

Sygn. akt I ACa 821/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

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

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

sprawy z powództwa E. W. i 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 14 lipca 2015 r., sygn. akt VIII GC 337/14

I. zmienia punkt drugi zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądza od pozwanej "(...)" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powodów E. W. i M. W. solidarnie kwotę 3.979 (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

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

Dariusz Rostał Małgorzata Gawinek Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 821/15

UZASADNIENIE

Powodowie E. W. i M. W. wnieśli pozew o zobowiązanie pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom do majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością

małżeńską, udziału do 602/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...) o pow. 5.135 m² wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) – na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 19 maja 2003 r. oraz umowie sprzedaży ogółu praw i przejęcia obowiązków z dnia 19 marca 2012 r., tj. za cenę 166.000 zł, która to cena została w całości zapłacona, a przedmiot umowy wydany. W uzasadnieniu wskazali, że powód jest udziałowcem „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Spółka ta została utworzona w dniu 14 stycznia 2002 r. przez dotychczasowych kupców targowiska handlowego w celu zorganizowania działalności handlowej w ramach jednego podmiotu, który miał nabyć prawo użytkowania wieczystego działki i przeprowadzić inwestycję na jej terenie, polegającą na budowie budynku (ewentualnie budynków), w których zlokalizowane będą pawilony handlowe należące do poszczególnych kupców – udziałowców spółki. Zgodnie z ustaleniami, po zakończeniu całej inwestycji udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z własnością lokali usytuowanych w budynkach handlowych miały zostać sprzedane poszczególnym kupcom. Powodowie podali, że środki przeznaczone na zakup gruntu i realizację inwestycji zostały zgromadzone przez wszystkich kupców. Konsekwencją ustaleń pozwanej spółki i kupców było zawarcie pomiędzy D. G. a pozwaną spółką w dniu 19 maja 2002 r. przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Na podstawie tej umowy kontrahenci zobowiązali się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo- usługowego. Ustalono, że pozwana spółka sprzeda prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...). Kwota wskazana jako cena nabycia została uiszczona przed zawarciem umowy przedwstępnej. W dniu 19 marca 2012 r. I. i D. G. sprzedali powodom ogół wierzytelności wynikające z par. 1 umowy przedwstępnej, przy udziale pozwanej spółki. Powodowie podali, że pozwolenie na użytkowanie obiektu zostało wydane decyzją z dnia 7 lipca 2003 roku, zaś kredyt inwestycyjny został spłacony przez spółkę w październiku 2012 roku, zawarcie umowy przyrzeczonej było więc możliwe od dnia 7 lipca 2013 roku. Pomimo upływu tego terminu pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Z tych też względów powodom przysługuje roszczenie wywodzone z art. 390 § 2 k.c. Powodowie podkreślili, 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, a do kwestii udziału we własności budynku nie odniesiono się w umowie przedwstępnej jedynie z uwagi na fakt, że wówczas budynki jeszcze nie istniały. 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 składała deklaracje o przeniesieniu udziału w prawie wieczystego użytkowania w momencie, kiedy grunt był już zabudowany.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki wskazanej w pozwie. 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. 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. Pozwana wskazała również 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 nie wyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą przy tym przedmiot odrębny i nadrzędny wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie stanowiłoby rozporządzenie wyłącznie udziałem do nieruchomości wspólnej, co również jest niedopuszczalne. 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.

W wyroku z dnia 14 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zobowiązał pozwaną „(...)” spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „(...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje powodom E. W. i M. W. do ich majątku wspólnego, objętego ustawową wspólnością małżeńską udział do 602/100.000 (sześciuset dwóch stutysięcznych) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...) o powierzchni 5.135 m², zabudowanej czterema budynkami handlowo-usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) – za cenę 30.900 zł (trzydziestu tysięcy dziewięciuset złotych), która to cena została już zapłacona oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 11.934 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że w związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. część kupców, w tym między innymi powodowie, po powzięciu wiadomości o działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, a nadającej się na zorganizowanie nowego targu, zdecydowała się przenieść tam swoją działalność. Ze względów praktycznych kupcy postanowili do negocjacji z właścicielem gruntu oddelegować dwóch przedstawicieli w osobach M. Z. i W. C., którzy wcześniej zarządzali targowiskiem przy ul. (...). 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 (...) 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 był zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m⁽²⁾, za kwotę 1.927.000 zł oraz zatwierdzenia wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd spółki w organizacji;
- uchwała nr (...) 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 (...) 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⁽²⁾;
- uchwała nr (...) 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⁽²⁾.

Na kolejnym zgromadzeniu współników 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 współników podjętą uchwałą wyraziło

zgode na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m⁽²⁾ w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1.000 zł za 1 m⁽²⁾, po 10 latach od dnia inwestycji, nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję. W uchwale zaznaczono również, że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów. 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 wyrażenie zgody na wtórne zbycie udziałów pozwanej na rzecz osób bliskich zbywcy (pierwsza grupa podatkowa) oraz w przypadku osób prawnych i spółek cywilnych - na rzecz wspólników lub udziałowców z pominięciem prawa pierwokupu, łącząc te możliwości z obowiązkiem nabycia udziału w gruncie i nieruchomości budowlanej od poprzedniego udziałowca pozwanej.

W dniu 12 marca 2002 r. M. Z. zawarł z J. W. umowę sprzedaży (...) udziału w „(...)” spółce z o.o. za 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 postawionego na tym terenie pawilonu, co kupująca potwierdziła. W dniu 10 września 2002 r. J. W. darowała M. W. udział w spółce, a obdarowany udział ten przyjął.

Sąd i instancji w dalszej kolejności ustalił, że spółka „(...)” nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z dnia 16 kwietnia 2002 r. Rep. A nr (...) za kwotę 1.927.000 zł. Prawo to dotyczyło działki o nr (...) o powierzchni 5.135 m², położonej w S. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie pod numerem (...). Cena działki gruntu została uiszczona z wpłat dokonanych przez kupców rzecz spółki oraz z kredytu. Wysokość wpłat była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu, jaki miał być przydzielony poszczególnym kupcom. Na zakupionej nieruchomości pozwana wzniosła pięć budynków, w tym cztery handlowo-usługowe i jeden o innym przeznaczeniu. W dniu 5 czerwca 2002 r. spółka „(...)” zawarła z powodem umowę dzierżawy nr (...). Przedmiotem tej umowy była część terenu działki o nr (...), przy ul. (...) w S., obejmująca grunt o powierzchni 55 m⁽²⁾, przeznaczony na użytkowanie przez dzierżawcę własnego obiektu handlowego w układzie pasażowym - w zabudowie (...). Zgodnie z § 4 umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 2002 r. do 1 czerwca 2007 r. Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona na kwotę 40 zł za m⁽²⁾ (§ 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.

W aneksie nr (...) wskazano, że warunki dzierżawy obiektu handlowego określi odrębna umowa po wybudowaniu „(...)”. Wspólnicy spółki „(...)” zostali poinformowani przez zarząd pozwanej, że 20 zł z kwoty czynszu jest przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki. Umowa dzierżawy gruntu miała na celu zapewnienie spółce środków na prowadzenie działalności. 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.

W dniu 22 lipca 2002 r. spółka „(...)” zawarła z powodem umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, polegającej na wybudowaniu - na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a stanowiącej część działki (...) o powierzchni 2.000 m⁽²⁾ - budynku handlowego (centrum biurowe) w zabudowie pasażowej, w którym wyodrębniony miał być zgodnie z projektem na rzecz inwestora lokal handlowy o powierzchni 55 m², zgodnie z umową sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego w realizacji przedwstępnej umowy (§ 1 ust. 1 brzmieniu nadanym aneksem nr (...)). Postanowiono, że umowa przyrzeczona (ostateczna) sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania oraz umowa sprzedaży udziału we współwłasności budynku (...) określająca sposób korzystania z tej nieruchomości wspólnej (centrum handlowego) – przekazująca na wyłączne korzystanie inwestorowi lokal handlowy nr (...) (wyłączająca zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres z zastrzeżeniem prawa

pierwokupu przez udziałowca pozwanej i pozwaną), zostaną zawarte po 10 latach od zakończenia realizacji inwestycji (a w szczególności od uzyskania pozwolenia na użytkowanie), nie wcześniej niż po spłacie kredytu udzielonego przez Bank na tę inwestycję. (§ 1 ust. 2 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 (powoda) 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, co odpowiadało kwocie 700 zł + VAT za m2 lokalu handlowego. (§ 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/wybudowanego i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy.

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

W dniu 10 września 2002 r. „(...)” spółka z o.o., w imieniu której działali W. C. i M. Z., zawarła z powodem przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. O.. W § 3 umowy działający w imieniu i na rzecz spółki „(...)” oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać powodom prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) 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 powód oświadczyli, że zobowiązuje się udział ten kupić. Przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć 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 zł. W umowie zapisano, że wskazaną ceną powód wpłacił na rzecz spółki „(...)” tytułem zaliczki, co stawający reprezentujący spółkę potwierdzili. 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 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 i zobowiązał się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej. W § 10 umowy strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki opisanej w § 1 oraz udziału we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców spółki i przez spółkę „(...)”.

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. Około 30 umów zostało zawartych w formie aktów notarialnych przed notariuszem M. O.. W oparciu o zawarte umowy przedwstępne kupcy - wobec niezawarcia 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 19 maja 2003 r. „(...)” spółka z o.o., w imieniu której działali W. C. i M. Z., zawarła z D. G. przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. O.. W § 3 umowy działający w imieniu i na rzecz spółki „(...)” oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać T. G. (1) prawo wieczystego użytkowania działki nr (...)

położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 0,5135 ha, ujawnionej w księdze wieczystej o nr Kw (...), w udziale do 602/100.000 części, zaś T. G. (1) oświadczył, że zobowiązuje się udział ten kupić. Zgodnie z § 5 cenę sprzedaży ustalono na kwotę 30.900 zł. W umowie zapisano, że wskazaną ceną T. G. (1) wpłacił na rzecz spółki „(...)” tytułem zaliczki, co stawający reprezentujący spółkę potwierdzili. Pozostałe postanowienia umowy były tożsame z tymi, zawartymi w umowie przedwstępnej zawartej przez pozwaną z M. W..

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 2002r. do 31 października 2012r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. W dniu 7 lipca 2003 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), na mocy której udzielił pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod nazwą „(...)” zlokalizowanego w S. przy ul. (...) oraz sklepów usytuowanych w pawilonach handlowych. Decyzja stała się ostateczna w dniu 7 sierpnia 2013 r. W trakcie realizacji inwestycji rozważano możliwość przejęcia kredytu przez poszczególnych kupców – przyszłych właścicieli lokali użytkowych. Zarząd spółki zwracał się wówczas do wspólników o potwierdzenie, czy zamierzają nabyć lokal użytkowy (udział w budynku z określonym sposobem korzystania).

W dniu 30 sierpnia 2007 r. spółka „(...)” zawarła z powodem umowę najmu, w której oddała do używania lokal użytkowy o numerze ewidencyjnym (...), położony w S., przy ul. (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 46,36 m⁽²⁾. Czynsz najmu określono na kwotę 44 zł/m² (§ 2). Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej nr (...), nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012 r. (§ 11). W § 20 umowy strony postanowiły, że zobowiązują się do dnia 15 września 2007 r. podpisać na koszt najemcy aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tą umowę w ten sposób, iż jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia przez wynajmującego z najemcą umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu umowy kredytowej nr (...).

W dniu 19 marca 2012 r. I. i D. G. sprzedali powodom ogół wierzytelności wynikające z § 1 umowy przedwstępnej z dnia 19 maja 2003 r. oraz wszelkie praw i roszczenia wynikające z tej umowy, a E. i M. W. oświadczyli, że kupując tę wierzytelności prawa na majątek wspólny i przejmują wszelkie wynikające z tej umowy długi. Reprezentanci pozwanej spółki oświadczyli, że wyrażają zgodę na przelew praw oraz przejęcie długów i obowiązków. Ustalono cenę sprzedaży wierzytelności na kwotę 166.000 zł, która to cena została przez kupujących uiszczona.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. u (...)” zawarła z I. G. umowę najmu, w której oddała do używania lokal użytkowy o numerze ewidencyjnym (...), położony w S., przy ul. (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 27,97 m⁽²⁾. Czynsz najmu określono na kwotę 44 zł/m² (§ 2). Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej nr (...), nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012 r. (§ 11). Pozostałe postanowienia umowy były tożsame z tymi ujętymi w umowie najmu zawartej z powodem. Na mocy aneksu nr (...) z dnia 1 kwietnia 2012 r. w miejsce najemcy wstąpił M. W..

Pismem z dnia 10 września 2007 r. pozwana przesłała niektórym kupcom projekt aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży – wypełniając obowiązek z § 20 umowy najmu, informując przy tym, że spółka będzie zawierać z posiadaczami lokali aneks w formie aktu notarialnego w dniach 14 – 15 września 2007 r. w kancelarii notarialnej D. A.; aneksy miały być podpisywane także w kancelarii notarialnej M. O.. Zarząd spółki odstąpił jednak od tego zamiaru. Do podpisania aneksów nie doszło.

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

W dniu 30 kwietnia 2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki „(...)”. Na zgromadzeniu prezes zarządu spółki W. C. oświadczył, że przeniesienie prawa wieczystego 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.

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.

W dniu 11 grudnia 2013 r. notariusz D. A. odmówiła sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży udziału 584/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o obszarze 0,5135 ha położonej w S., przy ul (...) dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Notariusz wyjaśniła, że wobec zabudowania ww. nieruchomości użytkownik wieczysty nie może zbyć swojego prawa nie zbywając jednocześnie własności posadowionych na tej działce budynków.

Pismem z dnia 18 listopada 2013 r. powodowie wezwali pozwaną do niezwłocznego, nie później niż do 22 listopada 2013 r., wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pismem z dnia 19 lutego 2014 r. powodowie wezwali pozwaną do stawienia w Kancelarii Notarialnej A. N. w S. w dniu 10 marca 2014 r. o godz. 14.00 w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Za pozwaną spółkę nikt się w wyznaczonym terminie nie stawił.

W dniu 20 października 2014 r. W. C. i M. Z. zawarli w imieniu spółki „(...)” z E. C. i H. Z. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży. Przedstawiciele pozwanej spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 28,50 m⁽²⁾, natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m⁽²⁾. W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazane lokale E. C. wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszących odpowiednio 1135/100000 i 1661/100000. Przedstawiciele spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 33,33 m⁽²⁾. W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazany lokal H. Z. wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszącym 1328/100000. W chwili zawierania wskazanych umów brak było zgody walnego zgromadzenia pozwanej spółki na zbycie ww. lokali. H. Z. nie była udziałowcem pozwanej. Podpisanie ww. umów poprzedzone zostało zmianą przedwstępnej umowy sprzedaży w taki sposób, że pozwana zobowiązała się sprzedać wyodrębniony lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu.

W dniu 21 listopada 2014 r. na zgromadzeniu wspólników spółki „(...)” podjęta została uchwała zezwalającą na ustanowienie przez zarząd spółki w budynkach (...) położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powyższa uchwała została zaskarżona przez wspólników pozwanej spółki w osobach D. K., G. S., A. R. i S. W..

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał powództwo oparte na treści art. 64 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. za zasadne. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Wśród czynności prawnych kreujących obowiązek złożenia oświadczenia woli podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna uregulowana w przepisach art. 389-390 kodeksu cywilnego. W myśl art. 390 § 2 k.c., gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Art. 389 § 1 k.c. stanowi natomiast, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia

umowy przyrzeczonej. Elementami koniecznymi do uznania zawartej umowy jako przedwstępnej umowy sprzedaży są określenie stron tej umowy i role określone w stosunku prawnym oraz określenie przedmiotu wzajemnych świadczeń stron, tj. określenie przedmiotu sprzedaży i ceny sprzedaży.

Sąd wskazał, że poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że w umowie przedwstępnej z 19 maja 2003 r. pozwana spółka zobowiązała się sprzedać T. G. (1) określony udział w prawie użytkownika wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5.135 m² ujawnionej w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie. W umowie określono termin, w jakim strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną oraz wskazano cenę sprzedaży. Umowa przedwstępna zawierała zatem wszystkie wymagane elementy i została sporządzona w formie aktu notarialnego, czyniąc zadość co do formy czynności w odniesieniu do nieruchomości (art. 237 k.c. i art. 158 k.c.). Niesporny był też fakt przelewu wierzytelności wynikających z tej umowy na rzecz powodów.

Dla zniweczenia powództwa pozwana wskazywała przede wszystkim na brak po jej stronie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej w przedmiocie przeniesienia własności udziału w budynkach wzniesionych na działce gruntu wskazanej w umowie przedwstępnej. Pozwana twierdziła, że przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej przez strony był jedynie udział w prawie użytkownika wieczystego działki gruntu o nr (...) bez udziału we współwłasności budynku, który na tej działce miał zostać wybudowany, dlatego też uchylała się od zawarcia tej umowy.

Istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w tym zakresie ma więc wykładnia oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej sprzedaży z 10 września 2002 r.

Zgodnie z art. 65 § 1. k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W myśl § 2 powołanego przepisu w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dowodził, że strony zawierające umowę obejmowały swym zamiarem także sprzedaż udziału we współwłasności budynków, które miały być na tym gruncie posadowione. Za przyjęciem takiego wniosku przemawiały przede wszystkim pozostałe zapisy umowy przedwstępnej, postanowienia innych łączących strony umów, jak również korespondencja prowadzona przez strony; wszystkie te dokumenty odzwierciedlały okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy przedwstępnej. Z tych względów fakt, iż nie było możliwości przesłuchania świadka T. G. (1) nie wykluczał możliwości ustalenia woli stron umowy za pomocą innych dowodów. Istotne było przy tym także i to, że sam powód także zawarł wcześniej na takich samych zasadach umowę przedwstępną z pozwaną spółką. Wbrew zarzutom pozwanej nie sposób wyprowadzać jakichkolwiek wniosków z tego tylko faktu, że umowa z T. G. (1) zawarta została już po wybudowaniu budynków. Z zapisów tej umowy wynika bowiem, że działka gruntu „przeznaczona jest pod zabudowę”, co czyni wiarygodnymi zeznania świadka notariusz M. O., która podała, że nie miała informacji o posadowieniu już na działce budynków. Sformułowanie takie mogło być zatem wynikiem opierania się na tekście wcześniejszych umów, zawieranych w czasie budowy. Z zeznań świadków, także tych którzy zawierali umowy w 2002 r., wynikało zaś, że strony umowy nie były pewne, jaką formę zabudowa ostatecznie przyjmie. Okoliczność, że postanowienia umowne dotyczyły nieruchomości budynkowych, które miały dopiero powstać, skutkowałą uzależnieniem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji. Kupujący wyrazili też aprobatę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym; nadto wyrazili zgodę na ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji i zobowiązali się do zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkownika działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. W postanowieniu § 8 umowy strony określiły sposób współkorzystania z działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego. W § 9 i 10 umowy ustalono z kolei kwestie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności budynku oraz prawa użytkownika wieczystego, jak również regulujące prawa pierwokupu udziały we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego. Gdyby strony nie zamierzały zawierać umowy przedwstępnej sprzedaży, która obejmowałaby również udział w budynku (budynkach), niezrozumiałe i niecelowe byłoby zawieranie w umowie przedwstępnej wyżej opisanych postanowień.

Cena została w sposób jednoznaczny ustalona w umowie przedwstępnej na kwotę 30.900 zł, a pozwana potwierdziła jej zapłatę. Pozwana nie wykonała zarządzenia z dnia 11 marca 2015 r., którym wezwano ją do złożenia dowodów wpłat dokonanych przez I. i D. G. w latach 2002 – 2012, co uniemożliwiało jednoznaczne stwierdzenie wysokości kwoty uiszczonej na poczet tej inwestycji. Z umowy sprzedaży ogółu praw i przejęcia obowiązków z dnia 19 marca 2012 r. oraz wskazanej w niej ceny wnosić można, że na rzecz pozwanej spółki uiszczona została znacznie wyższa kwota w związku z przeprowadzoną inwestycją, nie zmienia to jednak faktu, że pozostałe koszty poniesione zostały z innego tytułu, nie stanowiąc składowej ceny. Za przyjęciem takiego wniosku przemawiają także zeznania świadka M. O., która wyjaśniła, że – mimo użycia w umowie przedwstępnej sformułowania „zaliczka”, wskazana kwota stanowiła ostateczną cenę. Pozostałe zatem wpłaty poniesione przez I. i D. G. miały swoją podstawę w innych łączących strony umowach, niezależnie od celu, na jaki zostały – choćby w części przeznaczone. Dotyczy to zwłaszcza czynszu (wyższego wobec najemców będących inwestorami). Wolą wspólników spółki, ujawnioną w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, była właśnie taka forma pozyskania środków przez spółkę, która jednocześnie porządkowała kwestię przyszłego podziału nieruchomości i umożliwiała prowadzenie działalności gospodarczej. Cena nabycia ogółu praw wynikających z umowy przedwstępnej dotyczyła jedynie relacji pomiędzy powodami oraz I. i D. G.. Wysoki czynsz był niewątpliwie akceptowany przez wspólników pozwanej spółki, z tej przyczyny, że świadomi byli, iż służy on obsłudze zadłużenia pozwanej związanego ze wzniesieniem budynków, których mieli być współwłaścicielami po spłacie zadłużenia i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Czynszu w części, w jakiej był przeznaczany na spłatę zadłużenia nie można jednak traktować jako ceny udziału w nieruchomości, który pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Nie można pominąć i tego, że powodowie, jak i inni kupcy, są wspólnikami pozwanej spółki. Uiszczony przez nich czynsz przeznaczony był na realizację zadania spółki, do której została powołana, to jest wzniesienia określonych budynków. O tym, że wolą stron było ustalenie ceny na dokładnie takim poziomie, jak wskazano w umowie przedwstępnej, świadczą także zapisy umów przyrzeczonych zawartych z małżonkami członków zarządu pozwanej spółki. W umowach tych wskazano cenę uprzednio przytoczoną w umowach przyrzeczonych, co potwierdza dodatkowo tezę, że stanowiła ona ekwiwalent, jaki miała uzyskać pozwana spółka w zamian za przeniesienie udziału nie tylko w wieczystym użytkowaniu gruntu ale i współwłasności budynków. Dla uzasadnienia stanowiska, wedle którego omawiana umowa przedwstępna dotyczyła również prawa współwłasności mającego powstać budynku (budynków) wskazał Sąd również fakt, że powód - podobnie jak i inni kupcy będący udziałowcami pozwanej spółki, zamierzał nabyć prawo do gruntu oraz wzniesić na nim pawilon albo pawilony handlowe tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielem lokalu użytkowego, którym miał znaleźć się we wzniesionym budynku albo budynkach. Z lokalami tymi miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Z tej właśnie przyczyny powód inni wspólnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli pozwaną spółkę. W zamierzeniu pozwana miała mieć charakter typowej spółki celowej, zawiązywanej do realizacji określonego projektu i służącej koordynacji działań wielu osób. Działanie powoda i innych wspólników pozwanej motywowane było problemami, których doświadczyli jako kupcy na innym targowisku, które zmuszeni byli opuścić. Wolą powoda i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli swoją działalność handlową. Wobec tego, że wszystkie umowy zawierane przez pozwaną spółkę z kupcami opierały się na tych samych zasadach wywody powyższe są przydatne także dla określenia woli towarzyszącej zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 19 maja 2003 r. Powyższe ustalenia znajdowały oparcie w dowodach z dokumentów dotyczących zawiązania pozwanej spółki, nabywania jej udziałów przez powoda i innych kupców, a nadto umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, umowy dzierżawy, najmu oraz w dowodach z zeznań świadków i przesłuchania powoda. Szczególne znaczenie miały w tym względzie zeznania świadka M. O. - notariusza przygotowującego umowy przedwstępne, która w sposób nie budzący wątpliwości wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno udziału w gruncie, jak i wszystkich budynków na nim wzniesionych. Świadek wyjaśniła przy tym, że przyczyna, dla której w akcie notarialnym z dnia 10 września 2002 r. nie zostały wskazane jednocześnie budynki wynikała głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy mającej powstać na gruncie. Nie sposób znaleźć racjonalne wytłumaczenie, dla którego powód i inni kupcy mieli zawierać umowę przedwstępną o innej treści niż pozwalająca na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie. Gdyby celem było nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to nie miało sensu odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej,

tym bardziej że powodowie przed zawarciem umowy przedwstępnej wpłacili całą cenę. Jediną przyczyną, zresztą wyraźnie wskazaną w treści umowy przedwstępnej, odłożenia na tak odległy czas zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce. Notariusz podała nadto, że w tym czasie dysponowała informacją o niedopuszczalności wyodrębnienia własności lokali, stąd przedmiotem przyrzeczonej umowy miał być udział we współwłasności budynków. Przy ustalaniu zgodnego zamiaru stron i celu umowy Sąd I instancji uwzględnił, że strony są podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą, a tym samym uprawnione jest odwołanie się wobec nich do ogólnego wzorca należytej staranności w profesjonalnym obrocie handlowym tzw. wzorca starannego przedsiębiorcy. Wzorzec taki musi niewątpliwie uwzględniać szczególną zdolność przewidywania, zapobiegliwość i rzetelność w sposobie działania oraz duże wymagania w zakresie wiedzy i umiejętności praktycznych. Przy tak ustalonym wzorcu nie sposób przyjąć, by strony postępowania zawierając umowę przedwstępną nie zadbały o to, by umowa przyrzeczona nie została dotknięta ewentualną nieważnością. W umowie przedwstępnej sporządzonej w formie aktu notarialnego strony zamieściły tymczasem cały szereg postanowień jednoznacznie stwierdzających, że na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego ma być przeniesione na powódkę, zanim umowa przyrzeczona zostanie zawarta, wzniesione zostaną obiekty (obiekt).

Stosownie zaś do art. 235 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. Dotyczy to również budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z § 2 tego przepisu przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Przepis ten wprowadza wyjątek od zasady superficies solo cedit. Wynika z niego bowiem, że budynki (inne urządzenia) znajdujące się na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym, stanowią własność użytkownika wieczystego, nie są częściami składowymi, lecz odrębnymi od gruntu nieruchomościami budynkowymi. Jednakże okoliczność, że pozostają one w gospodarczym związku z użytkowaniem wieczystym, ma wpływ na ich status prawny. Prawo własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na użytkowanym gruncie jest zgodnie z art. 235 § 2 k.c. prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność tych budynków (innych urządzeń) dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Mogą więc one być przenoszone tylko łącznie, zbycie zaś prawa użytkowania wieczystego odnosi się także do budynków i innych urządzeń. Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest więc nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Przedstawiona koncepcja prawna nie mogła umknąć uwadze notariusza M. O. sporządzającej projekt umowy objętej aktem notarialnym z dnia 10 września 2002 r. Należało zatem przyjąć, że notariusz sporządziła akt umowy przedwstępnej, którą strony zawarły w zamiarze sprzedaży wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu również udziału we współwłasności budynków, jakie na tym gruncie miały zostać wzniesione po podpisaniu umowy przedwstępnej. Nie sposób zaaprobować tezy, że notariusz świadomie sporządziła projekt umowy przedwstępnej, która w istocie nie pozwalałaby na osiągnięcie przez strony zamierzonego celu. Nie bez znaczenia pozostawał również fakt, że powód, jak zresztą także inni współnicy pozwanej spółki, wielokrotnie zapewniani byli przez członków zarządu o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich rzecz przeniesiona. Na zgromadzeniach współników pozwana zapewniała kupców, że będzie zawierać umowy przeniesienia prawa własności udziałów w prawie własności budynku (protokół zgromadzenia współników z 30 kwietnia 2013 r.) Na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziału również we współwłasności budynków wskazywały także zeznania świadka M. O.. Ponadto spółka podejmowała uchwały, w których wyrażała zgodę na zbycie udziałów pozwanej spółki na rzecz osób fizycznych i prawnych, które nabędą udział we współwłasności nieruchomości budowlanej, co również potwierdza zgodny zamiar stron umowy przedwstępnej. Sąd zwrócił uwagę, także na dalsze czynności spółki takie jak pierwotne starania, aby zostały zawarte aneksy do umowy przedwstępnej, na podstawie których możliwe będzie ustanowienie odrębnej własności lokali. Pisma kierowane przez pozwaną do współników również świadczą w sposób jednoznaczny o tym, że pozwana liczyła się z koniecznością sprzedaży nie tylko udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu, ale także udziału we współwłasności budynków. Sama pozwana posługiwała się zamiennie pojęciem sprzedaży lokalu użytkowego / udziału w budynku, jak np. w piśmie z dnia 30.05.2003 r., co świadczy o tym, że strony nie miały pewności co do formy, w jakiej możliwe będzie nabycie praw co do nieruchomości przez kupców, stąd dopuszczały obydwie z nich. Z tych względów

sam fakt, że w umowach o prowadzeniu wspólnej inwestycji, jak również umowie najmu mowa była o sprzedaży wyodrębnionego lokalu, nie zaś udziału we współwłasności budynku (budynków) nie wykluczała przyjęcia wniosku co do woli towarzyszącej zawarciu umowy przedwstępnej dotyczącej także udziału we współwłasności budynków.

Domagając się oddalenia powództwa pozwana zgłosiła też zarzut braku uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zezwalającej na zbycie nieruchomości, powołując się na przepisy art. 228 k.s.h. § 17 § 1 pkt 1 umowy. Wskazany zarzut jest jednak w ocenie sądu całkowicie chybiony. 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.). Zgodnie z art. 64 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. Wspólnicy wyrażający zgodę, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h., działają nie jako podmiot zewnętrzny w stosunku do spółki (osoba trzecia), ale jako organ tej spółki. Przyjęcie stanowiska pozwanej oznaczałoby w konsekwencji, że stronie powodowej nie przysługiwałoby skuteczne roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży mimo spełnienia wszystkich przesłanek.

Wskazując na istnienie przeszkód uniemożliwiających zawarcie żądanej przez powodów umowy pozwana podniosła także fakt ustanowienia odrębnej własności lokali w spornej nieruchomości; w toku procesu złożono zawarte w dniu 20 października 2014 r. 2 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży.

W ocenie Sądu fakt wyodrębnienia kilku lokali w spornej nieruchomości nie stał na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa. W myśl art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm., dalej u.w.l.) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (ust. 1). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2). Z cytowanych przepisów wynika, że z prawem do lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości, co oznacza, że nie mogą być one przedmiotem odrębnego obrotu, a nadto wyłączona jest możliwość żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej do czasu trwania odrębnej własności lokali. Zaznaczenia przy tym wymaga, że nieruchomością wspólną nie jest cały budynek lub cała nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokali. Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomością wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Zatem w chwili sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości zostaje ona pod względem własności podzielona i składa się: - z indywidualnej własności nabywcy, którą stanowi zakupiony przez niego lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu, przy czym w razie sprzedaży następnych lokali ta indywidualna własność składa się także z lokali wszystkich następnych nabywców; - z indywidualnej własności dotychczasowego właściciela całej nieruchomości, składającej się z niesprzedanych przez niego lokali oraz z pomieszczeń przynależnych do tych lokali, przy czym lokale te mogą być wyodrębnione jako przedmiot odrębnej własności dotychczasowego właściciela nieruchomości lub mogą nie być wyodrębnione, stanowiąc łącznie jego własność; - z nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność dotychczasowego właściciela nieruchomości i nabywcy lokalu w tej nieruchomości, a w razie sprzedaży kolejnych lokali – stanowiącej także współwłasność właścicieli wszystkich kolejnych sprzedanych lokali w tej nieruchomości. Roszczenie objęte pozwem dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, tj. określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Roszczenie powodów nie dotyczy praw osób trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych w nieruchomości. Art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością. Zgodnie z art. 4 ust. 1 powołanej ustawy dotychczasowemu

właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Niezależnie od oceny tego zarzutu pozwanej zastosowanie znajduje przepis art. 192 ust 3 k.p.c. stanowiący, że z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

Odnosząc się do wniosku o zawieszenie postępowania zawartego w piśmie pozwanej z dnia 21.01.2015 r. Sąd wyjaśnił, że wskazane przez pozwaną postępowanie sądowe nie miała wpływu na wynik niniejszej sprawy, a w związku z tym brak było przesłanki zawieszenia postępowania w oparciu o treść art. 177 § 1 k.p.c. To czy inny Sąd orzeknie o uchyleniu, czy też nie uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienie przez zarząd pozwanej spółki w budynkach nr (...) położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania spornej nieruchomości było bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Wyodrębnienie i sprzedaż lokali, czego dokonała pozwana, nie stanowi przeszkody do wydania orzeczenia żądanego przez stronę powodową.

Sąd I instancji dokonał ustaleń faktycznych na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodów osobowych, szczegółowo wskazanych przy stanie faktycznym. Brak było podstaw do odmówienia wiarygodności tym dowodom. Dowód z zeznań świadków oraz z przesłuchania powoda w połączeniu z dowodami z dokumentów pozwoliły przy tym na ustalenie rzeczywistej woli stron i zamiaru towarzyszącego im przy zawarciu umowy przedwstępnej. Treść dokumentów prywatnych nie była przez żadną ze stron kwestionowana, co pozwalało uznać, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia zawarte w tych dokumentach (art. 245 k.p.c.), ale też, że treść tych dokumentów odzwierciedla rzeczywisty stan rzeczy. Kwestionowane nie były też dokumenty urzędowe korzystające z domniemania prawdziwości zawartych w nich treści (art. 244 k.p.c.). Sąd odmówił wiary jedynie zeznaniom reprezentanta strony pozwanej W. C.. Zeznania te pozostawały w całkowitej sprzeczności z pozostałymi dowodami przeprowadzonymi w niniejszej sprawie, (z dokumentów, z zeznań świadków). Prezes pozwanej nie potrafił jednocześnie wyjaśnić sprzeczności między poszczególnymi jego twierdzeniami a treścią dokumentów okazywanych mu w trakcie rozprawy, tłumacząc się brakiem pamięci.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd I instancji wskazał art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Na koszty procesu zasądzone na rzecz strony powodowej jako wygrywającej, składa się opłata sądowa od pozwu w wysokości 8300 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów w wysokości 3.600 zł ustalone na podstawie przepisów § 6 pkt 6 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.).

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając:

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 nową nie dochodzoną przez powodów umowę przyrzeczoną, w stosunku do treści oświadczenia, jakiego oczekiwali powodowie w pozwie i podtrzymywali przez całe postępowanie;

b) art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie a konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż 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 19 maja 2003r.;

c) art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że kształt umowy przedwstępnej zaprezentowanej przez powodów był i jest objęty zgodnym zamiarem stron i porozumieniem co najmniej w zakresie przedmiotowo istotnych elementów umowy definitywnej - bez choćby analizy twierdzeń pozwu,

zgodnie z którymi cena na kwotę 166.000 zł została określona w umowie przejścia ogółu praw i obowiązków z 19.03.2012r., przy czym kwota ta została zapłacona I. i D. G.;

d) art. 355 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że gdyby uznać, iż zamiar stron towarzyszący im w maju 2003r. co do rodzaju i rozmiaru zaciągniętego zobowiązania odpowiadał literalnemu brzmieniu umowy, a w konsekwencji przedwstępną umowę sprzedaży należałoby obecnie traktować jako nieważną, to oznaczałoby to brak należytej staranności po stronie pozwanej, podczas gdy powodowie występują w przedmiotowym stosunku zobowiązaniowym jako podmioty profesjonalne (przedsiębiorcy), zaś w przeciwieństwie do pozwanej - nigdy nie korzystali z pomocy prawnej przy zawieraniu rzeczonyj umowy;

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

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

a) art. 321 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji arbitralne ustalenie przez Sąd I instancji treści oświadczenia woli, do złożenia którego zobowiązana jest pozwana, w oderwaniu do żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie (którego konkretnie oznaczona treść była osią sporu w niniejszej sprawie i wyłącznie wobec której pozwana podnosiła zarzuty) i bez jakiegokolwiek odniesienia się do wskazywanych przez powodów elementów przedmiotowo istotnych umowy - a w szczególności ceny, którą powodowie oznaczyli na kwotę 166.000 zł i która miała być zapłacona w całości; a w konsekwencji wydanie wyroku, w którym brak jest orzeczenia negatywnego lub pozytywnego o całym przedmiocie sporu (żądaniu);

b) art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży i ceny ponad osnowę tego dokumentu sporządzonego w formie aktu notarialnego, pomimo iż treść przedwstępnej umowy była jasna i nie wymagała dokonywania dalszej wykładni, w szczególności przy pomocy dowodu z zeznań świadków, dowodów wpłat, skoro w okolicznościach sprawy bezspornym było to (wbrew sformułowaniom zawartym w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji), iż w momencie zawarcia rzeczonyj umowy sporny budynek już został wybudowany oraz był użytkowany w związku z czym nie było żadnych przeszkód ku temu, by określić rzekomy udział w prawie własności budynku, jaki rzekomo miał zostać przeniesiony na rzecz powodów;

c) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku obejmuje kwotę 30.900 zł tj. wbrew i w oderwaniu od twierdzeń pozwu oraz żądania złożenia konkretnego oświadczenia woli i pomimo wcześniejszego ustalenia przez Sąd I instancji, że podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca 2002r. podjęło uchwałę o przyjęciu ceny 1.000 zł za 1 m² gruntu zaś powodowie nabyli od pozwanej odpowiednik 30,9 m² gruntu - co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 maja 2003r., Ponadto wobec bezkrytycznego uznania przez Sąd I instancji, iż notariusz M. O. z pewnością nie sporządziłaby umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, zaś przyczyną nie wskazania budynków w § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży była niepewności co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie (choć budynek był już wybudowany), czy brak wiedzy notariusza o zabudowaniu gruntu (mimo przedłożenia odpisu z księgi wieczystej) zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność.

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

kosztów postępowania apelacyjnego wobec nie rozpoznania istoty sprawy i nie odniesienia się przez Sąd I instancji do żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że Sąd w sposób nieuprawiony i całkowicie sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa, dokonał istotnej ingerencji w treść oświadczenia, którego złożenia przez pozwaną domagali się powodowie w pozwie. Za taką „istotną ingerencję” bowiem uznać należy przyjęcie przez Sąd I instancji innej ceny, która jest przedmiotowo istotnym elementem umowy sprzedaży, od tej wskazywanej przez powodów. Powództwo wywiedzione przez powodów w niniejszej sprawie, choć nie zostało to wprost wskazane w pozwie ani nie zostało doprecyzowane przez profesjonalnego pełnomocnika powodów, 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, przy rozpoznaniu takiego rodzaju spraw, sąd jest szczególnie związany granicami żądania. Oczywiście nie oznacza to jeszcze, że w sytuacji gdy treść żądania jest sformułowana niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd nie może odpowiednio go zmodyfikować, jednakże winien to zrobić zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powodów, poprawnie jurydyczną formę. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy punkt 1 sentencji zaskarżonego orzeczenia jest istotnie różny od żądania pozwu mimo, że powództwo nie zostało w żadnej części oddalone. Powodowie od początku bowiem twierdzili i zawnioskowali szereg dowodów dla wykazania, że cena z przedwstępnej umowy sprzedaży była ustalona w umowie przejścia ogółu praw i obowiązków z dnia 19.03.2012r. i winna obejmować kwotę 166.000 zł. To zaś czyni uprawioną tezę, że kwota wskazana w umowie przedwstępnej obejmowałaby wyłącznie odpłatność za grunt (bo gdyby obejmowała odpłatność za udział w gruncie i budynku zbędne byłyby twierdzenia strony powodowej o rzekomym ustaleniu ceny na kwotę 166.000 zł). Taki skądinąd sposób rozumowania powodów potwierdza sama pozwana wskazując, iż I. i D. G. zapłacili przedmiotową kwotę tj. 30.900 zł i stanowiło to wyłącznie odpłatność za grunt. Co więcej, całkowite oderwanie i brak odniesienia się przez Sąd I instancji do zgłoszonego żądania pozwu, czyni w pełni uprawionym zarzut naruszenia art. 321 k.p.c. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie. Tymczasem porównanie sentencji zapadłego orzeczenia z żądaniem pozwu czyni uprawionym stwierdzenie, że Sąd samodzielnie (tj. wbrew twierdzeniom zawartym w pozwie do których konkretnie odniosła się strona pozwana), ustalił treść oświadczenia woli spółki „(...)” sp. z o.o. Co jednak istotne, taki sposób wyrokowanie tj. niezależnie od zgłoszonych żądań, bez choćby częściowego oddalenia pozwu (w zakresie przyjętej ceny) powoduje, że mamy do czynienia z wydaniem wyroku co do przedmiotu - umowy, który nie był objęty żądaniem. Co więcej, wobec treści zapadłego w niniejszej sprawie orzeczenia pozwana nie rozumie, na jakiej podstawie Sąd I instancji ustalił, że powodom przysługuje prawo żądania zwrotu opłaty sądowej w kwocie 8300 zł - a nie 1545 zł - jak by to wynikało z wartości przedmiotu sporu niniejszej sprawy lub z jakich względów ustalono wynagrodzenie pełnomocnika powodów na kwotę 3.600 zł a nie 2.400 zł.

Niezależnie od powyższego nie sposób nie dostrzec wewnętrznej sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu i wyprowadzonych na ich podstawie wniosków. Sąd I Instancji najpierw ustalił bowiem, że w dniu 4 marca 2002r. odbyło się zgromadzenie wspólników pozwanej spółki, na którym została podjęta m.in. uchwała o wyrażeniu zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), która to uchwała została doprecyzowana podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca tego roku, albowiem zgromadzenie wspólników ustaliło wówczas cenę 1000 zł za 1 m². Następnie konfrontując to z treścią umowy przedwstępnej z dnia 19 maja 2003r. w której określona w § 5 cena wynosi 30.900 zł oraz z bezspornym ustaleniem, że powodowie nabyli 30,9 m² gruntu (wg wyliczenia 5135 x 602/100.000), wyprowadził zupełnie odmienny wniosek, co do rzekomych uzgodnień stron w zakresie tego składnika umowy przyrzeczonej. To zaś czyni uprawionym zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c.

Ponadto w ocenie skarżącej przyjęty przez Sąd kształt stosunku zobowiązaniowego, jaki miałyby łączyć strony, w szczególności w zakresie przyjętej ceny, jest sprzeczny z dyspozycją art. 487 § 2 k.c. Przywołany przepis pozwala

bowiem na uznanie za wzajemną tylko takiej umowy, w której obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenia jednej z nich, ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Uwzględniając aktualne ceny rynkowe nieruchomości podobnych do tej objętej sporem, nie można traktować świadczenia powodów jako ekwiwalentnego w stosunku do przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z udziałem w prawie własności budynków, znajdujących się na tej działce.

Sądu I instancji ustalił, że strony uzgodniły, iż powodowie (jako inwestor) będą współwłaścicielami centrum handlowego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji zawartej w lipcu 2002r., czego konsekwencją i zabezpieczeniem było zawarcie spornej przedwstępnej umowy sprzedaży. Ów ciąg zawieranych przez strony umów miał zdaniem Sądu uzasadniać fakt, że przedwstępna umowa sprzedaży swoim przedmiotem obejmowała także udział w prawie własności tego, co na gruncie miało zostać posadowione. Uszło jednak uwadze Sądu I instancji, że są to dwie różne umowy, kształtujące samodzielnie prawa i obowiązki każdej ze stron tych stosunków zobowiązaniowych. Co jednak szczególnie istotne, umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji została zawarta w zwykłej formie pisemnej i nie mogłaby sankcjonować zamiaru stron przeniesienia także udziału w budynku wzniesionego przy ul. (...). Takie „przeniesienie” przedmiotu umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji na grunt przedwstępnej umowy pozostaje w sprzeczności z treścią art. 73 k.c. w zw. z art. 77 k.c. w zw. z art. 390 §2 k.c.

Nie są również trafne argumenty, dlaczego w rzeczonyj umowie przedwstępnej nie ma mowy o zobowiązaniu do przeniesienia udziału w prawie własności budynku obok udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu, a ściślej mówiąc w § 3 tej umowy. Z resztą argumentacja Sądu Okręgowego w tym zakresie także jest co najmniej niejasna. Z jednej strony Sąd Okręgowy wskazał bowiem, że wynikało to z tego, iż świadek M. O. nie wiedziała o posadowieniu na działce budynków, co należy uznać za wiarygodne. Tyle tylko, że w § 2 spornego aktu notariusz wskazała, że przy sporządzeniu aktu został jej okazany odpis z księgi wieczystej, z którym z resztą sama powinna się zapoznać zgodnie ze standardami wyznaczonymi przez ustawę Prawo o notariacie. W konsekwencji należy uznać, że sporna umowa przedwstępna jest nieważna z tego powodu, że odnosi się wyłącznie do gruntu, choć był już zabudowany. Tłumaczenia notariusza „że nie wiedział” o posadowieniu na działce budynków są oczywiście niewystarczające. W tych okolicznościach trudno uznać, że notariusz bez wątplenia znał zamiar stron konkretnej umowy tj. przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19.05.2003r. zawartej przez pozwaną z D. G.. Mimo tego, dalej Sąd Okręgowy wyjaśnił, że „przyczyna dla której w akcie notarialnym z dnia 10 września 2002r. nie zostały wskazane jednocześnie budynki wynikała głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy mającej powstać na gruncie”. Tego rodzaju argumentacja nie może zostać zaakceptowana przez stronę pozwaną choćby dlatego, że niniejszy spór nie oscylował wokół umowy z dnia 10.09.2002r., lecz dotyczył umowy z dnia 19.05.2003r., a po drugie budynek już był użytkowany, więc skąd ta „niepewność co do rodzaju zabudowy”.

W konsekwencji za co najmniej niewystarczającą należało uznać argumentację co do tego, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych, albowiem tak zeznała świadek M. O., zaś trudno przyjąć, by notariusz sporządziła projekt umowy nieważnej z mocy prawa. Po pierwsze dlatego, że w analogicznych procesach z udziałem pozwanej spółki, świadek ta zeznała, że nie sporządziła ona projektu spornej umowy, następnie wciągniętego do aktu notarialnego. Nie można również a priori wykluczyć, że notariusz nie dopilnował, by wobec niniejszej umowy nie można było podnieść zarzutu bezwzględnej nieważności, zwłaszcza że w czasie sporządzania tychże umów (według relacji świadek O.) dopiero rozpoczęła ona działalność jako notariusz, zaś temat sporządzenia tej umowy był w jej ocenie trudny. Po wtóre w ocenie pozwanej, świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu (a przez to niewiarygodny) nie tylko ze względu na ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku oddalenia powództwa udziałowców pozwanej, ale też wobec wytoczenia analogicznego powództwa przeciwko (...) sp. z o.o. przez jej męża. Sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki są także stwierdzenia Sądu Okręgowego, że strony - oraz pani notariusz - z pewnością dbały o to, aby umowa nie była bowiem dotknięta sankcją nieważności. W ocenie pozwanej Sąd w pierwszej kolejności winien bowiem ustalić, czy strony (oraz notariusz, która towarzyszyła spółce przez cały czas prowadzenia spornej inwestycji, zaś jej mąż zawarł ze spółką umowę o stałą obsługę prawną) pilnowały tego, aby umowa wprost odzwierciedlała ich zamiar tak co do przedmiotu, jak i ceny, nawiązywanego stosunku zobowiązaniowego.

Całkowicie gołosłowe i nie poparte żadnym dowodami w tym zakresie są przy tym stwierdzenia Sądu, że członkowie zarządu w trakcie licznych zebrań, składali deklarację o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach. Sąd nawet nie sprecyzował, kiedy miały się odbyć te zebrania. Nie ma to także pokrycia w zgromadzonym materiale dowodowym. W żadnym z przedłożonych Sądowi protokołu zgromadzeń wspólników pozwanej nie ma bowiem wskazywanych przez Sąd twierdzeń czy zapewnień. W szczególności zapewnienie o przeniesieniu udziałów w prawie własności budynków nie padło na zgromadzeniu w dniu 30 kwietnia 2013r. Nie ma w spornym protokole w ogóle mowy o budynkach. Co więcej, w żadnym z przedłożonych Sądowi protokole zgromadzeń wspólników pozwanej nie ma wskazywanych przez Sąd twierdzeń czy zapewnień.

Zdaniem skarżącej kluczową kwestią przemawiającą za wadliwością wyroku Sądu Okręgowego z dnia 14 lipca 2015r. jest także to, że w zasadzie Sąd I instancji ograniczył się do ustalenia zamiaru strony powodowej, co do kształtu i zakresu umowy definitywnej. Sąd przyjął za prawdziwe twierdzenia strony powodowej, zaś wyjaśnienia reprezentanta pozwanej, wobec istotnych rozbieżności ze stanowiskiem powoda, po prostu traktował jako niewiarygodne. W konsekwencji Sąd Okręgowy nie ustalił zamiaru i uzgodnień stron podjętych we maju 2003r, ale tylko strony powodowej (i to jeszcze nie przeprowadzając dowodu z przesłuchania małżonków G.).

Pozwana podniosła także, że przeprowadzone przez Sąd I instancji postępowanie dowodowe co do zamiaru i wzajemnych uzgodnień poczynionych pomiędzy spółką (...) sp. z o.o. oraz powodami, za pomocą takich środków dowodowych jak zeznania świadków (innych kupców, stron innych umów) narusza treść art. 247 k.p.c. Przepis ten stanowi bowiem, że - poza wyjątkami w nim przewidzianymi - dowód ze świadków lub zeznań stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną jest niedopuszczalny.

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. Jak słusznie bowiem zauważył Sąd I instancji, wzorzec należytej staranności dotyczy obu stron zawartej umowy przedwstępnej. Z kolei powodowie wstępowali w rzeczony stosunek zobowiązaniowy z pozwaną jako przedsiębiorcy, a zatem podmioty profesjonalne, co z resztą uzasadniało rozpoznanie niniejszej sprawy przez sąd gospodarczy. Mimo tego Sąd I instancji nie dostrzegł, że to powodowie - mimo ciążącego na nich obowiązku - nie podjęli jakichkolwiek starań (np. poprzez zasięgnięcie opinii prawnika), by umowa była ważna i zgodna z jej interesem. Wbrew ocenie Sądu, tego rodzaju zarzutu nie sposób czynić pozwanej, która korzystała ze stałej obsługi prawnika (p. O.) oraz notariusza (p. O.), którzy zapewniali, że sporządzone przez nich umowy są zgodne z prawem oraz wolą i interesem spółki. Twierdzenie zaś Sądu, że trudno uznać by strony nie zadbały o ważność umowy jest dziwne zważywszy na liczne spory, w których i przedsiębiorcy wykazują nieważność różnego rodzaju umów.

Powodowie w piśmie procesowym z dnia 18 sierpnia 2015 r. stanowiącym odpowiedź na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się w przeważającej części niezasadna.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie dokonał niewadliwej jego oceny. W konsekwencji ustalili stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa

procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

Przed omówieniem poszczególnych zarzutów zawartych w apelacji Sąd zaznacza, że niniejsze uzasadnienie w zasadniczej części zbieżne będzie z uzasadnieniem sporządzonym w sprawie toczącej się przez Sądem Apelacyjnym w Szczecinie pod sygnaturą I ACa 324/15 (podobnie zresztą, jak i innymi, których przedmiotem jest zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli). Wynika to po pierwsze ze zbieżnego w znacznej części stanu faktycznego, po drugie z tożsamej argumentacji przytoczonej przez Sąd I instancji i po trzecie ze zbieżności przeważającej części zarzutów zawartych w apelacji pozwanej oraz argumentacji przytoczonej na jej poparcie. Odmienność sprowadza się do dwóch kwestii, a mianowicie zawarcia umowy przedwstępnej w dacie, w której wzniesione zostały już budynki co skutkowało pewnymi jej modyfikacjami w stosunku do umów zawieranych z innymi kupcami oraz nabycia przez powodów praw od I. i D. G..

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

Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, gdyż w procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Jednakże tekst dokumentu nie powinien stanowić wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1993 r., III CZP 66/93, OSNC 1993, Nr 12, poz. 168; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2002 r., V CK1V 1603/00, Lex nr 73330; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2003 r., II CK 431/04, Lex nr 143198). Tak więc pomimo ograniczeń dowodowych, które znalazły wyraz w treści art. 247 k.p.c., dopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron, jeżeli jest to potrzebne do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a jedynie posłużyc 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 19 maja 2003 r., że tym samym znacznie poza tę treść wykraczały, że zmierzały do wykazania takich postanowień, które w ogóle w umowie nie zostały zawarte i które nie były objęte zamiarem stron. Nie jest przy tym uprawnione stanowisko, że umowa przedwstępna nie wymagała w ogóle zabiegów interpretacyjnych z uwagi na pewność obu stron co do posadowienia budynków na gruncie znajdującym się w wieczystym użytkowaniu pozwanej oraz z uwagi na wydane pozwolenie na budowę. Przedmiotem przeprowadzonego przez Sąd I instancji postępowania dowodowego nie było uzupełnienie treści umowy z dnia 19 maja 2003 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 odnoszącym się do 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 zgody na wybudowanie centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę, § 8 dotyczącym sposobu korzystania z prawa użytkowania wieczystego i współwłasności wybudowanego obiektu, § 9 zawierającym postanowienia odnośnie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie użytkowania wieczystego i współwłasności we wzniesionym budynku, czy wreszcie w § 10 dotyczącym zastrzeżenia prawa pierwokupu między innymi udziału we współwłasności budynku. To sensu wprowadzenia powyższych zapisów do umowy oraz ich rozumienia dotyczyły przeprowadzone dowody. Zmierzały one do określenia, jak obie strony ostatecznie rozumiały przedmiot umowy w świetle właśnie tych postanowień. Nie jest więc tak, że nie istniały w umowie przedwstępnej jakiegokolwiek zapisy odnoszące się do tej kwestii, a tym samym zeznania świadków, czy stron miały za zadanie przedstawienie, czy wprowadzenie nowych elementów, nowych postanowień umownych nie objętych wolą stron. Właśnie istnienie stosownych zapisów i konieczność ich wykładni skutkowałą przeprowadzeniem postępowania dowodowego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony procesu nadawały im całkowicie odmienne znaczenie. W ich świetle całkowicie rozbieżnie oceniały przedmiot umowy.

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

Należy też zwrócić uwagę na wprowadzenie przez samego ustawodawcę wyjątku od zasady nieprzeprowadzania dowodów ponad osnowę i przeciwko osnowie dokumentu w sytuacji, w której zaistnieją szczególne okoliczności. Takie natomiast dostrzec można w niniejszej sprawie. Szerzej omówione zostaną w części odnoszącej się do kwestii interpretacji umowy. Niewątpliwie to kupcy (wśród nich I. i D. G. oraz powodowie) 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 19 maja 2003 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 współzycia 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 19 maja 2003 r., jak i okoliczności towarzyszące jej zawarciu, uwzględniając wzajemne relacje stron, cel przyświecający zawieraniu kolejnych umów o różnym charakterze, zasad finansowania inwestycji, a także zachowanie się stron już po zawarciu umowy przedwstępnej. Oceny tej w żadnym razie nie zmienia okoliczność, że nie został w sprawie przeprowadzony dowód z przesłuchania I. i D. G.. Zgromadzony bowiem w sprawie materiał dowodowy pozwalał na dokonanie takiej wykładni umowy. Nie bez znaczenia w tym względzie pozostaje okoliczność, że umowa przedwstępna miała tożsamą treść z wszystkimi umowami przedwstępnymi, jakie spółka zawierała z innymi kupcami. Taki sam był jej cel i takie same okoliczności towarzyszące jej zawarciu. Ponadto tego rodzaju umowę zawarł również sam powód w dniu 10 września 2002 r. będący w podobnej sytuacji, jak pozostali kupcy, uczestnicząc w tych samych zdarzeniach i biorąc udział w podobnych czynnościach. Zresztą część przedstawionych w niniejszej sprawie dokumentów odnosi się zbiorczo do wszystkich kupców, do wszystkich osób, które zawarły z pozwaną umowy przedwstępne. Stąd pewien „uniwersalizm” tych dowodów jako dotyczących dokładnie tych samych okoliczności. Także sytuacja wszystkich kupców była podobna, co wskazywali słuchani w sprawie świadkowie. Wszyscy dokonując czynności prawnych z

pozwaną działali w tym samym celu, którym była możliwość prowadzenia działalności gospodarczej na targowisku w wybudowanych budynkach, finansowanych z własnych środków i mających stanowić ich własność. Umowy miały przy tym charakter standardowy, zawierały w zdecydowanej większości tożsamą treść. Stąd też nieuprawnione jest stanowisko pozwanej, zgodnie z którym Sąd I instancji niejako przeniósł argumentację z innej sprawy nie mając oparcia do stosownych ustaleń w materiale zgromadzonym w niniejszej sprawie. Dowody te podzielić można na dwie grupy – jedną dotyczącą umów zawieranych z pozwaną przez samych powodów, oraz druga dotyczącą zawierania umów przez małżonków G.. Już tylko pobieżna analiza tych dokumentów pozwala na ustalenie, że zawierają w zdecydowanej części podobną treść.

W dokonanej przez Sąd I instancji ocenie tych dowodów, wbrew stanowisku skarżącej nie sposób doszukać się przekroczenia granic 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 z dnia 19 maja 2003 r. 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 9 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. W § 4 umowy znalazł się zapis, zgodnie z którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta po upływie dziesięciu lat od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego przez spółkę, nie wcześniej jednak, niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na prowadzenie inwestycji. Już tylko takie postanowienie wskazuje jednoznacznie na powiązanie kwestii sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu z budynkami, które miały zostać na niej wzniesione i przeczy tezie o objęciu wolą stron umowy jedynie samego gruntu. Takie bowiem zapisy byłyby zupełnie zbędne. Tymczasem umowa jednoznacznie odnosi się do kwestii finansowania budowy, kwestii rozliczeń stron, co koresponduje z dowodami dotyczącymi relacji gospodarczych czy finansowych, w tym zawierania przez I. G. umowy najmu z dnia 30 sierpnia 2007 r. (karty 86 – 90 akt), zawierania przez D. G. umowy dzierżawy z dnia 19 maja 2003 r. z aneksem (karty 222 – 226 akt), czy umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji z dnia 19 maja 2003 r. (karty 227 – 229 akt) z aneksem nr (...) (karty 230 – 231 akt). Ponadto kupujący wyrazili w § 7 umowy przedwstępnej zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym (pozwolenie to, wydane zostało pozwanej decyzją nr (...) z dnia 26 lipca 2002r.). Wykładając oświadczenia woli stron w zakresie przedmiotu umowy nie można też pomijać zapisów, na podstawie których T. G. (1) zgodził się na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji zobowiązując się jednocześnie do podpisania umowy dotyczącej realizacji inwestycji oraz uczestniczenia w kosztach budowy inwestycji. Co więcej, w § 9 umowy zobowiązał się on również 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. Wreszcie strony umowy zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i ponownie współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki oraz przez pozwaną spółkę. Te postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 19 maja 2003 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. 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 opisywania w części wstępnej aktu notarialnego ani pozwolenia na budowę ani wyrażania przez powódkę zgody na budowę centrum handlowego (skoro pozwolenie na budowę już istniało). Gdyby zamiar stron nie obejmował objęcia umową przyrzeczoną prawa we współwłasności budynków, nie byłoby w ogóle w akcie notarialnym - w § 10 zastrzeżonego prawa pierwokupu udziałów we własności budynków.

Co istotne treść umowy przedwstępnej stanowi w znacznym zakresie powielenie uchwał zgromadzeń wspólników z dnia 5 i 6 marca 2002 r. W treści uchwały podjętej na pierwszym z tych zgromadzeń znalazły się odniesienia do budowy centrum, wprost wskazano, że umowa przedwstępna określać będzie udział w użytkowaniu wieczystego gruntu ze wskazaniem lokalu przekazywanego do wyłącznego korzystania (reprezentant pozwanej nie potrafił wyjaśnić tego pojęcia), wyłączenie zniesienia współwłasności i prawa pierwokupu, zgody na budowę, ustanowienia hipoteki. Z kolei w protokole z dnia 6 marca 2002 r. jednoznacznie wskazywano na zgodę na zbycie udziałów w spółce przy czym sprzedaż winna obejmować udział w gruncie i nieruchomości budowlanej.

Nie sposób przy tym przyjąć, co słusznie zauważył Sąd I instancji, że strony wobec jednoznacznej treści art. 235 § 2 k.c. zawierałyby umowę, której przedmiotem byłby sam udział w gruncie, co czyniłoby umowę nieważną. Z przepisu tego wynika, że wszelkie czynności prawne przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, przenoszą z mocy prawa własność budynków wzniesionych na tym gruncie i to niezależnie od tego czy budynki i urządzenia są w akcie notarialnym wymienione. Wskazując na wynikającą z art. 235 § 2 k.c. akcesoryjność prawa własności budynków w stosunku do użytkowania wieczystego przejawiającą się w tym, że użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionym na tym gruncie, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05 (OSNC 2006, Nr 3, poz. 44) sformułował - mając na względzie stan faktyczny sprawy - tezę, że umowa oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz przeniesienia własności znajdującej na niej części budynku jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.), jeżeli

z okoliczności wynika, że bez postanowienia o przeniesieniu własności części budynku nie zostałaby zawarta. Stan faktyczny w niniejszej sprawie był natomiast taki, że umowa przedwstępna z 19 maja 2003 r. nie zostałaby zawarta, gdyby nie dotyczyła również przeniesienia własności udziału w budynkach, które miały zostać wzniesione. Wynika to już z samego celu utworzenia spółki, z ustalonych z kupcami zasad finansowania inwestycji, z zasad wzajemnych rozliczeń.

Zasadnie Sąd I instancji odwołał się także 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. 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. W tym kontekście za wiarygodne uznać należy również tę część zeznań świadka, w której wskazywał na sporządzanie standardowych umów przedwstępnych, na brak wiedzy co do posadowienia już budynków. Należy jednak z całą stanowczością stwierdzić, że nie zmienia to oceny samego zamiaru stron umowy przedwstępnej. To ta wola jest w sprawie rozstrzygająca, a z dowodów jednoznacznie wynika zamiar nabycia nie tylko udziału w gruncie, ale i w budynkach. Jedynie natomiast jednoznaczny zamiar przeniesienia wyłącznie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu czyniłby umowę nieważną. Takich jednak ustaleń nie sposób w sprawie poczynić. Należy też zaznaczyć, że zarówno Sąd, jak i skarżąca zeznaniom wskazanego wyżej świadka przypisują nadmierne znaczenie. Nawet bowiem odmowa uznania ich za wiarygodne nie miała wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Pozostałe bowiem dowody zgromadzone w sprawie w sposób jednoznaczny pozwalały na ustalenie, że przedmiotem sprzedaży był udział w gruncie oraz udział we własności budynków. Zgodzić się należy ze skarżącą, że z faktu, że umowa była sporządzana przez notariusza nie wynika automatycznie wniosek, iż nie mogła być ona dotknięta takim brakiem, który by skutkował jej nieważnością. Notariusz jest powołany do dokonywania czynności notarialnych, wśród których wymienia się sporządzenie aktów notarialnych (art. 1 § 1 i art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawa o notariacie). Ma on przy tym obowiązek zachowania wymaganej przepisem art. 49 staranności zawodowej sporządzając akt notarialny. W świetle tego przepisu, notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej obowiązany jest przy wykonywaniu czynności. Z przytoczonego unormowania wynika, że odpowiedzialność za szkodę notariusza jest odpowiedzialnością cywilną za wyrządzoną szkodę przy wykonywaniu przez niego czynności notarialnej. Oznacza to, że twierdzenia apelującej, iż M. O. jest zainteresowana wynikiem sprawy (i to nawet podwójnie - jako notariusz sporządzający umowę oraz jako żona osoby mającej takie same jak powodowie roszczenie względem pozwanej) są uzasadnione, co każe jak wcześniej podniesiono, do jej zeznań podchodzić z pewnym dystansem, aczkolwiek nie można ich dyskwalifikować skoro mają oparcie również w innych dowodach. W tym miejscu trzeba dodać, że nie ma ostatecznie znaczenia to czy notariuszowi przyniesiono gotowy projekt umowy czy też ona sam go przygotował, niewątpliwie umowa jest sporządzana przez notariusza, który też w określonych sytuacjach prawnych może odmówić dokonania danej czynności (art. 81 pr. not.). Niewątpliwie sporządzona umowa przedwstępna nie jest wzorcowa jeżeli chodzi o określenie jej przedmiotu, niemniej ustalając co miało być przedmiotem umowy przedwstępnej Sąd pierwszej instancji oparł się na zeznaniach tego świadka jako jednym z wielu dowodów. Oprócz tego miał na uwadze zeznania samych stron, słuchanych w sprawie świadków, dowody z dokumentów. Sąd oceniał również okoliczności zawarcia badanej obecnie umowy, cel jej zawarcia, zachowania jej stron przed i po zawarciu umowy. Sąd poddał ocenie, w jakim celu małżonkowie G., podobnie zresztą, jak powód i szereg innych osób, zawierałoby umowę przedwstępną kupna sprzedaży jedynie prawa do gruntu, o którym było wiadome, że zostanie zabudowany. 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., protokołów zgromadzeń wspólników pozwanej spółki z dnia 4, 5 i 6 marca 2002 r., protokołu kontroli spółki, umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 13 listopada 2002 r., z dowodów dotyczących sytuacji prawnej i finansowej samych powodów w postaci umowy sprzedaży udziału przez Centrum na rzecz powodki z dnia 12 marca 2002 r., umowy darowizny udziału z dnia 10 września 2002 r., umowy pożyczki z dnia 18 kwietnia 2002 r., umowy dzierżawy z dnia 5 czerwca 2002 r. z aneksem, umowy o wspólne prowadzenie inwestycji z dnia 22 lipca 2002 r. z aneksami, umowy przedwstępnej dnia 10 września 2002 r., z umowy najmu z dnia 30 sierpnia 2007 r., z dowodów dotyczących Państwa G. w postaci umowy dzierżawy z dnia 19 maja 2003 r. z aneksem, umowy najmu z dnia 30 sierpnia 2007 r., umowy przedwstępnej z dnia 19 maja 2003 r., umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji z dnia 19 maja 2003 r. z aneksem, czy wreszcie dowodów z umów przedwstępnych z 9 i 10 września 2002 r. zawartych z trzema innymi kupcami, 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 przedwstępnej przez kupców (w tym powodów oraz małżonków G.) w finansowaniu inwestycji wynika, że Sąd Okręgowy wyłożył znaczenie oświadczeń woli obu stron umowy w zakresie określenia jej przedmiotu w sposób prawidłowy, odpowiadający treści powyższych dowodów.

W umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji z dnia 19 maja 2003 r. zawarty został zapis, zgodnie z którym spółka jest investorem zastępczym, natomiast lokale zostaną przeniesione po zakończeniu inwestycji. Co więcej w jej § 6 wyraźnie zaznaczono, że małżonkowie G. (umowę podpisywał D. G.) będą współwłaścicielami centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie ich własnością. Z kolei w aneksie nr (...) do tej umowy znalazły się zapisy dotyczące tego, że umowa przyrzeczona sprzedaży udziałów w gruncie i we współwłasności budynku wyłączająca zniesienie współwłasności przez okres pięciu lat zostanie zawarta po upływie dziesięciu lat od zakończenia inwestycji. Tam też określono udział małżonków G. w realizacji całej inwestycji odnoszony do udziału w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego. Co więcej strony zastrzegły, że określona w umowie kwota stanowić będzie zaliczkę na poczet udziału we współwłasności budynku. Z zeznań słuchanych w sprawie świadków, jak również z zeznań powoda wynika, co właściwie podkreślił Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku, że wyłącznie z tego powodu powodowie i pozostali wspólnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę. Niewątpliwie zamiarem powodów i pozostałych wspólników 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 kupców. 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. Dotyczy to zarówno działań małżonków G., jak i powodów, którzy zawarli także „własną” umowę przedwstępną. To cały ciąg zdarzeń, zawierania poszczególnych umów, wysokości i charakteru świadczeń kupców pozwalał jednoznacznie zdekodować wolę stron umowy, cel tej umowy. 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 pozwalającej na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie. Gdyby w istocie było tak, że ich celem było nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to jak słusznie wskazał Sąd I instancji, nie istniałby sens określania w umowie przedwstępnej bardzo odległego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Jest to tym istotniejsze, gdy się zważy, że małżonkowie G. i powodowie

wpłacili całą cenę, co pozwana w akcie notarialnym potwierdziła. Rzeczywiście, gdyby wolą stron było sprzedanie wyłącznie udziału w gruncie mogłoby to nastąpić od razu, bez konieczności zawierania umowy przedwstępnej i przyrzeczonej. W chwili zawierania umowy przedwstępnej nie istniałby w ogóle sens odraczania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z tym wyłącznym powodem przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie finansowania inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego mieli nabyć i wynika to zarówno z treści aktów notarialnych, jak i z pozostałego materiału dowodowego. Oceny tej nie zmienia akcentowana w apelacji okoliczność, że budynki były już wybudowane. Oczywiście zgodzić się należy ze skarżącą, że nie istniały przeszkody w jednoznacznym i wyraźnym ich określeniu w umowie, a szczególnie w jej § 3. W takiej sytuacji nie istniałaby potrzeba wykładni oświadczeń woli stron. Z nieprecyzyjnego zapisu nie można jednak wyciągać postulowanego przez pozwaną skutku w postaci uczynienia przez strony przedmiotem umowy tylko udziału w gruncie i braku w ogóle odniesień do udziału we własności budynków. Takie stanowisko jest całkowicie sprzeczne z treścią umowy. Brak precyzji nie oznacza, że strony swoją wolą nie obejmowały tego składnika. Ponadto analiza akt sprawy nie pozwala na ustalenie daty prawomocności decyzji z dnia 26 lipca 2002 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę. Niewątpliwie natomiast wynika z niej uprawnienie do złożenia odwołania. Jej wydanie nie oznacza, że taki miał być ostateczny kształt budowli. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie wydana została natomiast w dniu 7 lipca 2003 r., a więc już po zawarciu umowy przedwstępnej, a z nią należałoby wiązać ostatecznie kwestię zabudowy. Z powyższego wynika w konfrontacji z zeznaniami świadków i reprezentanta pozwanej, że pomimo stosownych decyzji administracyjnych dla spółki i kupców nie było jeszcze jasne i stanowczo przesądzone, jaki rodzaj zabudowy będzie na gruncie, w tym co do faktu trwałego związanie budynków z gruntem.

Nie znajdują uzasadnienia argumenty pozwanej dotyczące wadliwego ustalenia, że powodowie i pozostali kupcy, byli wielokrotnie zapewniani przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona jako nie znajdującego oparcia w dowodach. Można się zgodzić, że Sąd nie wskazał dowodów, na podstawie których takie ustalenie poczynił, jednakże było one uprawnione. Już ze wskazanych wcześniej protokołów zgromadzeń pozwanej spółki, w których określano warunki umów przedwstępnych można wyprowadzić tego rodzaju wnioski. Ponadto takiej właśnie treści zeznania złożyli słuchani w sprawie świadkowie oraz powód. Należy też zwrócić uwagę na treść pisma pozwanej z dnia 30 maja 2003 r. (karta 316 akt), w którym wskazywano na wyliczenie udziału w nieruchomości wspólnej oraz w wieczystym użytkowaniu gruntu przy przyjęciu powierzchni użytkowej lokalu. Tym samym Sąd wyprowadził prawidłowy wniosek zarówno co do przeświadczenia kupców, w tym powodów, co do zamiarów sprzedaży udziałów w gruncie i w budynkach, jak i celu i sensu zamieszczenia w umowie przedwstępnej zapisów odnoszących się do budynków. Ponadto zapewnienia takie zapewniały spółce uiszczenie 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 powodów swoimi zeznaniami potwierdzili ich stanowisko co do przedmiotu umowy przyrzeczonej. Choć przed Sądem odwoławczym pozwana podniosła, że nie było podstaw do uznania, iż celem powstania pozwanej spółki, jak podkreśliła apelująca, założonej tylko przez W. C. i M. Z., była realizacja wspólnej – z kupcami inwestycji – a w efekcie przeniesienie praw do poszczególnych lokali w ramach wybudowanego centrum handlowego na kupców finansujących tę inwestycję – to nie zakwestionowała żadnego z ustaleń Sądu pierwszej instancji, na podstawie których Sąd ten doszedł do takich wniosków, w szczególności odnoszących się do sytuacji poprzedzającej zawarcie umowy pozwanej spółki, co do okoliczności nabycia wieczystego użytkowania przez spółkę, sposobu sfinansowania tego zakupu, zawarcia przez W. C. i M. Z. umów zbycia udziałów pozwanej spółki z poszczególnymi kupcami, czy umów pożyczek zawartych pomiędzy spółką, a kupcami, uchwał podjętych przez zgromadzenie wspólników w dniach 4 i 5 marca 2002 roku i wreszcie zawarcia umów pomiędzy spółką, a poszczególnymi kupcami o prowadzenie wspólnej inwestycji. Z powodami taka umowa została zawarta w dniu 22 lipca 2002 r., a z państwem G. w dniu 19 maja 2003 r. Ich zapisy odpowiadające

treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki z 4 i 5 marca 2002 roku (złożonych przy podpisywaniu ww. aktu notarialnego) oraz znajdujące odzwierciedlenie w treści umów przedwstępnych, w szczególności paragrafów 3, 4, 7,8,9 i 10 nie pozostawiają wątpliwości, co do wynikającej z umowy tej woli stron, co do zobowiązania się przez pozwaną Spółkę do przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz odpowiadających im udziałów w mających powstać budynkach.

W tych okolicznościach zasadnie Sąd I instancji uznał za niewiarygodne zeznania reprezentanta pozwanej W. C.. 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 powodowie. 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 i w § 9 umowy. Co istotne zeznania reprezentanta pozwanej skonfrontowane zostały z dowodami z dokumentów obrazujących poprzedzające podpisanie umowy przedwstępnej relacje gospodarcze pomiędzy stronami (zawarcie umowy spółki, zaciągnięcie kredytu, zawarcie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, treść zgromadzeń wspólników, zawarcia 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 reprezentant pozwanej choć ostatecznie twierdził, że przedmiotem sprzedaży miał być wyłącznie udział w gruncie, nie potrafił w żaden sposób w toku przesłuchania wyjaśnić, dlaczego w tej sytuacji powodowie, jak i inni kupcy, kredytowali budowę, a potem przez lata uczestniczyli w spłacie kredytu jaki spółka zaciągnęła w banku.

Wobec powyższego bez znaczenia pozostaje przedstawione w apelacji wyliczenie ceny określonej w umowie przedwstępnej odnoszone do treści uchwały z dnia 5 marca 2002 r. o przyjęciu ceny za metr kwadratowy gruntu w wysokości 1.000 zł. W świetle zaoferowanych dowodów taka zbieżność nie pozwala na uznanie, że wolą stron umowy było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia udziału w gruncie, w szczególności mając na uwadze ogół skomplikowanych relacji finansowych stron i mnogość łączących i węzłów obligacyjnych. Takie proste, czysto automatyczne wiązanie ustalonej ceny gruntu z ceną określoną w umowie przedwstępnej jest 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 wystawionych faktur VAT. To, że jako ich tytuł określono udział w częściach wspólnych gruntu, nie oznacza, że wolą stron było wyłącznie przeniesienia udziałów w gruncie. Przeczą temu przeprowadzone w sprawie dowody.

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

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

Stwierdzenie to odnosi się również do ustaleń Sądu w zakresie ceny, w myśl których strony – po jej określeniu w akcie notarialnym na kwotę 30.900 zł, po tej dacie jej nie zweryfikowały. Okoliczność, że strony w dniu podpisywania umowy przedwstępnej ewentualnie dopuszczaly możliwość zmiany ceny, nie podważa trafności ustaleń Sądu, że do takiej zmiany nie doszło. Obojętny dla ustaleń w tym zakresie pozostaje także fakt, że państwo G. realizując z pozwaną wspólną inwestycję w czasie procesu inwestycyjnego, czynili na nią umówione nakłady. Także odwoływanie się przez strony umowy o przeniesienie praw z dnia 19 marca 2012 r. do kwoty 166.000, jako ceny nabycia wierzytelności nie jest rozstrzygające. Kwota ta odnosi się do całości rozliczeń finansowych ze spółką wynikających z różnych tytułów. Ponadto w tej umowie wprost wskazano, że jednym z warunków umowy przedwstępnej było uiszczenie ceny w wysokości 30.900 zł. Wskazać wręcz należy, że brak jest podstaw prawnych do zmiany tytułów wszystkich przekazywanych przez państwa G. na przez pozwaną środków pieniężnych związanych z procesem inwestycyjnym i funkcjonowaniem centrum handlowego, i obecne ich zakwalifikowanie jako ceny.

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 domagali się powodowie. Sąd bowiem 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 powodów. 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 wskazuje, że powodowie domagali 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 19 maja 2003 r. (strona 1 i 2 pozwu). Powodowie w części postulatywnej pozwu w ogóle nie operowali jakąkolwiek kwotą, natomiast odwołanie się wprost do treści umowy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że domagali się określenia ceny wskazanej w § 5 umowy na kwotę 30.900 zł. Zresztą w umowie znalazło się potwierdzenie jej uiszczenia. Takiego stanowiska procesowego powodów nie można mylić z przedstawioną w powie argumentacją. Nie budzi wątpliwości, że kupcy, w tym państwo G. ponieśli oprócz zapłaty ceny z umowy z 19 maja również inne wydatki związane z realizacją inwestycji budowlanej, w tym spłatę kredytu, koszty związane z funkcjonowaniem spółki. To w tym kontekście przedstawiana była kwota 166.000 zł wynikająca z umowy nabycia praw. Strony umowy przedwstępnej ceny w niej określonej nie zmieniły, nie ustaliły przy tym, że państwo G. będą obowiązani do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości, niż podana kwota 30.900 zł. To że powodowie posługiwali się pojęciem ceny, nie oznacza, że w taki sposób rozumieli zapisy umowy przedwstępnej. Zresztą do pozwu dołączyli dokumenty obrazujące kwestie rozliczeń finansowych ze spółką. Zarówno analiza treści pozwu, jak i kolejnych pism procesowych (w tym z dnia 11 sierpnia 2014 r.), a ponadto zeznań powodów oraz świadków wskazuje jednoznacznie, że przedstawiali wszelkie łączące ich, czy też poprzedników prawnych ze spółką więzy obligacyjne (dzierżawy, najmu, o prowadzenie wspólnej inwestycji, zakupu udziałów, pożyczki). Przedstawiali zaangażowanie finansowe związane nie tylko z nabyciem gruntu oraz udziału we współwłasności, ale także z całokształtem wzajemnych relacji, w tym związanych z uczestnictwem w spółce. Ich więc twierdzenia odnosiły się do różnych tytułów, do różnych podstaw dokonywanych przesunięć majątkowych. W żadnym przypadku nie można ich utożsamiać z ceną określoną w umowie przedwstępnej. Należy podkreślić, że umowa przedwstępna określająca treść i warunki, na jakich zostanie zawarta umowa przyrzeczona, uzależniała jej zawarcie od spłaty zadłużenia kredytowego pozwanej spółki w banku zaciągniętego na zrealizowanie inwestycji. Cenę jednak

jednoznacznie oznaczała umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c. W tym też kontekście odczytywać należy treść przywołanego wcześniej pisma powodów z dnia 11 sierpnia 2014 r. tutaj ponownie i wprost wskazali, że treść będącego przedmiotem żądania oświadczenia została wskazana w pozwie i nie ma potrzeby jej powielania. Co jednak najistotniejsze odwołali się również do umowy nabycia praw i wskazanej tam ceny 1660.000 zł. Jednoznacznie wskazali, że składa się na nią nie tylko kwota wynikająca z umowy przedwstępnej. Powodowie odnieśli się wprost do nakładów poniesionych przez nich i ich poprzedników prawnych na wybudowanie budynków, koszty spłat kredytu. Powodowie i wskazani przez nich świadkowie dowodzili jedynie, jaką kwotę pieniężną rzeczywiście przekazali pozwanej, i to na podstawie wszystkich zawartych porozumień. Nadto, co istotne, sama pozwana ustanawiając odrębną własność lokali i dokonując ich sprzedaży rozróżnia cenę sprzedażną i wartość lokalu, przy czym w umowach sprzedaży cena w istocie odpowiada cenie z umowy przedwstępnej. Tym samym uprawnione i konieczne było sformułowanie przez Sąd sentencji wyroku odpowiadającej treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej z dnia 19 maja 20103 roku, a tym samym treści oświadczenia, jakiego powodowie oczekiwali i domagali się od pozwanej Spółki, co potwierdza nie sprzeciwienie się temu przez powodów 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 państwo G. 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 19 maja 2003 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 i 2003, 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 19 maja 2003 r. jako podstawę roszczenia powodów do zobowiązania pozwanej do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli odpowiadającego jej oświadczeniu z umowy przyrzeczonej, również ten zarzut pozwanej należało ocenić jako bezzasadny.

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

Jako oczywiście chybiony ocenić należało 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 ekwiwalentności podaje, że należy je rozumieć jako przekonanie stron, że świadczenia w umowie mają równą wartość obiektywnie bądź z perspektywy ich konkretnych potrzeb i interesów

(tak: Ł. Węgrzynowski w: *Ekwiwalentność świadczeń w umowie wzajemnej*, monografia, LEX 2011). Oceniając treść umowy przyrzeczonej, do zawarcia której dążą powodowie, wskazać należy, że strony i ich poprzednicy powiązani byli lub są szeregiem relacji gospodarczych, a umowa przyrzeczona znajdująca źródło w umowie przedwstępnej z dnia 19 maja 2003 r. stanowi jedną z tych relacji. Pozostanie zatem przez strony z ceną na poziomie pierwotnie ustalonym, nawet gdy wcześniej strony, czy ich poprzednicy zakładały możliwość jej modyfikacji, w sytuacji kiedy powodowie w szczególności poczynili znaczne nakłady na nieruchomości pozwanej spółki, wyklucza uznanie, że umowa której element stanowić ma zaskarżone w tej sprawie orzeczenie, oceniana może być jako pozostająca w sprzeczności z art. 487 § 2 k.c.

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

Za częściowo zasadne uznać należało argumenty strony apelującej odnośnie błędnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W ocenie Sądu drugiej instancji zawarte w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcie uwzględniające powództwo, co do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego jej zobowiązaniu z umowy przedwstępnej z 9 września 2002 roku, stanowi o wygraniu przez powodów procesu w całości. Sąd I instancji, właściwie wskazał, że istotą żądania pozwu było stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli. Powodowie zwrócili się w tym celu do Sądu z wnioskiem o zobowiązanie pozwanej (...) Sp. z o.o. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na ich rzecz wskazanych w pozwie udziałów w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (centrum handlowe), na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 19 maja 2003 r. Formułując to żądanie powodowie z jednej strony wskazali, że ma to nastąpić na warunkach określonych w zawartej przez strony w umowie przedwstępnej, a z drugiej strony wskazywali na kwotę, która odzwierciedlała całość nakładów poniesionych przez ich poprzedników prawnych na zakup gruntu oraz budowę posadowionych na tym gruncie budynków. W odpowiedzi na pozew, a także konsekwentnie w toku postępowania strona pozwana twierdziła, że powodowie nigdy nie mieli stać się współwłaścicielami centrum handlowego, lecz jedynie współużytkownikami wieczystymi gruntu znajdującego się pod nim, co z punktu widzenia obowiązujących przepisów było i jest niemożliwe. Spór stron nie sprowadzał się zatem do kwestii ceny, za jaką miały zostać nabyte udziały w nieruchomości, lecz czy powodowie w ogóle są uprawnieni do nabycia udziału w nieruchomości. Podkreślenia przy tym wymaga, że powodowie wprost oświadczyli, że domagają się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli zgodnie z zawartą umową przedwstępną. Taka była istota ich żądania. Stąd też przedmiotem oceny winno być ziszczenie się warunków wynikających wyłącznie z treści umowy przedwstępnej. To, że, jak wskazano wyżej, powodowie podnieśli również okoliczności związane z całościowym rozliczeniem inwestycji pozostaje bez znaczenia. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony i ich poprzedników prawnych 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 powodów 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 powodowie przegrali sprawę w części, w której Sąd obniżył wynagrodzenie, za jakie ma nastąpić sprzedaż przedmiotowych nieruchomości, jak wywodzi strona pozwana. Powodowie nie ubiegali 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 nich udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz we własności budynków na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej. W tych okolicznościach zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. do celowych kosztów postępowania zaliczyć należy te, które kształtowane były treścią właśnie tej umowy. W związku z tym odnieść je należało do ustalonej przez strony ceny sprzedaży, tj. 30.900 zł. Na koszty poniesione przez powodów składała się opłata od pozwu w wysokości 1.545 zł, opłata od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł ustalone na tej samej podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz.U z 2013 r., poz. 461). Łącznie więc wyniosły one 3.979 zł. Do takiej też kwoty skorygować należało określone w wyroku koszty procesu zasądzone od pozwanej na rzecz powodów.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jedynie w zakresie kosztów procesu należnych powodom od pozwanej, obniżając je do wskazanej wyżej kwoty, 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 pkt. 5 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 461), wskazując, że co do meritum strona powodowa wygrała apelację.

SSA D. Rostał SSA M. Gawinek SSA T. Źelazowski