sytuacji powoda, który miał prowadzić działalność na wybudowanym targowisku, jego relacji ze spółką, zawieranych przez niego 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 kontradiktoryjnym 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 10 września 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 innych umów przedwstępnych zawieranych z pozostałymi kupcami. 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. 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 powodem. 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 ze 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 i pozwaną. Te postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 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 przyrzoną prawa we współwłasności budynków, nie byłoby w ogóle w akcie notarialnym - w § 10 zastrzeżonego prawa pierwokupu udziałów we współwłasności obiektu handlowego. Oceny tej nie zmienia akcentowana w apelacji okoliczność, że w dacie zawierania umowy wydane było pozwolenie na budowę spornego obiektu. 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 wznieść 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 sama go przygotowała, 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 J. W. i w dalszej kolejności ich darowizny na rzecz powoda (umowa z dnia 10 września 2002 r.), umowy pożyczki zawartej przez spółkę z J. W. w dniu 18 kwietnia 2002 r., umowy dzierżawy z dnia 5 czerwca 2002 r. z aneksem zawartym przez strony, umowy o wspólne prowadzenie inwestycji z dnia 22 lipca 2002 r. z aneksami, samej umowy przedwstępnej dnia 10 września 2002 r., z decyzji w postaci pozwolenia na budowę z 26 lipca 2002 r., z pozwolenia na użytkowanie obiektu z dnia 7 lipca 2003 r., z 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 (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, w uzasadnieniu wyroku, że wyłącznie z tego powodu J. W., 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 zredagowany 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.

Nie znajdują uzasadnienia argumenty pozwanej dotyczące wadliwego ustalenia, że powód 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 maja 2006 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 prawidłowy wniosek zarówno co do przeświadczenia kupców, w tym powoda, 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. Uznaje Sąd Apelacyjny, że dowody zebrane w sprawie pozwalają na uznanie, że w istocie pozwana nie zakwestionowała skutecznie żadnego z ustaleń Sądu pierwszej instancji, na podstawie których Sąd ten doszedł do wniosków 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 pomiędzy spółką, a poszczególnymi kupcami umów 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 ich 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 55.000 zł nie oznacza, że wolą stron było wyłącznie przeniesienie 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 55.000 zł, po tej dacie jej nie zweryfikowały. Okoliczność, że strony w dniu podpisywania



umowy przedwstępnej ewentualnie dopuszczają 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 powód czy jego poprzednik prawny realizując z pozwaną wspólną inwestycję w czasie procesu inwestycyjnego, czynił na nią umówione nakłady, czy też to, że powód, jako udziałowiec pozwanej Spółki 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 J. W. 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 10 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 jurydycznie 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 10 września 2002 r. (strona 1 pozwu). Powód w uzasadnieniu pozwu nie tylko odwołał się do umowy i określonych w niej warunków, ale wprost wskazał, że oświadczenie pozwanej ma obejmować cenę w wysokości 55.000 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 ponieśli oprócz zapłaty ceny z umowy z 10 września 2002 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 55.000 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 10 lipca 2014 r. Jego analiza prowadzi bowiem do wniosku, że powód wprawdzie określił cenę na kwotę 208.570,51 zł jednakże po pierwsze było to wynikiem zobowiązania sądu, a po drugie powód jednoznacznie kwotę tę odnosił do wszelkich łączących go ze spółką węzłów obligacyjnych ( w tym m.in. żądanych przez pozwaną dopłat). 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 przyrzeczonej, 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. 353<sup>1</sup> 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 i przesłuchani 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 10 września 2002 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.

Całkowicie niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powodowie staną się współwłaścicielami centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r. Wbrew pozwanej nie nastąpiło jakiegokolwiek przeniesienie przedmiotu umowy o realizację wspólnej inwestycji do umowy przedwstępnej. Jak słusznie zauważyła, są to dwie zupełnie różne umowy. Oczywiście istnieje pomiędzy nimi związek wynikający z celów, jakie obie strony w ramach wzajemnych relacji ostatecznie zamierzały osiągnąć. Należy podkreślić, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji stanowiła tylko istotną podstawę do zinterpretowania niejasnych postanowień umowy przedwstępnej. Zaprezentowane jednak w apelacji stanowisko pozwanej w tym zakresie, nie pozostawia wątpliwości, że również pozwana spółka podpisując szereg umów z kupcami w roku 2002, wchodząc z nimi w różne relacje gospodarcze, zamiarem swoim obejmowała wybudowanie wspólne na gruncie, którego wieczyste użytkowanie nabyła, centrum handlowego, następnie, po wspólnym zrealizowaniu tej inwestycji i spłaceniu zaciągniętego w tym celu kredytu, przeniesienie udziałów w prawie do gruntu i wybudowanych na nim budynkach na poszczególnych kupców, a docelowo wyodrębnienie własności poszczególnych lokali i przekazanie ich na własność użytkującym je kupcom. W toku jednak realizacji tej inwestycji, pozwana zmieniła zdanie i na obecnym etapie wskazuje na brak po stronie kupców, w tym również powodów, źródła roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jako że – według pozwanej - umowa przedwstępna, choć zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, nie spełnia wymogów, co do treści, a umowa o realizację wspólnej inwestycji nie spełnia wymogów, co do formy (art. 389 w związku z art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 w związku z art. 73 k.c.). Zważywszy, że z przyczyn już wskazanych w niniejszym uzasadnieniu brak jest podstaw do podzielenia stanowiska strony pozwanej dyskwalifikującego umowę przedwstępną z 10 września 2002 r. jako podstawę roszczenia powoda do zobowiązania pozwanej do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli odpowiadającego jej oświadczeniu z umowy przyrzeczonej, również ten zarzut pozwanej należało ocenić jako bezzasadny.

Mając na uwadze, że zarzut naruszenia przez Sąd orzekający w pierwszej instancji przepisów art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. stanowił według strony pozwanej przede wszystkim konsekwencje uchybień tego Sądu co do zakresu postępowania dowodowego oraz oceny dowodów, 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 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 10 września 2002 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, w szczególności poczynił znaczne nakłady na nieruchomość 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 m<sup>2</sup> - cena wynosi 26.551 zł, a za lokal o powierzchni 41 m<sup>2</sup> - 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 jedynie 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 10 września 2002 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 10 września 2002 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 jego 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. 55.000 zł. Od tej właśnie kwoty powód powinien uiścić należną opłatę od pozwu- 2750 zł, powód poniósł też opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, a wynagrodzenie pełnomocnika wynosić powinno kwotę 3.600 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 6 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 zatem koszty powoda powinny wynieść 6.367 zł i taką kwotę tytułem kosztów procesu powinna zwrócić mu pozwana 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 6.367 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. 6 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 M. Iwankiewicz SSA A. Sołtyka SSA M. Sawicka