

Sygn. akt I ACa 933/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SSA Iwona Wiszniewska SSA Tomasz Żelazowski (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Wioletta Simińska

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. Ł.

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 22 lipca 2015 r., sygn. akt VIII GC 303/14

***I. zmienia punkt II zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.717 zł (pięć tysięcy siedemset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;***

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

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

SSA Iwona Wiszniewska SSA Dariusz Rystał SSA Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 933/15

## UZASADNIENIE

Powód A. Ł. wniósł pozew o zobowiązanie pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodowi udziału do 584/100.000 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 Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) – na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 10 września 2002 r. tj. za cenę 122.124,66 zł, która to cena została w całości zapłacona, a przedmiot umowy wydany. W uzasadnieniu wskazał, że 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. Powód podał, że środki przeznaczone na zakup gruntu i realizację inwestycji zostały zgromadzone przez wszystkich kupców. Konsekwencją ustaleń pozwanej spółki i kupców było zawarcie pomiędzy powodem a pozwaną spółką w dniu 10 września 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. Powód podał, 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 możliwie od dnia 7 lipca 2013 roku. Pomimo upływu tego terminu pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Z tych też względów powodowi przysługuje roszczenie wywodzone z art. 390 § 2 k.c. Powód podkreślił, że wolą stron było sprzedanie udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynków, a nie samego prawa, bowiem celem umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji było wybudowanie centrum handlowego, 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 22 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w zobowiązał pozwaną „(...)” spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „(...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

sprzedaje powodowi A. Ł. do jego majątku osobistego udział do 584/100.000 (pięciuset osiemdziesięciu czterech stutysięcznych) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup>, zabudowanej czterema budynkami handlowo- usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) – za cenę 30.000 zł (trzydziestu tysięcy złotych), która to cena została już przez powoda zapłacona oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 12.424 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 powód, 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 1 w sprawie zatwierdzenia czynności zarządu polegającej na zawarciu w dniu 7 lutego 2002 r. warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...), której przedmiotem był zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup>, za kwotę 1.927.000 zł oraz zatwierdzenia wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd spółki w organizacji;
- uchwała nr 2 w sprawie zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m. kw. za kwotę 1.927 000 zł do dnia 15 kwietnia 2002 r.;
- uchwała nr 3 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup>;
- uchwała nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących zakupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup>.

Na kolejnym zgromadzeniu 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 zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m<sup>(2)</sup> w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1.000 zł za 1 m<sup>(2)</sup>, po 10 latach od dnia inwestycji, nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję. W uchwale zaznaczono również, że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów.

Na zgromadzeniu w dniu 6 marca 2002 r. podjęta została uchwała nr 1 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów pozwanej spółki osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabędą udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej „(...)” Sp. z o.o. (lub roszeń do tego prawa) z pominięciem prawa pierwokupu udziałowca pozwanej oraz 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 współników 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 powodem 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 kupujący potwierdził.

Sąd ustalił też, 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 m<sup>2</sup>, 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 6 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<sup>(2)</sup>, 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<sup>(2)</sup> (§ 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<sup>2</sup> - budynku handlowego (centrum biurowe) w zabudowie pasażowej, w którym wyodrębniony miał być zgodnie z projektem na rzecz inwestora lokal handlowy o powierzchni 30 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 powodowi 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 584/100.000 części, zaś powód oświadczył, 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 30.000 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 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<sup>(2)</sup>. Czynsz najmu określono na kwotę 44 zł/m<sup>2</sup> (§ 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 (...).

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 19 lutego 2014 r. powód wezwali pozwaną do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej A. N. w S. w dniu 17 marca 2014 r. o godz. 8.30 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<sup>(2)</sup>, natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m<sup>(2)</sup>. W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazane lokale E. C. wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszących odpowiednio 1135/100000 i 1661/100000. Przedstawiciele spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 33,33 m<sup>(2)</sup> W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazany lokal H. Z. wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania

działki gruntu nr (...) wynoszącym 1328/100000. W chwili zawierania 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 zezwalająca 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 za zasadne. Jego podstawę prawną stanowiły przepisy art. 64 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. 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 I instancji wskazał, że poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że w umowie przedwstępnej pozwana spółka zobowiązała się sprzedać powodowi określony udział w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5.135 m<sup>2</sup> ujawnionej w księdze wieczystej 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.).

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 I instancji zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dowodzi, że – wbrew literalnemu brzmieniu § 3 umowy przedwstępnej – 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 zeznań świadków wynikało, 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 wyraził też aprobatę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym; nadto wyraził zgodę na ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji i zobowiązał się do zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania 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 użytkowania 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 30.000 zł, a pozwana potwierdziła jej zapłatę. Z dokumentów zebranych w aktach sprawy wynika, że na rzecz pozwanej spółki uiszczona została przez powoda 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 przemawiały 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 powoda 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. 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 powoda. Nie można pominąć i tego, że powód, jak i inni kupcy, jest wspólnikiem pozwanej spółki. Uiszczany przez niego 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) Sąd wskazał również, 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 i 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 były przydatne także dla określenia woli towarzyszącej zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r. Powyższe ustalenia znalazły 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. Zdaniem Sądu I instancji 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.

Ustalając zgodny zamiar stron i cel umowy Sąd wskazał, 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 objekty (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, stanowiąc 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. Należy 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. Ponadto 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 wspólników pozwana zapewniała kupców, że będzie zawierać umowy przeniesienia prawa własności udziałów w prawie własności budynku (protokół zgromadzenia wspólników 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.. Spółka podejmowała też 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. Potwierdzają to 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 wspólników 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 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 wyklucza 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 Sąd uznał jednak za 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 (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 22.11.2012 r., sygn. akt I ACa 516/12 lex nr 1430858). Ponadto 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. Tezy takiej podzielić nie sposób (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 26.02.2014r., I ACa 1347/13, lex nr 1466981).

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 stoi 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. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Należy wskazać zatem, że 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.

Uwzględniając ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie i treść żądania zgłoszonego w pozwie Sąd zauważył, że roszczenie dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, tj. określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Roszczenie powoda nie dotyczy praw osób trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych w nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że 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. Dodatkowo Sąd wskazał, że 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 (por. uchwała SN z dnia 17.06.2010 r., III CZP 38/10, lex nr 578585).

Odnosząc się do wniosku pozwanej o zawieszenie postępowania Sąd podniósł, że wskazane przez pozwaną postępowanie sądowe nie ma 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 - jest 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 w niniejszej sprawie 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 M. Z.. Zeznania te pozostawały w całkowitej sprzeczności z pozostałymi dowodami przeprowadzonymi w niniejszej sprawie, (z dokumentów, z zeznań świadków). Reprezentant pozwanej nie potrafił jednocześnie wyjaśnić sprzeczności między poszczególnymi jego twierdzeniami a treścią dokumentów okazywanych mu w trakcie rozprawy, tłumacząc się znacznym upływem czasu.

Jak podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd wskazał art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Na koszty procesu zasądzone na rzecz strony powodowej składa się opłata sądowa od pozwu w wysokości 6107 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.). oraz wynagrodzenie pełnomocnika za postępowanie zażaleniowe w kwocie 2700 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 6 i § 13 ust. 2 pkt 2 powołanego rozporządzenia.

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

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

- 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 dochodzona przez powoda umowę przyrzeczoną, w stosunku do treści oświadczenia, jakiego oczekiwał powód w pozwie i podtrzymywał przez całe postępowanie;

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

- art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że kształt umowy przedwstępnej zaprezentowanej przez powoda był i jest objęty zgodnym zamiarem stron i porozumieniem co najmniej w zakresie przedmiotowo istotnych elementów umowy definitywnej - bez choćby analizy twierdzeń pozwu, zgodnie z którymi cena obejmowała kwotę 122.124,66 zł;

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

- 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:

- 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 powoda elementów przedmiotowo istotnych umowy - a w szczególności ceny, którą powód oznaczył na kwotę 122.124,66 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);

- 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 rzeczowej umowy było wiadomym, jaki budynek zostanie wybudowany na spornym gruncie, 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 powoda;

- 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 30.000 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 współników w dniu 5 marca 2002r. podjęło uchwałę o przyjęciu ceny 1.000 zł za 1 m2 gruntu zaś powód nabył od pozwanej odpowiednik 30 m2 gruntu - co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 10 września 2002r., 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 było już wydane pozwolenie

na budowę), 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, o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. II poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm przepisanych, powiększonych o koszty uiszczonyj opłaty skarbowej, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję, ewentualnie 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 skarżąca podniosła, że Sąd w sposób nieuprawniony i całkowicie sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa, dokonał istotnej ingerencji w treść oświadczenia, którego złożenia przez pozwaną domagał się powód w pozwie. Za taką „istotną ingerencję” bez wątplenia należy bowiem uznać przyjęcie przez Sąd I instancji innej ceny, która jest przedmiotowo istotnym elementem umowy sprzedaży, od tej wskazywanej przez powoda. Powództwo wywiedzione przez powoda w niniejszej sprawie, choć nie zostało to wprost wskazane w pozwie ani nie zostało doprecyzowane przez profesjonalnego pełnomocnika powoda, 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 powoda, poprawnie juretyczną formę (tak: wyrok SN z dnia 12 września 2014r. sygn. akt ICSK 635/13). Tymczasem w realiach niniejszej sprawy punkt 1 sentencji zaskarżonego orzeczenia jest istotnie różny od żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie mimo, że powództwo nie zostało w żadnej części oddalone. Powód od początku bowiem twierdził i zawnioskował szereg dowodów dla wykazania, że cena z przedwstępnej umowy sprzedaży, winna podlegać dalszej weryfikacji i ostatecznie została ustalona na kwotę 122.124,66 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 122.124,66 zł). Taki skądinąd sposób rozumowania powoda potwierdza sama pozwana, która wskazuje, iż A. Ł. zapłacił przedmiotową kwotę tj. 30.000 zł i stanowiło to wyłącznie odpłatność za grunt. Co jednak istotne, ta bezsporna okoliczność wzmacniała przy tym argumentację spółki (...) sp. z o.o., że skoro cena wyrażona w § 5 spornej przedwstępnej umowy sprzedaży obejmowała wyłącznie odpłatność za grunt, to nie ma tym bardziej podstaw by uznać, że przedmiot umowy określony precyzyjnie w § 3 powinien podlegać dalszej wykładni i obejmować więcej niż tylko sam udział w gruncie. Całkowite oderwanie i brak odniesienia się przez Sąd I instancji do zgłoszonego żądania pozwu, czyni w pełni uprawnionym zarzut naruszenia art. 321 k.p.c.

Niezależnie od powyższego nie sposób nie dostrzec wewnętrznej sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu i wyprowadzonych na ich podstawie wniosków. Sąd I Instancji najpierw ustala bowiem, że w dniu 4 marca 2002r. odbyło się zgromadzenie wspólników pozwanej spółki, na którym została podjęta m.in. uchwała o wyrażeniu zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), która to uchwała została doprecyzowana podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca tego roku, albowiem zgromadzenie wspólników ustaliło wówczas cenę 1000 zł za 1 m<sup>2</sup>. Następnie konfrontując to z treścią umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002r. w której określona w § 5 cena wynosi 30.000 zł oraz z bezspornym ustaleniem, że powód nabył 30 m<sup>2</sup> gruntu (wg wycenienia 5135 x 584/100.000), wyprowadza zupełnie odmienny wniosek, co do rzekomych uzgodnień stron w zakresie tego składnika umowy przyrzeczonej. To zaś czyni uprawnionym zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c., albowiem przedstawione rozumowanie jest sprzeczne z

zasadami logiki, zaś przeprowadzone wnioski miały wyłącznie na celu próbę „ratowania” niedostatecznie udowodnionego powództwa A. Ł..

Zdaniem skarżącego 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. Pozwana zaprzeczyła, aby uwzględniając aktualne ceny rynkowe nieruchomości podobnych do tej objętej sporem, można było traktować świadczenia powoda jako ekwiwalentne w stosunku do przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z udziałem w prawie własności budynków, znajdujących się na tej działce.

Sąd ustalając, że strony uzgodniły, iż powód (jako inwestor) będzie współwłaścicielem centrum handlowego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji zawartej w lipcu 2002r., czego konsekwencją i zabezpieczeniem było zawarcie spornej przedwstępnej umowy sprzedaży, nie zauważył, 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, że w rzeczonyj umowie nie zostały wskazane budynki, wobec niepewności co do rodzaju budowy. Sąd I instancji sam bowiem ustalił, że ich posadowienie było dla stron pewne i istniało już pozwolenie na budowę spornego obiektu. Chybione są przy tym stwierdzenia Sądu I instancji, że strony nie wiedziały jak ostatecznie będzie wyglądać zabudowa tej działki. Oczywistym bowiem jest, że w momencie wydania rzeczonyj decyzji musiał bowiem istnieć projekt budowlany określający rodzaj, powierzchnię, kubaturę etc. spornego obiektu, który przez fakt jej wydania został zatwierdzony. Tym samym, gdyby rzeczywistym zamiarem stron było zawarcie umowy obejmującej także udział w budynku, nie było żadnych przeszkód ku temu, by znalazło to odzwierciedlenie w § 3 spornej umowy. W zgromadzonym w niniejszej sprawie materiale dowodowym nie ma przy tym dowodu na to, by rzeczona decyzja z dnia 26 lipca 2002r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenie na budowę podlegała zmianom poprzez wydanie aneksów do tej decyzji, a jeśli tak to jakich i kiedy wydanych.

Pozwana uznała za co najmniej niewystarczającą argumentację co do tego, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych, albowiem tak zeznała świadek M. O., zaś trudno przyjąć, by notariusz sporządziła projekt umowy nieważnej z mocy prawa. Po pierwsze dlatego, że w analogicznych procesach z udziałem pozwanej spółki, świadek ta zeznała, że nie sporządziła ona projektu spornej umowy, następnie wciągniętego do aktu notarialnego. Tym samym świadek - w ocenie pozwanej - nie może mieć wiedzy na temat rzeczywistych ustaleń stron oscylujących wokół podpisania tej konkretnej umowy. Nie można również a priori wykluczyć, że notariusz nie dopilnował, by wobec niniejszej umowy nie można było podnieść zarzutu bezwzględnej nieważności, zwłaszcza że w czasie sporządzania tychże umów (według relacji świadek O.) dopiero rozpoczęła ona działalność jako notariusz, zaś temat sporządzenia tej umowy był w jej ocenie trudny. Po wtóre w ocenie pozwanej, świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu (a przez to niewiarygodny) nie tylko ze względu na ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku oddalenia powództwa udziałowców pozwanej, ale też wobec wytoczenia analogicznego powództwa przeciwko (...) sp. z o.o. przez jej męża. 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. W ocenie pozwanej z faktu, że strony zamierzały zawrzeć aneks do umowy przedwstępnej (do czego wzywała także strona pozwana) nie sposób wyprowadzić wniosku, że od początku dla stron było wiadomym, że spółka wyzbędzie się na rzecz powoda także udziału w budynku, czy też ustanowi prawo odrębnej własności lokalu (bo przecież po co wtedy

potrzebny byłby w ogóle aneks). Pozwana wskazuje bowiem, że to co miało znaleźć odzwierciedlenie w aneksach do umowy (do podpisania których ostatecznie nie doszło) miało stanowić właśnie wyraz dodatkowych ustaleń stron, o których nie było mowy we wrześniu 2002r.

Całkowicie gołosłowne i nie poparte żadnym dowodami w tym zakresie są przy tym stwierdzenia Sądu, że członkowie zarządu w trakcie licznych zebrań składali deklarację o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach. Pomijając już ogólnikowość tychże ustaleń, albowiem Sąd nawet nie precyzuje, 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. Wręcz przeciwnie, analiza znajdującego się w aktach sprawy protokołu Zgromadzenia Wspólników z tego dnia doprowadza do wniosku, że udziałowcy spółki zadawali pytania odnoszące się do prawa wieczystego użytkowania tj. „dlaczego zarząd czeka z przenoszeniem wieczystego użytkowania”, na co odpowiedziano, iż „przenoszenie będzie możliwe po 07 lipca 2013r.". Nie ma w spornym protokole w ogóle mowy o budynkach. Co więcej, w żadnym z przedłożonych Sądowi protokole zgromadzeń wspólników pozwanej nie ma wskazywanych przez Sąd twierdzeń czy zapewnień.

Kluczową kwestią przemawiającą za wadliwością wyroku Sądu Okręgowego z dnia 22 lipca 2015r. było zdaniem skarżącej to, że w zasadzie Sąd I instancji ograniczył się do ustalenia (i uznał za wystarczające) zamiaru strony powodowej, co do kształtu i zakresu umowy definitywnej. Już pobieżna analiza sporządzonego w niniejszej sprawie uzasadnienia ilustruje bowiem, iż Sąd przyjmuje za prawdziwe twierdzenia strony powodowej, zaś wyjaśnienia reprezentanta pozwanej, wobec istotnych rozbieżności ze stanowiskiem powoda, po prostu traktuje jako niewiarygodne. W konsekwencji Sąd Okręgowy nie ustalił zamiaru i uzgodnień stron podjętych we wrześniu 2002r., ale tylko strony powodowej.

Pozwana wskazała również, że przeprowadzone przez Sąd I instancji postępowanie dowodowe co do zamiaru i wzajemnych uzgodnień poczynionych pomiędzy spółką (...) sp. z o.o. oraz powodem, za pomocą takich środków dowodowych jak zeznania świadków (innych kupców, stron innych umów), w sposób oczywisty 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. Strony nie mogą zatem wykazywać przy pomocy tych środków dowodowych, że treść oświadczeń woli jest inna niż to wynika z dokumentu albo że dokument ten jest niekompletny tj. że treść dokumentu nie odzwierciedla w pełni treści złożonych oświadczeń

Sąd naruszył także 355 § 1 i 2 k.c. Jak słusznie bowiem zauważył, wzorzec należytej staranności dotyczy obu stron zawartej umowy przedwstępnej. Z kolei powód wstępował w rzeczony stosunek zobowiązaniowy z pozwaną jako przedsiębiorca, a zatem podmiot profesjonalny. Mimo tego Sąd I instancji nie dostrzegł, że to powód - mimo ciężącego na nim obowiązku - nie podjął 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.

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

Apelacja pozwanej okazała się w przeważającej części niezasadna.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie dokonał niewadliwej jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935

r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

Przed omówieniem poszczególnych zarzutów zawartych w apelacji Sąd zaznacza, że niniejsze uzasadnienie w zasadniczej części zbieżne będzie z uzasadnieniem sporządzonym w sprawie toczącej się przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie pod sygnaturą I ACa 324/15 (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. Oczywiście uwzględnione przy tym zostały kwestie odmienne, charakterystyczne wyłącznie dla tego postępowania.

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

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

W niniejszej sprawie analiza zarówno tez dowodowych zakreślonych przez strony a odnoszących się do osobowych źródeł dowodowych, jak i treść samych zeznań świadków oraz stron prowadzi do jednoznacznego wniosku, że tak



rozumiana regulacja art. 247 k.p.c. nie została w żadnym przypadku naruszona. Nie sposób uznać, jak chce tego skarżąca, że dowody te zmierzały do wykreowania nowej treści umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r., że tym samym znacznie poza tę treść wykraczały, że zmierzały do wykazania takich postanowień, które w ogóle w umowie nie zostały zawarte i które nie były objęte zamiarem stron. Nie jest przy tym uprawnione stanowisko, że umowa przedwstępna nie wymagała w ogóle zabiegów interpretacyjnych z uwagi na pewność obu stron co do 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 10 września 2002 r. o brakujące w niej elementy, a konkretnie objęcie przedmiotem sprzedaży także udziału we własności nieruchomości budynkowej. Jak jednoznacznie wynika z treści dowodów oraz uzasadnienia zaskarżonego wyroku dowody te zmierzały do interpretacji poszczególnych postanowień umowy, w szczególności tych zawartych w jej § 3 odnoszącym się do jej przedmiotu, w § 4 odnoszącym się do określenia daty zawarcia umowy przyręczonej 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 nadawały im całkowicie odmienne znaczenie. W ich świetle całkowicie rozbieżnie oceniali 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 powód, jak i inni kupcy sfinansowali całą inwestycję. Miało to miejsce przez okres dziesięciu lat. Celem zawiązania spółki, zakupu gruntu i wybudowania budynków było uzyskanie miejsc pracy, własnego lokum na prowadzenie działalności gospodarczej, co jest szczególnie istotne, gdy się zważy na okoliczności związane z sytuacją kupców, jaka zaistniała w 2002 r.

Reasumując stwierdzić więc należy, że przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków oraz stron nie prowadziło do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, w sprawie zaistniały szczególne okoliczności, które pozwalały na przeprowadzenie takich dowodów, nawet gdyby do takiego obejścia miało dojść, a ponadto postępowanie dowodowe nie było przeprowadzone ponad osnowę lub przeciwko osnowie dokumentu w postaci umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r., a jedynie zmierzało do interpretacji postanowień umowy. Tym samym, wbrew stanowisku skarżącej, 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 10 września 2002 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.

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

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

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

Dokonując interpretacji umowy przedwstępnej w ten sposób, że obejmowała ona nie tylko udział w gruncie, ale także udział we własności budynku za cenę w niej wskazaną Sąd Okręgowy przede wszystkim zasadnie odwołał się do jej treści. Już tylko ten dowód, właściwie oceniony, nie pozwalał na poczynienie ustaleń przeciwnych, jak chce tego skarżąca. Przede wszystkim wykładni zawartych w umowie z dnia 10 września 2002 r. postanowień odnośnie jej przedmiotu nie można dokonywać wyłącznie w oparciu o jej § 3, który rzeczywiście w powiązaniu z § 1 umowy mógłby wskazywać na sprzedaż wyłącznie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Nie można jednak nie zauważyć, co słusznie podkreślił Sąd I instancji, że umowa przedwstępna zawierała szereg postanowień dotyczących budynku czy też budynków jeszcze nie istniejących w czasie jej zawierania, czyli budynków, jakie miały dopiero powstać na działce gruntu, w której udział pozwana zobowiązała się przenieść na powódkę. To przede wszystkim brak istniejącej zabudowy przesądził o tym, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od takiego czynnika jak uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, a jego upływ nie mógł nastąpić wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji. Wynika to wprost z § 4 umowy. Oczywiście można się zgodzić ze skarżącą, że nie była w tym zakresie rozstrzygająca kwestia, czy w budynku lub budynkach będą się mieścić wyodrębnione pomieszczenia, czy też boksy, co akcentował Sąd I instancji. Istotne jednak było, że budynki nie były jeszcze wzniesione, co uniemożliwiało precyzyjne odniesienie się do nich w umowie przedwstępnej. Należy podkreślić, że kupujący wyraził 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.), a zatem centrum handlowe dopiero powstawało, jego kształt nie był jeszcze ostatecznie określony. Z samego faktu istnienia pozwolenia na budowę okoliczności te w żadnej mierze nie wynikały. Nie można w sposób automatyczny przyjmować, że ostatecznie wybudowany zostanie obiekt dokładnie taki, jak w uzyskanym pozwoleniu na budowę, że nie nastąpią w tym zakresie jakiegokolwiek zmiany. Wykładając oświadczenia woli stron w zakresie przedmiotu umowy nie można też pomijać zapisów, na podstawie których powód zgodził się na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na

realizację inwestycji. Co więcej, w § 9 umowy powód zobowiązał się 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 zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i ponownie współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki, w tym przez powoda oraz przez pozwaną spółkę. Te postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r. w sposób jednoznaczny wskazują, że zamiarem stron było wzniesienie na działce gruntu nr (...) budynku albo budynków, których własność miała zostać przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. 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 powoda 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. Nie sposób przy tym przyjąć, że strony wobec jednoznacznej treści art. 235 § 2 k.c., (z którego to przepisu wynika nakaz łącznego przenoszenia własności budynków i udziałów w gruncie) zawierałyby umowę, której przedmiotem byłby sam udział w gruncie, co czyniłoby umowę nieważną. Zasadnie Sąd I instancji odwołał się do zeznań świadka M. O. – notariusza sporządzającego umowę. Z zeznań tego świadka, a także z zeznań pozostałych świadków wynika to, że powód zamierzał 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. Należy jednak zaznaczyć, że zarówno Sąd, jak i skarżąca zeznaniom tym przypisują nadmierne znaczenie. Nawet bowiem odmowa uznania ich za wiarygodne nie miała wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Pozostałe bowiem dowody zgromadzone w sprawie w sposób jednoznaczny pozwalały na ustalenie, że przedmiotem sprzedaży był udział w gruncie oraz udział we własności budynków. Zgodzić się należy ze skarżącą, że z faktu, że umowa była sporządzana przez notariusza nie wynika automatycznie wniosek, iż nie mogła być ona dotknięta takim brakiem, który by skutkował jej nieważnością. Notariusz jest powołany do dokonywania czynności notarialnych, wśród których wymienia się sporządzenie aktów notarialnych (art. 1 § 1 i art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawa o notariacie). Ma on przy tym obowiązek zachowania wymaganej przepisem art. 49 staranności zawodowej sporządzając akt notarialny. W świetle tego przepisu, notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej obowiązany jest przy wykonywaniu czynności. Z przytoczonego unormowania wynika, że odpowiedzialność za szkodę notariusza jest odpowiedzialnością cywilną za wyrządzoną szkodę przy wykonywaniu przez niego czynności notarialnej. Oznacza to, że twierdzenia apelującej, iż M. O. jest zainteresowana wynikiem sprawy (i to nawet podwójnie - jako notariusz sporządzający umowę oraz jako żona osoby mającej takie same jak powodowie roszczenie względem pozwanej) są uzasadnione, co każe jak wcześniej podniesiono, do jej zeznań podchodzić z pewnym dystansem, aczkolwiek nie można ich dyskwalifikować skoro mają oparcie również w innych dowodach. W tym miejscu trzeba dodać, że nie ma ostatecznie znaczenia to czy notariuszowi przyniesiono gotowy projekt umowy czy też on 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, co już zauważono, nie jest wzorcowa jeżeli chodzi o określenie jej przedmiotu, niemniej ustalając co miało być przedmiotem umowy przedwstępnej Sąd pierwszej instancji oparł się na zeznaniach wskazanego wyżej świadka jako jednym z

wielu dowodów. Oprócz tego miał 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 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.

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 wzniesionych 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 dnia 10 września 2002 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.

Dla wykładni rzeczywistej woli stron umowy przedwstępnej istotne są również pozostałe dowody. Z dowodów z dokumentów w postaci umowy spółki „(...) „ sp. z o.o. w S., umowy sprzedaży udziałów przez Centrum na rzecz powódki z dnia 12 marca 2002 r., umowy pożyczki z dnia 15 kwietnia 2002 r., umowy dzierżawy z dnia 6 czerwca 2002 r. z aneksem, umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji z dnia 22 lipca 2002 r. z aneksami, samej umowy przedwstępnej dnia 10 września 2002 r., z decyzji w postaci pozwolenia na budowę z 26 lipca 2002 r., z pozwolenia na użytkowanie obiektu z dnia 7 lipca 2003 r., z umowy najmu z dnia 30 sierpnia 2007 r., z treści uchwał zgromadzenia wspólników pozwanej spółki, z pisemnych i innych publicznych obietnic zarządu pozwanej co do zawarcia z poszczególnymi kupcami umów dotyczących udziału w prawie własności budynków składających się na centrum handlowe bądź ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali użytkowych i ich sprzedaży kupcom, uwzględniając fakt uczestniczenia, już po zawarciu umowy z września 2002 r., przez kupców ( w tym powoda) w finansowaniu inwestycji wynika, że Sąd Okręgowy wyłożył znaczenie oświadczeń woli obu stron w zakresie określenia przedmiotu umowy w sposób prawidłowy, odpowiadający treści powyższych dowodów. 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. Z kolei z decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z 7 lipca 2003 r. wynika, że pozwolenie na budowę z 26 czerwca 2002 r. było zmieniane późniejszymi decyzjami. 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 związania budynków z gruntem. W umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji z dnia 22 lipca 2002 r. zawarty został zapis, zgodnie z którym spółka jest inwestorem zastępczym, natomiast lokale zostaną przeniesione po zakończeniu inwestycji. Co więcej w jej § 6 wyraźnie zaznaczono, że powód będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie jego 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 powoda 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. W aneksie nr (...) do umowy inwestycyjnej zawarte zostały techniczne rozwiązania odnośnie lokali. 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 powód i pozostali współnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę. Niewątpliwie zamiarem powódki i pozostałych współników 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. 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. Jak słusznie podkreślił Sąd, gdyby w istocie było tak, że celem powoda było nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, nie istniałby sens określania w umowie przedwstępnej bardzo odległego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Jest to tym istotniejsze, gdy się zważy, że powód wpłacił 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 odraczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z tym wyłącznym powodem przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego miał nabyć powód i wynika to zarówno z treści aktu notarialnego, jak i z pozostałego materiału dowodowego. Zwrócić należy w tym zakresie uwagę na pismo pozwanej z dnia 11 maja 2006 r. kierowane do jednego z kupców (C. S.), w którym wprost wskazywano, że w związku z zakończeniem inwestycji potrzebne jest uaktualnienie udziału we współwłasności.

Nie znajdują uzasadnienia argumenty pozwanej dotyczące wadliwego ustalenia, że powód i pozostali kupcy, byli wielokrotnie zapewniani przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona jako nie znajdującego oparcia w dowodach, których Sąd miał nie przytoczyć. Jest to stanowisko całkowicie nieuprawnione. Zresztą pozwana popada w tym zakresie w sprzeczność, albowiem sama odnosi się do przywołanego dowodu z protokołu ze zgromadzenia współników z dnia 30 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał, na jakich dowodach oparł tego rodzaju ustalenia. Odwołał się w tym zakresie nie tylko do wspomnianego protokołu, ale także do pisma z dnia 30 maja 2003 r. Można się zgodzić ze skarżącą, że ten ostatni dowód zawierał zapisy dotyczące tylko użytkowania wieczystego, jednakże z zeznań świadków wynika, że kwestia ta omawiana była szerzej i takie zapewnienia padały. Odwołać w tym zakresie należy się też do pism pozwanej z dnia 11 maja 2006 r. Niezależnie od tego z pozostałych dowodów Sąd wyprowadził w oparciu o analizę treści tych dokumentów prawidłowy wniosek zarówno co do przeświadczenia kupców, w tym powoda, co do zamiarów sprzedaży udziałów w gruncie i w budynkach, jak i celu i sensu zamieszczenia w umowie przedwstępnej zapisów odnoszących się do budynków. Ponadto zapewnienia takie zapewniały spółce 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 powoda swoimi

zeznaniami potwierdzili jego stanowisko co do przedmiotu umowy przyrzeczonej. Choć przed Sądem odwoławczym pozwana podniosła, że nie było podstaw do uznania, iż celem powstania pozwanej spółki, jak podkreśliła apelująca, założonej tylko przez W. C. i M. Z., była realizacja wspólnej – z kupcami inwestycji – a w efekcie przeniesienie praw do poszczególnych lokali w ramach wybudowanego centrum handlowego na kupców finansujących tę inwestycję – to nie zakwestionowała żadnego z ustaleń Sądu pierwszej instancji, na podstawie których Sąd ten doszedł do takich wniosków, w szczególności odnoszących się do sytuacji poprzedzającej zawarcie umowy pozwanej spółki, co do okoliczności nabycia wieczystego użytkowania przez spółkę, sposobu sfinansowania tego zakupu, zawarcia przez W. C. i M. Z. umów zbycia udziałów pozwanej spółki z poszczególnymi kupcami, czy umów pożyczek zawartych pomiędzy spółką, a kupcami, uchwał podjętych przez zgromadzenie wspólników w dniach 4, 5 i 6 marca 2002 roku i wreszcie zawarcia umów pomiędzy spółką, a poszczególnymi kupcami o prowadzenie wspólnej inwestycji. Z powodów taka umowa została zawarta w dniu 22 lipca 2002 r., a jej 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 umowy przedwstępnej stron z dnia 10 września 2002 roku, w szczególności jej 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 na powoda 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 M. Z.. W tym względzie Sąd nie ograniczył się jedynie do przeciwstawienia, jak sugeruje skarżąca, temu dowodowi wypowiedzi powoda przedstawionych podczas jego przesłuchania oraz świadków będących w podobnej sytuacji, co powód. Dokonując oceny tych dowodów Sąd odwołał się do poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej, które zdaniem Sądu prowadziły do zdyskwalifikowania tych zeznań. Odnosi się to w szczególności do zapisów zamieszczonych w § 8 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 powód, 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.

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 30.000 zł, po tej dacie jej nie zweryfikowały. Okoliczność, że strony w dniu podpisywania umowy przedwstępnej ewentualnie dopuszczały możliwość zmiany ceny, nie podważa trafności ustaleń Sądu, że do takiej zmiany nie doszło. Obojętny dla tych ustaleń w tym zakresie pozostaje także fakt, że powód realizując

z pozwaną wspólną inwestycję w czasie procesu inwestycyjnego, czynił na nią umówione nakłady, czy też to, że powód, jako udziałowiec pozwanej Spółki przekazywała na jej rzecz określone kwoty pozwalające spółce realizować inwestycje – centrum handlowe. Wskazać wręcz należy, że brak jest podstaw prawnych do zmiany tytułów wszystkich przekazywanych przez powoda na przez pozwanej środków pieniężnych związanych z procesem inwestycyjnym i funkcjonowaniem centrum handlowego, i obecne ich zakwalifikowanie jako ceny.

Dodać też należy, że wbrew twierdzeniom apelującej Sąd Okręgowy nie ustalał woli tylko strony powodowej, ale na podstawie powołanych przez siebie dowodów ustalił wolę stron umowy przedwstępnej, wskazując, że przedstawione przez reprezentanta pozwanej spółki stanowisko, co do woli jaką miały wyrażać oświadczenia stron umowy z dnia 10 września 2002 roku, jako pozostające w sprzeczności z dowodami z dokumentów odzwierciedlających relacje gospodarcze pomiędzy stronami i pozostałymi dowodami osobowymi, są niewiarygodne.

Niezasadne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. odnoszone do niedopuszczalnej zdaniem skarżącej ingerencji w treść oświadczenia woli, którego złożenia przez pozwaną domagał się powód. 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 powoda. Jej zakres odpowiadał treści umowy przedwstępnej w zakresie ceny (por. przykładowo wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., sygn. akt III CSK 114/14, LEX nr 1648704 oraz z dnia 9 czerwca 2009 r., sygn. akt II CSK 24/09, LEX nr 677889). O dopuszczalności modyfikacji roszczenia strony w sprawie, w której roszczenie oparto na art. 64 k.c., w razie dochodzenia przez stronę powodową zawarcia umowy przyrzeczonej albo stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, wypowiedział się Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 12 września 2014r (sygn. akt CSK 635/13, LEX nr 1521214). Stwierdził w nim, że związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną jurydycznie formę. Po drugie, w okolicznościach niniejszej sprawy analiza treści pozwu w sposób jednoznaczny wskazuje, że powód domagał się określonego w nim oświadczenia woli przez pozwaną wskazując, że przeniesienie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i udziału we współwłasności budynku ma nastąpić na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej z dnia 10 września 2002 r. (strona 1 i 2 pozwu). Takie odwołanie się wprost do treści umowy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że domagał się określenia ceny wskazanej w § 5 umowy na kwotę 30.000 zł. Zresztą w umowie znalazło się potwierdzenie jej uiszczenia. Wprawdzie w pozwie powód odwołał się również do kwoty 122.124,66 zł określając ją nawet jako cenę, jednakże wiązana ona była z przedstawioną w uzasadnieniu pozwu argumentacją. Nie budzi wątpliwości, że kupcy, w tym powód, ponieśli oprócz zapłaty ceny z umowy z 10 września 2002 r. również inne wydatki, jednak powód nie wykazywał, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach podana w umowie przedwstępnej kształtowała się inaczej. Strony umowy przedwstępnej ceny w niej określonej nie zmieniły, nie ustaliły przy tym, że powód będzie obowiązany do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości, niż podana kwota 30.000 zł. Powód przedstawiał wyłącznie kwestie związane całokształtem jego rozliczeń ze spółką. To że posługiwał się pojęciem ceny, nie oznacza, że w taki sposób rozumiał zapisy umowy przedwstępnej. Zarówno analiza treści pozwu, jak i zeznań powoda wskazuje jednoznacznie, że przedstawiał on wszelkie łączące go ze spółką więzy obligacyjne (dzierżawy, najmu, o prowadzenie wspólnej inwestycji, zakupu udziałów, pożyczki). Przedstawiał swoje zaangażowanie finansowe związane nie tylko z nabyciem gruntu oraz udziału we współwłasności, ale także z całokształtem wzajemnych relacji, w tym związanych z uczestnictwem w spółce. Jego więc 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. 353<sup>1</sup> k.c. W tym też kontekście odczytywać należy odwoływanie się powoda do wspomnianej wyżej kwoty 122.124,66 zł. Nadto, co istotne, sama pozwana ustanawiając odrębną własność



lokali i dokonując ich sprzedaży rozróżnia cenę sprzedażną i wartość lokalu, przy czym w umowach sprzedaży cena w istocie odpowiada cenie z umowy przedwstępnej. Tym samym uprawnione i konieczne było sformułowanie przez Sąd sentencji wyroku odpowiadającej treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej z dnia 10 września 2002 roku, a tym samym treści oświadczenia, jakiego powód oczekiwał i domagał się od pozwanej Spółki, co potwierdza nie sprzeciwienie się temu przez powoda w dalszym toku procesu.

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

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 dąży powód, wskazać należy, że strony powiązane są szeregiem relacji gospodarczych, a umowa przyrzeczona znajdująca źródło w umowie przedwstępnej z dnia 10 września 2002 roku stanowi jedną z tych relacji. Pozostanie zatem przez strony z ceną na poziomie pierwotnie ustalonym, nawet gdy wcześniej strony zakładały możliwość jej modyfikacji, w sytuacji kiedy powód w szczególności poczynił znaczne nakłady na nieruchomości pozwanej spółki, wyklucza uznanie, że umowa której element stanowić ma zaskarżone w tej sprawie orzeczenie, oceniana może być jako pozostająca w sprzeczności z art. 487 § 2 k.c. Dodatkowo przy tym należy zwrócić uwagę, że w umowach zawartych w październiku 2014 roku pomiędzy pozwaną spółką a członkami rodzin członków jej zarządu o ustanowieniu odrębnej własności lokali i sprzedaży przez spółkę tych lokali, cena sprzedaży odpowiada cenie z umowy przedwstępnej, i tak za lokal o powierzchni 28,50 m<sup>2</sup> - cena wynosi 26.551 zł, a za lokal o powierzchni 41 m<sup>2</sup> - cena wynosi 38.849 zł i pozostaje na poziomie ceny z umowy stron z 2 października 2002 roku.

Jako chybiony ocenić należało 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 natomiast 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 10 września 2002 roku, stanowi o wygraniu przez powoda procesu w całości. Sąd I instancji, właściwie wskazał, że istotą żądania pozwu było stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli. Powód zwrócił się w tym celu do Sądu z wnioskiem o zobowiązanie pozwanej (...) Sp. z o.o. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na jego rzecz wskazanych w pozwie udziałów w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (centrum handlowe), na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 10 września 2002 r. Formułując to żądanie powód z jednej strony wskazał, że ma to nastąpić na warunkach określonych w zawartej przez strony w umowie przedwstępnej, a z drugiej strony wskazywał na kwotę, która odzwierciedlała całość nakładów poniesionych przez niego na zakup gruntu oraz budowę posadowionych na tym gruncie budynków. W odpowiedzi na pozew, a także konsekwentnie w toku postępowania strona pozwana twierdziła, że powód nigdy nie miał stać się współwłaścicielem centrum handlowego, lecz jedynie współużytkownikiem 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 powód w ogóle jest uprawniony do nabycia udziału w nieruchomości. Podkreślenia przy tym wymaga, że powód wprost oświadczył, że domaga się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli zgodnie z zawartą umową przedwstępną. Taka była istota jego żądania. Stąd też przedmiotem oceny winno być ziszczenie się warunków wynikających wyłącznie z treści umowy przedwstępnej. To, że, jak wskazano wyżej, powód podniósł również okoliczności związane z całościowym rozliczeniem inwestycji pozostaje bez znaczenia. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony łączyło wiele umów związanych zarówno z udzieleniem spółce kredytu, z prowadzeniem wspólnej inwestycji, czy wreszcie umów najmu czy dzierżawy. To, że rozliczenia te zostały przez powoda ujęte i omówione nie oznacza, że w taki sposób należało określać cenę sprzedaży, jako mającą wynikać z umowy przedwstępnej. W świetle powyższego nie można uznać, aby powód przegrał sprawę w części, w której Sąd określił wynagrodzenie, za jakie ma nastąpić sprzedaż przedmiotowych nieruchomości, jak wywodzi strona pozwana. Powód nie ubiegał się o zapłatę konkretnej kwoty, z której zasądzona została jej tylko część, lecz o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, którego przedmiotem miało być przeniesienie na niego udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz we własności budynków na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej. W tych okolicznościach zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. do celowych kosztów postępowania zaliczyć należy te, które kształtowane były treścią właśnie tej umowy. W związku z tym odnieść je należało do ustalonej przez strony ceny sprzedaży, tj. 30.000 zł. Na koszty poniesione przez powoda składała się zatem opłata od pozwu w wysokości 1.500 zł, opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwotach 2.400 zł oraz 1.800 zł (postępowanie zażaleniowe) ustalone na podstawie § 6 pkt 5 oraz § 13 ust. 2 pkt. 2 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 5.717 zł. Do takiej też kwoty skorygować należało zasądzone w wyroku koszty procesu zasądzone od pozwanej na rzecz powoda.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jedynie w zakresie kosztów procesu należnych powodowi od pozwanej, obniżając je do kwoty 5.717 zł, a w pozostałym zakresie – zgodnie z przepisem art. 385 k.p.c., apelację pozwanej oddalił.

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

SSA I. Wiszniewska SSA D. Rystał SSA T. Żelazowski