

Sygn. akt I ACa 324/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|-------------------------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSA Eugeniusz Skotarczak |
| Sędziowie: | SA Wiesława Kaźmierska SA Tomasz Żelazowski (spr.) |
| Protokolant: | sekr. sądowy Beata Węgrowska - Płaza |

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. K. i L. K.

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 16 lutego 2015 r., sygn. akt I C 747/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od pozwanej „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powodów solidarnie kwotę 4.167 zł (cztery tysiące sto sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

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

SSA W. Kaźmierska SSA E. Skotarczak SSA T. Żelazowski

Sygn. akt I ACa 324/15

UZASADNIENIE

Powodowie D. K. i L. K. w pozwie z 18 czerwca 2014r. przeciwko (...) Sp. z o.o. w S. sprecyzowanym w piśmie procesowym z 1 grudnia 2014r. (k.267) wnieśli o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży powodom D. K. i L. K. do ich majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową, udziału do 682/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...), o powierzchni 5138 m⁽²⁾ (zabudowanej czterema budynkami handlowo-usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu) wraz z

takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) - za cenę 148.115 zł obejmującą należny podatek od towarów i usług i całą cenę kupujący zapłacili, co W. C. (1) i M. Z., działając w imieniu i na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. w S., potwierdzają.

W piśmie z 11 grudnia 2014r. (k.295 i n.), powodowie w związku z twierdzeniami strony pozwanej zgłoszonymi we wniosku dowodowym zawartym w piśmie z 21 października 2014r. (k.239) o powstaniu przeszkód natury prawnej do uwzględnienia żądania pozwu z ostrożności procesowej, wnieśli o uznanie za bezskuteczne wobec nich dwóch umów zawartych przez pozwaną:

1. Umowy (aktu notarialnego) z 20 października 2014r. Rep. A nr (...), zawartej z E. C., dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży,
2. Umowy (aktu notarialnego) z 20 października 2014r. Rep. A nr (...), zawartej z H. Z., dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że D. K. jest udziałowcem w (...) Sp. z o.o. w S.. Spółka została utworzona 14 stycznia 2002r. przez kupców zamierzających w ramach jednego podmiotu nabyć użytkowanie wieczyste działki oraz przeprowadzić inwestycję budowlaną polegającą na wzniesieniu hali targowej. Formalnie spółka została założona przez aktualnych członków zarządu, lecz faktycznie kapitał zgromadzili wszyscy kupcy, którym następnie zostały przekazane udziały w spółce. Spółka nabyła użytkowanie wieczyste działki gruntu, zaciągnęła kredyt budowlany, który zabezpieczyła hipotekami na nieruchomości. Powodowie wskazali, że zamiar wspólnego wybudowania centrum handlowego wynika z umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji z 2002r. Inwestorem była powódka, a pozwana jedynie inwestorem zastępczym. Powodowie oświadczyli, że wskazana umowa zawiera elementy umowy przedwstępnej. Powodowie wskazali również na umowę najmu lokalu z 2007r. i umowę dzierżawy z 2002r. W szczególności umowa najmu miała konkretyzować sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu wynajmowanego przez powoda. W dniu 9 września 2002 r. powodowie zawarli z pozwaną, w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której strony zobowiązały 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-usługowo. Powodowie oświadczyli, iż ustalili z pozwaną, że ta sprzeda im za cenę 30.000 złotych udział do 584/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania działki numer (...), położonej w S. przy ulicy (...) (aktualnie (...)), dla której Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), a powód za powyższą cenę kupi przedmiotowy udział. Cena nabycia została uiszczona przed zawarciem umowy przedwstępnej. Umowa zawierała wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz określała termin jej zawarcia - przez co jest umową ważną i zobowiązującą obie strony do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pomimo spłaty kredytu udzielonego spółce na rzecz budowy centrum handlowego oraz upływu dziesięciu lat od oddania tego obiektu do użytkowania i złożonego zapewnienia w dniu 30 kwietnia 2013 roku przez spółkę, w trakcie Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, o zamiarze skierowania informacji o miejscu i terminie zawarcia umowy przyrzeczonej, po dniu 7 lipca 2013 roku - do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej spółki. Powodowie powołali się na art. 389 § 1 k.c.

Pozwana (...) Sp. z o.o. w S. w odpowiedzi na pozew z 11 lipca 2014r. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży z 9 września 2002r. zgodnie z jej § 3. było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...), w udziale 682/100 000. Wobec jasności treści umowy przedwstępnej zaprzeczyła, aby strony zawierając ją wyraziły zgodną wolę zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej obejmującej przeniesienie na rzecz powodów prawa do udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynku, które będą się składać na „centrum handlowe”. Przeciwnie, literalne brzmienie spornej przedwstępnej umowy sprzedaży, odzwierciedla zamiar pozwanej spółki co do rozmiaru i zakresu zaciągniętego zobowiązania. Z tej przyczyny brak jest podstaw

do zastosowania przepisu art. 65 § 2 k.c. Pozwana wskazała również na aktualny brak możliwości przeniesienia samego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, skoro został on zabudowany, a umowa przedwstępna nie zobowiązuje do zawarcia umowy przenoszącej udział w prawie użytkowania wieczystego wraz z udziałem w budynkach stanowiących odrębny przedmiot własności. Pozwana zwróciła również uwagę na wymagania przepisu art. 228 k.s.h. oraz § 17 ust. 1 lit. 1 umowy spółki „(...)” Sp. z o.o. oraz brak uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej zezwalającej na sprzedaż nieruchomości, a istnieje jedynie uchwała upoważniająca do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Pozwana zwróciła uwagę na fakt ustanowienia odrębnej własności trzech lokali w ramach nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W ocenie pozwanej uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby niedopuszczalne rozporządzenie, między innymi, 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.

Powodowie w piśmie z 1 grudnia 2014 r. precyzując żądanie pozwu wnieśli o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli - sprzedaż powodom D. K. i L. K. do ich majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową, udziału do 682/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ulicy (...), (dawniej (...)) o powierzchni 5138 m⁽²⁾ (zabudowanej czterema budynkami handlowo-usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu) wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) - za cenę w kwocie 148.115 zł brutto, obejmującą należny podatek od towarów i usług i całą cenę kupujący zapłacił, co W. C. (1) i M. Z., działający w imieniu i na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. w S. potwierdzają.

Pozwana w piśmie z 21 stycznia 2015r. wniosła o zawieszenie na podstawie art. 177 § 1 k.p.c. postępowania, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy z powództwa D. K., G. S., A. R., S. W. przeciwko „(...)” Sp. z o.o. prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w VIII Wydziale Gospodarczym pod sygn.. akt VIII GC 541/14 o uchylenie uchwały nr 3 wspólników wskazanej spółki podjętej 21 listopada 2014 r. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że rozstrzygnięcie w postępowaniu w przedmiocie żądania uchylenie uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienie przez zarząd pozwanej spółki w budynkach nr (...) położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania spornej nieruchomości, może mieć wpływ na wynik niniejszego postępowania.

W wyroku z dnia 16 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy Szczecinie zobowiązał pozwane (...) sp. z o.o. w S. do złożenia oświadczenia woli - sprzedaż powodom D. K. i L. K. do ich majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową, udziału do 682/100 000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu numer (...), położonej w S. przy ul. (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 m² (zabudowaną czterema budynkami handlowo-usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu) wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych się na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) - za cenę 35 000,00 zł obejmującą należny podatek od towarów i usług i całą kwotę kupujący zapłacili, co W. C. (1) i M. Z., działający w imieniu i na rzecz spółki (...) sp. z o.o. w S.. Potwierdzają, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 7406,00 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 3617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji ustalił, że w związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. – część kupców, w tym powodowie, po powzięciu wiadomości o prywatnej 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 dwie osoby; byli to M. Z. i W. C. (1). Jednocześnie ze względów organizacyjnych kupcy, w tym powód, zdecydowali założyć spółkę, której celem 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, w tym powodowie, nie wiedzieli dokładnie jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą byli zainteresowani. Wspólnikami założycielami spółki stali się W. C. (1) i M. Z.. Obaj objęli po 50 udziałów po 500 zł w kapitale zakładowym, który wynosił 50 000 zł. 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 użytkownika wieczystego) albo udziału w nieruchomości (prawie użytkownika wieczystego).

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z 16 kwietnia 2002r., repertorium A nr (...). Prawo to dotyczyło działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 5 135 m⁽²⁾ ujawnionej w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, wydzielonej z księgi KW (...). Cena działki gruntu wyniosła 1 927 000 zł i została uiszczona z wpłat, jakie czynili kupcy, w tym powodowie, na rzecz pozwanej spółki, w zamian za jej udziały oraz z kredytu. Wielkość wpłaty była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu należnego zainteresowanemu kupcowi. W dniu 4 marca 2002r. odbyło się zgromadzenie współników pozwanej spółki. Na zebraniu podjęte zostały uchwały w sprawie między innymi:

- zatwierdzenia czynności zarządu polegającej a zawarciu w dniu 7 lutego 2002r. warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...), której przedmiotem jest zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m², za kwotę 1 927 000 zł oraz zatwierdzenia wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd (uchwała nr 1);

- zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5135, za kwotę 1 927 000 zł do dnia 15 kwietnia 2002r. (uchwała nr 2);

- wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m² (uchwała nr 3);

- w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących zakupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m² (uchwała nr 4).

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

Uchwała zawierała również postanowienie, że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów. Umowa przedwstępna winna być zawarta wraz z przyrzeczeniem zawarcia umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej z udziałem w prawie wieczystego użytkowania ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie przekazany do korzystania na zasadzie wyłączności, a nadto wyrażeniem zgody w umowie przedwstępnej sprzedaży na budowę centrum handlowego i ustanowienie hipoteki na prawie wieczystego użytkowania działki numer (...) tytułem udzielenia kredytu bankowego na zrealizowanie inwestycji. Na posiedzeniu zgromadzenia współników z 6 marca 2002r. podjęta została uchwała nr 1 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów pozwanej spółki osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabędą udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej (...) Sp. z o.o. (lub roszczeń do tego prawa) z pominięciem prawa pierwokupu udziałowca pozwanej oraz wyrażenia zgody na wtórne zbycie udziałów pozwanej na rzecz osób bliskich zbywcy (pierwsza grupa podatkowa) oraz w przypadku osób prawnych i spółek cywilnych na rzecz 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 11 marca 2002r. W. C. (1) zawarł z D. K. umowę sprzedaży jednego udziału w pozwanej spółce za kwotę 1000 zł. Strony postanowiły, że z zakupem udziału łączyła się wpłata zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego (lub po przekształceniu - własności) w działki numer (...) przy ulicy (...) w S. – proporcjonalnie do powierzchni postawionego na tym terenie pawilonu, co kupująca potwierdziła. Pozwana w dniu 12 kwietnia 2002r. zawarła z powódką jako udziałowcem umowę pożyczki 7000 zł. Kwota ta miała zostać przeznaczona na zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) przy ul. (...) w S..

W dniu 6 czerwca 2002r. zawarł z pozwaną umowę dzierżawy nr (...) zmieniona aneksem nr (...) z 5 czerwca 2002r. Przedmiotem tej umowy była część terenu działki o nr (...), obręb (...), przy ul. (...) w S., stanowiąca przedmiot wieczystego użytkowania „(...)” Sp. z o.o. w S., określona na planie, jako lokalizacja nr (...), która obejmowała grunt o powierzchni 35 m⁽²⁾. Umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 2002r. do 31 grudnia 2012r. i wygasła po upływie tego terminu bez potrzeby wypowiedzenia. Celem dla którego kupcy – wspólnicy pozwanej – w tym powódka D. K. zdecydowali się zawrzeć umowy dzierżawy było zagwarantowanie środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie pozwanej spółki. Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona na 40 zł za m⁽²⁾. W istocie wspólnicy pozwanej spółki, w tym powód ustalili, że 20 zł będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub zakończenia jej obowiązywania – dzierżawca zobowiązany był do sprzedaży własnego obiektu handlowego w terminie 14 dni.

W dniu 22 lipca 2002 r. pozwana jako inwestor zastępczy zawarła z jej udziałowcami w tym powódką, jako inwestorami, umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji polegającej na wybudowaniu na nieruchomości położonej w S. przy ul (...), stanowiącej część działki (...) o powierzchni 2000 m⁽²⁾ - budynku handlowego w zabudowie pasażowej w którym wyodrębnione zostaną zgodnie z projektem na rzecz poszczególnych inwestorów lokale handlowe, które będą stanowić własność inwestora. Prawo własności wyodrębnionego lokalu handlowego ustanowione miało zostać na rzecz inwestora mocą odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po zakończeniu realizacji inwestycji. Inwestor zastępczy zobowiązał się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w uzgodnionym terminie. Umowa była aneksowana 9 września 2002r. i 3 grudnia 2012r. Lokal handlowy wyodrębniony na rzecz powoda miał mieć powierzchnię 35 m⁽²⁾ i na projekcie inwestycji nr (...). Lokal ten miał stanowić, zgodnie z umową o prowadzenia wspólnej inwestycji, własność powoda. Inwestor zobowiązał się partycypować w kosztach związanych z inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału wynoszącego 682/100 000 i w wysokości - 700 zł / 1 m⁽²⁾. Strony uzgodniły, że inwestor będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie stanowił jego własność, i w którym będzie prowadził działalności gospodarczą oraz po zawarciu umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie później niż w terminie 10 lat od oddania centrum do użytkowania, współużytkownikiem w prawie wieczystego użytkowania gruntu i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości.

W decyzji numer (...) wydanej przez Urząd Miejski w S. w dniu 26 czerwca (w akcie notarialnym z 9 września 2002r. - lipca) 2002r. (znak: (...)) w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę pozwana spółka uzyskała zgodę na budowę planowanego obiektu handlowego.

Sąd I instancji ustalił też, że W. C. (1) i M. Z. działając w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. w S. oraz D. K., w dniu 9 września 2002r. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) w udziale do 682/100000. D. K. nabywała prawo na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską. Przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć w terminie – po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji budowlanej na ww. działce. Cena została ustalona przez strony na kwotę 35 000 zł, którą to D. K. wpłaciła tytułem zaliczki na rzecz Spółki, co potwierdzili obaj członkowie jej zarządu. Wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w dacie zawierania umowy przedwstępnej już nastąpiło.

Kupująca wyraziła zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę udzielonym (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. decyzją wydaną przez Urząd Miejski w S. nr (...) w dniu 26 lipca 2002r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę. Pozwolenie to zostało wskazane w § 2. Aktu notarialnego obejmującego przedwstępną umowę sprzedaży. Jednocześnie powód wyraził zgodę na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację wskazanej inwestycji. Strony określiły sposób korzystania z prawa użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że D. K. będzie korzystać na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji wybudowanego na terenie centrum handlowego od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego i zobowiązuje się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej.

W dniu 13 listopada 2002r. pozwana spółka zawarła z (...) Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny nr (...) w wysokości 2 000 000 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..

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

W piśmie z 10 września 2007r. pozwana wzywając współników powódki D. K. w ramach pozwanej spółki do zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży udziału z 9 września 2002r., w projekcie aneksu wskazała, że zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokali i przenieść prawo własności tych lokali wraz z odpowiadającymi im udziałami w częściach wspólnych budynku i udziałami w prawie wieczystego użytkowania na kupujących w terminie 15 dni od dnia całkowitej spłaty zobowiązania sprzedającego wynikającego z umowy kredytowej nr (...).

Powódka wywiązał się z zobowiązań finansowych na rzecz pozwanej spółki. W dniu 30 sierpnia 2007r. (...) Sp. z o.o. w S. zawarła umowę najmu lokalu użytkowego z D. K.. Na podstawie tej umowy pozwana oddała najemcy lokal użytkowy o numerze ewidencyjnym (...), położony w S., przy ul. (...) w obrębie (...), określony na załączonej do umowy mapie sytuacyjnej, o łącznej powierzchni 33,81 m⁽²⁾ a najemca zobowiązał się używać lokal zgodnie z umową i płacić czynsz na warunkach określonych w umowie. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 44 zł / m⁽²⁾. Umowa została zawarta na czas oznaczony, to jest do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej nr (...), nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012r. Strony zobowiązały się również do dnia 15 września 2007r. podpisać na koszt najemcy aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tę umowę w ten sposób, iż jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia przez wynajmującego z najemcą umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona zawarta zostanie w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu ww. umowy kredytowej. W piśmie z 14 listopada 2012r. w nawiązaniu do umowy z 30 sierpnia 2007r. pozwana spółka poinformowała powoda o obniżeniu czynszu najmu lokalu użytkowego w związku ze spłatą długu wobec (...) Bank S.A. z umowy kredytowej nr (...). Spółka informowała jednocześnie, że do czasu ustanowienia na rzecz najemcy odrębnej własności lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego i udziałem w częściach wspólnych budynku umowa najmu ulega przedłużeniu na dotychczasowych zasadach z uwzględnieniem zmian wysokości czynszu.

Kredyt inwestycyjny uzyskany przez pozwaną na podstawie umowy z 13 listopada 2002r. a przeznaczony na budowę (...) w S. został spłacony zgodnie z umową 31 października 2012r. W toku zebrania współników pozwanej spółki w dniu 30 kwietnia 2013r. prezes zarządu pozwanej oświadczył, że przenoszenie udziałów w prawie wieczystego użytkowania na współników będzie możliwe po 7 lipca 2013r., to jest po upływie okresu 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu pasażu handlowego oraz po spłacie kredytu. Od połowy 2013r. powódka i jej współnicy w pozwanej spółce podjęli starania w celu zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie z 9 września 2002r. Ich pisma

kierowane do zarządu pozwanej wzywające do zawarcia umowy przyrzeczonej nie odnosiły jednak zamierzonego skutku. Mimo wyznaczenia terminu u notariusza – przedstawiciele pozwanej nie stawili się. Jako przeszkodę w zawarciu umowy wskazywano brak odpowiedniego oznaczenia lokalu mającego zostać sprzedanym powódce. W dniu 24 października 2013r. ujawnione zostały lokale w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Wcześniej 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 2013r. notariusz D. A. odmówiła sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży udziału 584/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o obszarze 0,5135 ha położonej w S., przy ul (...) dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Notariusz wyjaśniła, że wobec zabudowania ww. nieruchomości, użytkownik wieczysty nie może zbyć swojego prawa nie zbywając jednocześnie własności posadowionych na tej działce budynków. W przeciwnym razie zachodziłaby nieważność umowy. Notariusza D. A. sporządziła w dniu 5 grudnia 2012r. akt notarialny obejmujący umowę sprzedaży przez pozwaną na rzecz powodów udziału 584/100000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), o obszarze 0,5135 ha oraz we własności budynków znajdujących się na tej działce gruntu.

W dniu 12 listopada 2013r. pozwana reprezentowana przez W. C. (1) i M. Z. ustanowiła odrębną własność trzech lokali niemieszkalnych z którymi związane są udziały we wspólnych częściach i urządzeniach budynku oraz w prawie użytkowania działki gruntu nr (...), które to lokale stanowią własność tej spółki. W dniu 20 października 2014r. W. C. (1) i M. Z. zawarli w imieniu pozwanej spółki z M. C. i H. Z. umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tych lokali. Przedstawiciele pozwanej spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 28,50 m⁽²⁾, natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m⁽²⁾. W. C. (1) 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 pozwanej spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 33,33 m⁽²⁾. W. C. (1) 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 ww. umów zarząd nie posiadał odpowiedniej zgody walnego zgromadzenia pozwanej spółki. H. Z. nie była udziałowcem pozwanej.

Podczas zwyczajnego zgromadzenia wspólników w dniu 21 listopada 2014r. wspólnicy wyrazili zgodę na zawarcie ww. umów z H. Z. i E. C.. W toku wskazanego zgromadzenia członkowie zarządu zapytani czy pozwana spółka zamierza wywiązać się z umów przedwstępnych i umów o prowadzenie wspólnej inwestycji wobec wspólników posiadających takowe umowy stwierdzili, że na takie pytania odpowiedzą na piśmie po uprzednim pisemnym zapytaniu.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w przeważającej części. Zgodnie z art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Zgodnie natomiast z art. 1047 k.p.c., jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika (§ 1). Jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek wymieniony w paragrafie poprzedzającym powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności (§ 2). Artykuł 64 k.c. zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli. Przewiduje on, że oświadczenie woli strony zobowiązanej do jego złożenia może być zastąpione orzeczeniem sądu. Sąd może wydać takie orzeczenie na żądanie osoby uprawnionej, zainteresowanej dokonaniem określonej czynności prawnej. Regulację zawartą w art. 64 k.c. od strony procesowej uzupełnia art. 1047 k.p.c. Przepis art. 64 k.c. może być zastosowany, gdy osoba zobowiązana do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uchyła się od jego złożenia. O uchylaniu się od złożenia wymaganego oświadczenia woli można mówić wtedy, gdy podmiot zobowiązany wyraźnie odmawia jego złożenia albo zachowuje

się biernie, pomimo ciężącego na nim obowiązku złożenia takiego oświadczenia. Sąd zaznaczył, że artykuł 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła. Obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli może wynikać z czynności prawnej, z ustawy albo z aktu administracyjnego. Wśród czynności prawnych kreujących obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna (art. 389-390 k.c.). Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. Treść normatywna tych przepisów polega na ustanowieniu fikcji prawnej, że w razie wydania przez sąd orzeczenia stwierdzającego obowiązek danej osoby złożenia oznaczonego oświadczenia woli uważa się, iż osoba ta oświadczenie takie złożyła.

Sąd I instancji wskazał, że kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie była wykładnia oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej sprzedaży z 9 września 2002r. sporządzonej w formie aktu notarialnego. Zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Art. 247 k.p.c. stanowi, że 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. Sąd wskazał, że w celu dokonania właściwej oceny skutków prawnych umowy zobowiązującej do zbycia prawa wieczystego użytkowania, nie zawierającej wprost postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, niezbędne jest zbadanie - w płaszczyźnie przesłanek przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. - oświadczeń woli stron takiej umowy, co wymaga uwzględnienia poza warstwą werbalną także kontekstu sytuacyjnego. Wynikające z art. 65 k.c. reguły wykładni oświadczeń woli stron odnoszą się także do umów zawartych w formie aktu notarialnego; dla określenia zgodnej woli stron wymagana jest analiza tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu. Prowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień stron w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień - nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu, o jakim mowa w art. 247 k.p.c. Bezsprene pozwana spółka zobowiązała się w umowie przedwstępnej z 9 września 2002r. sprzedać D. K. określony udział w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5 135 m² ujawnionej w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, a D. K. oświadczył, że zobowiązuje się udział ten kupić oraz że nabycia dokona na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską. Strony określiły, w jakim terminie zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzoną oraz wskazały wysokość ceny, która tytułem zaliczki została uiszczona przez D. K. na rzecz pozwanej, co ta potwierdziła. Nadto, strony oświadczyły, że wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem umowy już nastąpiło. Wskazana umowa zawierała szereg postanowień dotyczących wprost obiektu, albo obiektów, jakie miały zostać wzniesione na ww. działce gruntu, do której udział pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Sąd podkreślił, że w tym czasie wskazywane w umowie budynki nie istniały. Okoliczność ta była oczywista dla stron, które jej w niniejszym postępowaniu nie kwestionowały. Z uwagi na to wszelkie ich postanowienia umowne dotyczyły nieruchomości budynkowych, które mają dopiero powstać. Konsekwencją tego termin zawarcia umowy przyrzoną został uzależniony od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji. Kupująca wyraziła również zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym. Pozwolenie to, wydane zostało pozwanej decyzją nr (...) Urzędu Miejskiego w S. w dniu 26 lipca 2002r., co wynika z treści aktu notarialnego z 9 września 2002r. (k.81v., § 2.) Powód zgodził się również na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji. Powód zobowiązał się również zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w

wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Wskazać należy, że strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki, w tym powoda i przez pozwaną spółkę. Zdaniem Sądu Okręgowego wskazane postanowienia umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. w sposób jednoznaczny wskazują, że zamiarem strony było wzniesienie na działce gruntu nr (...) budynku albo budynków, których własność miała zostać przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Powodowie nie mieli zamiaru zawierać odmiennej umowy, a w szczególności takiej, na podstawie której przeniesione na nich miały być jedynie udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu bez udziałów w prawie własności budynków zlokalizowanych na tym gruncie, a które miały zostać wzniesione po dacie 9 września 2002r. Wskazany wniosek Sąd oparł na dowodzie z aktu notarialnego obejmującego umowę z 9 września 2002r., a który nie był kwestionowany przez strony co do rzetelności jego treści, jak i zeznań świadka M. O. – notariusza sporządzającego umowę. W ocenie Sądu sytuacja, aby strony miały zawierać wskazaną umowę bez zamiaru nabycia prawa własności budynków, jakie miały być na tym gruncie wzniesione jest nie do przyjęcia z kilku przyczyn. Pierwsza, i zdaniem Sądu najbardziej oczywista jest taka, że powodowie podobnie, jak i inni kupcy będący udziałowcami pozwanej, zamierzali nabyć prawo do gruntu oraz wzniesić na nim pawilon albo pawilony handlowe, tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielami lokali użytkowych, jakie miały znaleźć się we wzniesionym budynku albo budynkach. Z lokalami tymi miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Tylko z tej przyczyny powodowie i inni wspólnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę, która w niniejszej sprawie jest pozwaną. W zamiarze powodów i innych współników pozwanej było, aby pozwana miała charakter typowej spółki celowej, zawiązywanej do realizacji określonego projektu i służącej koordynacji działań wielu osób. Działanie powodów i innych współników pozwanej motywowane było problemami, których doświadczyli jako kupcy na innym targowisku, które zmuszeni byli opuścić. Wolą powodów i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli swoją działalność handlową. Tego typu ustalenia Sąd oparł na dowodach z zeznań świadków, przesłuchania powódki oraz dokumentach dotyczących zawiązania pozwanej spółki oraz nabywania jej udziałów przez pozwanych i innych kupców, a nadto umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Sąd wskazał, że świadek M. O. jednoznacznie i wyraźnie wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych. Przyczyną, dla której w akcie notarialnym z 9 września 2002r. nie zostały wskazane również budynki wynikała głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie. Nie sposób znaleźć racjonalne wytłumaczenia, dla którego powodowie 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. W przypadku, gdy celem powodów byłoby nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to nie miało sensu odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności że powodowie przed zawarciem umowy przedwstępnej wpłacili całą cenę, co pozwana w akcie notarialnym potwierdziła. Jediną przyczyną, zresztą wyraźnie wskazaną w treści umowy przedwstępnej, przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego mieli nabyć powodowie. Sąd zwrócił uwagę na fakt, że powodowie, jak i inni wspólnicy pozwanej spółki wielokrotnie zapewniani byli przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona. Zapewnienia takie znalazły się nie tylko w dokumentach (pismo z 11 maja 2006r., k. 120 oraz projekt aktu notarialnego, k. 121 i 122), lecz również padały w trakcie licznych zebrań, jakie miały miejsce od 2002r., o czym zeznawali przesłuchiwani przez Sąd świadkowie. Wskazał na dowód z protokołu zgromadzenia współników z 30 kwietnia 2013r. (k.90-95). Na tej podstawie powodowie mogli czuć się przekonani, że staną się właścicielami budynków, a w związku z tym bez sprzeciwu uiszczali wyraźnie zawyżone stawki czynszu dzierżawy albo najmu. Również zeznania świadka M. O. wskazywały na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach. Ponadto zarówno powodowie, jak i pozwani to podmioty profesjonalne, dla których umowy w obrocie gospodarczym nie są zjawiskiem nieznanym. Trudno uznać zatem, że strony nie dbały o to aby umowa nie była dotknięta nieważnością. Nadto Sąd podkreślił, że umowa przedwstępna została sporządzona w formie aktu notarialnego. Sytuacja, w której strony zobowiązują się do zawarcia umowy przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za wiele lat, już jest okolicznością zwracającą uwagę. Dodatkowo, strony w umowie przedwstępnej, zamieściły cały szereg postanowień jednoznacznie stwierdzających, że na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego ma być przeniesione na powodów, zanim

umowa przyrzeczona zostanie zawarta, wzniesione zostaną budynki, ewentualnie budynek. Zgodnie z art. 235 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. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (§ 1). Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (§ 2). Biorąc pod uwagę, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, pozwana spółka nie mogła się zobowiązać do zbycia udziału w użytkowaniu wieczystym, nie zobowiązując się jednocześnie do zbycia udziału w posadowionych na działce budynkach. Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Tak oczywista sytuacja nie mogła nie zwrócić uwagi notariusza, która sporządzała projekt umowy objętej aktem notarialnym z 9 września 2002r. Notariusz sporządziła akt notarialny i strony zawarły umowę przedwstępną tylko z tej przyczyny, że czyniły to w zamiarze przeniesienia wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntów również udziałów we własności budynków, jakie na tym gruncie zostaną wzniesione, w czasie pomiędzy podpisaniem umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej. Przyjęcie odmiennego wyjaśnienia równałoby się założeniu, że notariusz świadomie sporządził projekt umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, a powodowie z niewiadomych przyczyn taką umowę przedwstępną z pozwaną zawarli.

Sąd I instancji zwrócił też uwagę., że cena została w sposób jednoznaczny ustalona na kwotę 35 000 zł w umowie przedwstępnej, a pozwana spółka potwierdziła jej zapłatę. W ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu żadna ze stron nie przedstawiła dowodów na to, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach wzniesionych na działce objętej tym prawem była inna. Powodowie udowodnili za to, że po zawarciu umowy przedwstępnej ponieśli szereg wydatków na rzecz pozwanej spółki, a tak zgromadzone środki służyły finansowaniu wzniesienia nieruchomości budynkowych. Okoliczności te wynikają z dowodów z dokumentów w postaci umowy dzierżawy i umowy najmu, dowodów wpłat faktur, rachunków k. 126-150, proponowanego przez pozwaną aneksu do umowy z 9 września 2002r. (k.121) oraz zeznań świadków. Powodowie, podobnie jak inni współnicy pozwanej, ustalili na tyle wysoki czynsz, aby środki w ten sposób pozyskane przez pozwaną spółkę były wystarczające nie tylko na jej funkcjonowanie oraz zapewnienie właściwej eksploatacji wzniesionych budynków, lecz również na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań bankowych. Sąd wskazał jednocześnie na treść § 4. umowy przedwstępnej wskazujący, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojść miało dopiero po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji. Oczywistym w niniejszej sprawie jest, że środki na spłatę kredytu pozwana spółka uzyskiwała z czynszów uiszczanych przez jej współników, jako dzierżawców i najemców nieruchomości, do których powódka posiadał prawa. Inne źródła byłyby dalece niewystarczające, a nadto pozwana ich nie wskazała. Również wolą współników 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 akceptowany przez współników pozwanej, w tym powodów, jedynie 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. Ponadto czynszu w części, w jakiej był przeznaczany na spłatę zadłużenia nie można traktować jako ceny nieruchomości, do jakiej prawa pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Sąd podkreślił, że cenę jednoznacznie oznacza umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c. Nadto, powodowie, jak i inni kupcy są współnikami pozwanej spółki. Uiszczany przez nich czynsz przeznaczany była na realizację zadania spółki, do której została powołana, to jest wzniesienia określonych budynków. Tym samym uiszczany przez powodów czynsz nie stanowił ceny nieruchomości budynkowej, tak jak i inne nakłady ponoszone przez powoda na poczet wzniesienia określonych budynków. Strony umowy z 9 września 2002r. nie umawiały się, że powódka zobowiązana będzie do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości niż 35 000 zł. Tym samym inne wpłaty noszą cechy wkładu współnika umożliwiającego realizację celu spółki, do którego wniesienia powódka zobowiązał się na innej podstawie niż umowa z 9 września 2002r., która ją do tego nie obligowała. Umowa przedwstępna kreując treść i warunki, na jakich miała być zawarta umowa przyrzeczona, uzależniała jej

zawarcie od spłaty zadłużenia udzielonego pozwanej spółce na spłatę inwestycji, a do czego niezbędne były nakłady ponoszone przez współników tej pozwanej spółki, w tym powodów. W tej sytuacji łatwo było dojść do, zdaniem Sądu, błędnego przekonania, że część czynszów, ewentualnie innych świadczeń, uiszczanych przez współników pozwanej, w tym powodów, na rzecz pozwanej celem finansowania inwestycji budowlanej jest ceną nieruchomości budynkowych, kiedy w rzeczywistości była to konsekwencja uczestniczenia w spółce prowadzącej określone inwestycje. Umowa przedwstępna wprost wskazuje na wcześniejszą umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, w której § 1 pkt 2. strony ustaliły, że prawo własności wyodrębnionego lokalu handlowego ustanowione zostanie na rzecz inwestora mocą odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po zakończeniu realizacji inwestycji. W tym kontekście oświadczenia stron nie mogły budzić wątpliwości co do ich zamiaru zawarcia w określonej przyszłości umowy sprzedaży nie tylko udziału w prawie użytkowania wieczystego, lecz również prawie własności budynków związanych z działką gruntu.

Niewątpliwie działka gruntu, nr (...) po 9 września 2002r. została zabudowana. Strony tego faktu nie kwestionowały. Powstanie zabudowy było, jak wyżej wskazano celem nie tylko zawarcia umowy przedwstępnej i zapłaty ceny tam wskazanej, lecz również powstania pozwanej spółki i uczestnictwa w niej powodów obok innych kupców. Sąd podkreślił, że nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanej, że z uwagi na wzniesienie zabudowań po zawarciu umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. zobowiązanie z tej umowy nie może być wykonane. Sąd zwrócił uwagę na ugruntowane już stanowisko orzecznicze Sądu Najwyższego wskazujące, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków jest ważna, jeżeli wolą stron nie było przeniesienie tylko prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem zbywcy prawa własności budynków (vide wyrok SN z 4 lipca 2014r., II CSK 612/13, LEX nr 1489234). Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie powodowie wykazali, że zamiarem stron umowy nie było nabycie przez powodów wyłącznie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu z jednoczesnym pozostawieniem pozwanej spółce prawa własności budynków.

Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone we wskazanym wyroku z 4 lipca 2014r. Sąd wskazuje, że zgodnie z treścią art. 235 § 2 k.c., który ma charakter bezwzględnie obowiązujący, przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W konsekwencji własność budynków może być przenoszona tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego i wygasa łącznie z wygaśnięciem tego prawa (vide. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r., III CO 60/63, OSNCP 1964, Nr 12, poz. 246 i z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, Nr 9, poz. 147 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 r., II CSK 242/09, nie publ.). W doktrynie, na gruncie uregulowania przyjętego w art. 235 § 2 k.c. przeważa stanowisko, że zmiana w sferze prawnej prawa głównego, jakim jest użytkowanie wieczyste pociąga za sobą z mocy ustawy zmianę w sferze prawnej także prawa związanego, jakim jest prawo własności budynków, a zatem 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. Podobne stanowisko prezentował też Sąd Najwyższy między innymi w uzasadnieniu uchwały z dnia 8 lipca 1966 r. III CZP 43/66 (OSNCP 1966, Nr 12, poz. 211). Wskazując na wynikającą z art. 235 § 2 k.c. akcesoryjność prawa własności budynków w stosunku do użytkowania wieczystego przejawiającą się w tym, że użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionym na tym gruncie, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05 (OSNC 2006, Nr 3, poz. 44) sformułował - mając na względzie stan faktyczny sprawy - tezę, że umowa oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz przeniesienia własności znajdującej na niej części budynku jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.), jeżeli z okoliczności wynika, że bez postanowienia o przeniesieniu własności części budynku nie zostałaby zawarta. Stan faktyczny w niniejszej sprawie jest taki, że umowa przedwstępna z 9 września 2002r. nie zostałaby zawarta, gdyby nie dotyczyła również przeniesienia własności udziału w budynkach, które miały zostać wzniesione.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanej co do braku uchwały zgromadzenia współników pozwanej, jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, podjętej w trybie art. 228 k.s.h., zezwalającej na zbycie nieruchomości Sąd wskazał,

że okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie było, że statut pozwanej spółki przewidywał konieczność podjęcia uchwały dla skuteczności zawarcia umowy nabycia i zbycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości albo prawie użytkowania wieczystego. Sąd jako wykazaną uznał okoliczność podjęcia uchwały z 4 i 5 marca 2002r. zezwalającej zarządowi na zawarcie umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. Większością głosów na walnym zgromadzeniu wspólników pozwanej, z uwagi na uprzywilejowany charakter udziałów, dysponują członkowie zarządu, którzy głosowali za przyjęciem wskazanej uchwały. Dla skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. uchwała taka nie była konieczna, gdyż umowa ta nie przenosiła prawa do nieruchomości pozwanej spółki. Istota zarzutu dotyczyła jednak konieczności podjęcia uchwały zgromadzenia wspólników, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h., w kontekście żądania procesowego zgłoszonego przez powodów w niniejszej sprawie. Sąd wyjaśnił, że zgodnie z art. 228 pkt 4 k.s.h. uchwały wspólników wymaga m.in. nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej. Z kolei stosownie do treści art. 17 § 1 k.s.h. jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Zgoda może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo po jego złożeniu, nie później jednak niż w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę. Potwierdzenie wyrażone po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej (art. 17 § 2 k.s.h.). Strona umowy zobowiązującej ma roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 64 k.c.). Powodowie w niniejszej sprawie mają więc roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej udział w użytkowaniu wieczystym i taki sam udział w prawie własności budynków związanych z gruntem, którego dotyczy użytkowanie wieczyste. Zdaniem Sądu przyjęcie, iż dopuszczalne jest zawarcie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości bez zgody wspólników, skutkuje koniecznością uznania, że zgoda taka nie jest również konieczna w przypadku dochodzenia przed sądem wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, czyli zawarcia umowy przenoszącej własność. Jak trafnie bowiem wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 listopada 2012 r., sygn. akt I ACa 516/12 „zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.c. orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Orzeczenie to ma charakter konstytutywny i samo w sobie nie jest oświadczeniem woli pozwanej spółki. Dla jego skuteczności nie jest więc konieczna uchwała wspólników, wymagana w świetle art. 228 k.s.h. dla złożenia ważnego oświadczenia woli przez samą spółkę.” Przyjęcie stanowiska pozwanej, że skuteczność roszczenia powodów o zwarcie umowy przyrzeczonej uzależniona jest od uzyskania zgody wspólników pozwanej, powodowałoby, iż - z punktu widzenia kontrahenta – mimo zobowiązania w umowie przedwstępnej, zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione byłoby wyłącznie od woli spółki. Wspólnicy wyrażający zgodę, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h., w tym wypadku działają nie jako podmiot zewnętrzny w stosunku do spółki (osoba trzecia), ale jako organ tej spółki. W konsekwencji, powodowie nie przysługiwałoby skuteczne roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej własność mimo spełnienia wszystkich przesłanek.

Pozwana oświadczyła również, że w dniu 20 października 2014r. zawarła z dwiema osobami umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Z tej przyczyny uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby niedopuszczalne rozporządzenie, między innymi, nie wyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą przy tym przedmiot odrębny i nadrzędny wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie stanowiłoby rozporządzenie wyłącznie udziałem do nieruchomości wspólnej, co również jest niedopuszczalne.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 3 u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (ust. 1). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2). Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust. 3). Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego

powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (ust 4). Jeżeli nieruchomości, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust 5).

Biorąc pod uwagę stan faktyczny niniejszej sprawy oraz treść wyżej wskazanych przepisów ustawy o własności lokali, Sąd stwierdził, że nie sposób uznać za okoliczność wykluczającą istnienie roszczenia powodów fakt wyodrębnienia w budynkach trzech samodzielnych lokali, jak również ich sprzedaż na rzecz innych podmiotów, co podnosi pozwana spółka. Norma przepisów art. 3 u.w.l. stanowi, że z prawem do lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości, co oznacza, że nie mogą być one przedmiotem odrębnego obrotu, a nadto wyłączona jest możliwość żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej do czasu trwania odrębnej własności lokali. Sąd podkreślił przy tym, że nieruchomością wspólną nie jest cały budynek lub cała nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokali. Zgodnie z art. 3 ust 2 u.w.l. nieruchomością wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Sąd wskazuje zatem, że w chwili sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości zostaje ona pod względem własności podzielona i od tej chwili składa się: z indywidualnej własności nabywcy, którą stanowi zakupiony przez niego lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu, przy czym w razie sprzedaży następnych lokali ta indywidualna własność składa się także z lokali wszystkich następnych nabywców, z indywidualnej własności dotychczasowego właściciela całej nieruchomości, składającej się z niesprzedanych przez niego lokali oraz z pomieszczeń przynależnych do tych lokali, przy czym lokale te mogą być wyodrębnione jako przedmiot odrębnej własności dotychczasowego właściciela nieruchomości lub mogą nie być wyodrębnione, stanowiąc łącznie jego własność oraz z nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność dotychczasowego właściciela nieruchomości i nabywcy lokalu w tej nieruchomości, a w razie sprzedaży kolejnych lokali – stanowiącej także współwłasność właścicieli wszystkich kolejnych sprzedanych lokali w tej nieruchomości. Sąd wskazał, opierając się na ustaleniach faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie i treści żądania procesowego powodów, że ich roszczenie dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, to jest określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Powodowie nie domagają się zniesienia części wspólnej nieruchomości; ich roszczenie nie dotyczy również praw podmiotów trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych na nieruchomości.

Sąd podkreślił przy tym, że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomością, która pozostaje jego własnością.

Wskazał nadto, że nawet przyjmując czysto hipotetycznie, że zawarte w dniu 20 października 2014r. przez pozwaną umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży stanowiłyby przeszkodę, o jakiej twierdzi pozwana, to zastosowanie znajdowałby przepis art. 192 ust 3 k.p.c. stanowiący, że z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Wskazany przepis ma zastosowanie w wypadku zbycia nieruchomości przez dłużnika w toku sprawy o zobowiązanie go do złożenia oświadczenia woli o zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży tej nieruchomości).

Sąd I instancji nie uwzględnił wniosku pozwanej o zawieszenie postępowania. W ocenie Sądu wskazane przez pozwaną postępowanie sądowe nie ma wpływu na wynik niniejszej sprawy, a w związku z tym brak 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.

Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodów osobowych. Sąd ocenił je jako wiarygodne i przydatne dla wyjaśnienia okoliczności niniejszej sprawy. Kluczowymi środkami dowodowymi w niniejszej sprawie, dla stwierdzenia rzeczywistej treści łączącego strony stosunku prawnego był akt

notarialny z 9 września 2002r. obejmujący przedwstępną umowę sprzedaży w połączeniu z zeznaniami świadka M. O. – notariusza, która sporządziła projekt wskazanej umowy. Dowody te w ocenie Sądu w sposób nie budzący wątpliwości ujawniają rzeczywiste znaczenie postanowień wskazanej umowy przedwstępnej. Stwierdzenie to odnosi się w szczególności do sposobu rozporządzenia budynkami, jakie miały powstać na gruncie, do którego udział w prawie użytkownika wieczystego strona pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Treść wymienionych dowodów jest jasna, logiczna i wzajemnie niesprzeczna. Sąd podkreślił przy tym, że dowód z zeznań wskazanego świadka nie zastępuje, ewentualnie nie uzupełnia treści aktu notarialnego, lecz stanowi wyjaśnienie postanowień umowy przedwstępnej. Podobne znaczenie mają dowody z dokumentów w postaci umowy o prowadzenia wspólnej inwestycji, umowy spółki, protokołu kontroli oraz dowody z zeznań świadków E. K. i C. S.. Sąd nie dostrzegł w treści wskazanych środków dowodowych sprzeczności czy nielogiczności - przeciwnie zgromadzony materiał dowodowy jest spójny. Jako nie budzące wątpliwości w zakresie znaczenia swojej treści Sąd ocenił dowody z umów najmu i dzierżawy łączących strony niniejszego postępowania. Wskazał, że ocena ta dotyczy również szczególnego znaczenia tych umów, jakie w oparciu o zeznania świadków i przesłuchanie powoda Sąd ustalił w niniejszym postępowaniu. Chodzi tu o kwestię wkładu finansowego powodów w realizację projektu budowy budynków o przeznaczeniu handlowym, prowadzonego przez pozwaną spółkę. W zestawieniu z dowodami z wpłat, fakturami i rachunkami przedłożonymi przez powodów oraz treścią zeznań - Sąd uznał, że nie ma wątpliwości, iż powodowie wywiązali się nie tylko z obowiązku zapłaty ceny, lecz również przyjętego na siebie zobowiązania uczestniczenia w finansowaniu inwestycji budowlanej. Inwestycja ta została zrealizowanej przez pozwaną, co znajduje potwierdzenie w dowodzie z dokumentu urzędowego - decyzji Urzędu Miasta S. z 7 lipca 2003r. w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Jako nie budzący wątpliwości, w oparciu o dowody z korespondencji stron i protokołów notarialnych, Sąd ocenił fakt uchylenia się pozwanej spółki od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Okoliczność odmowy zawarcia umowy przenoszącej udział w prawie użytkownika wieczystego działki gruntu oraz odpowiedniego udziału w prawie własności budynków znajdujących się na tym gruncie, wynika również ze stanowiska procesowego pozwanej, która wprost neguje istnienie takiego obowiązku. Z uwagi na powyższe Sąd ocenił jako niewiarygodny dowód z zeznań złożonych za stronę pozwaną przez W. C. (1). Twierdzenia W. C. (1) stoją w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie. Stwierdzenie to dotyczy zarówno dowodów osobowych, jak dowodów z dokumentów. W szczególności twierdzenia W. C. (1) o przesłankach zawarcia umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. i znaczeniu jej postanowień, nie mogą być uznane za logiczne i spójne gdy skonfrontuje się je z treścią tej umowy, której sens zapisów wyłożony został przez świadka M. O.. Sąd zwraca jedynie uwagę na fakt, że W. C. (1) przesłuchiwany za stronę pozwaną stwierdził, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej strony nie miały pewności jaki charakter będą miały wzniesione budynki, a w szczególności, czy będą na trwale powiązane z działką gruntu. Strony miały prowadzić jeszcze w tym zakresie rozmowy. Stwierdzenie to potwierdza zeznania M. O., która jako przyczynę braku precyzyjnego opisu nieruchomości budynkowej w akcie notarialnym wskazała problem z jednoznacznym określeniem charakteru tych budynków. Twierdzenia W. C. (1) pozostają zatem w sprzeczności z oświadczeniami procesowymi, że nie jest prawdą, iż z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej nie było wiadomo co ma zostać wybudowane, a czego dowodem miała być kserokopia decyzji o pozwoleniu na budowę. Nie można wykluczyć sytuacji, że nawet po uzyskaniu pozwolenia na budowę określonego obiektu inwestor uznałby, że musi zmienić plany i wznieść inny budynek albo budynki, po uzyskaniu kolejnej stosownej decyzji administracyjnej. Ponieważ zebrany w sprawie materiał dowodowy wyjaśnił wszystkie okoliczności sporne i jednocześnie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd poprzestał na dowodzie z przesłuchania za pozwaną spółkę tylko jednego członka zarządu W. C. (1) i pominął dowód z przesłuchania drugiego członka zarządu M. Z.. Sąd miał przy tym na uwadze, że pozwana nie przedstawiła takich faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie w rozumieniu art. 227 k.p.c., które mogłyby zostać wyjaśnione tylko przy pomocy zeznań M. Z., a nie mogły przy pomocy zeznań W. C. (1). Sąd wskazał, że niespornym w sprawie był fakt spłaty przez pozwaną spółkę zobowiązań finansowych związanych z inwestycją budowlaną. Oznacza to, że spełnione zostały wszelkie przesłanki zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd pominął dowód z decyzji (...) (k. 328) jako spóźniony.

W ocenie Sądu powództwo podlegało oddaleniu tylko w zakresie w jakim powodowie domagali się zobowiązania pozwanej do sprzedaży udziału za cenę 148 115 zł. Sąd uznał, że ustalona cena została wskazana w akcie notarialnym na kwotę 35 000 zł (§ 5) i powodowie nie wykazali, żeby uległa zmianie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajdowało oparcie w art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W myśl § 3 ww. artykułu, do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata lub radcę prawnego, obok kosztów sądowych, zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata lub radcy prawnego. Wobec powyższego do kosztów procesu nie zalicza się wcześniej poniesionych przez stronę wydatków, takich jak choćby związanych z udokumentowaniem niestawiennictwa strony na wyznaczony jej termin u notariusza, jak również wydatków powstałych w innym postępowaniu. Poniesione przez powodów koszty procesu obejmują opłatę od pozwu wynagrodzenie pełnomocnika – adwokata oraz wydatki na opłatę skarbowe od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. W związku z wartością przedmiotu sporu opłata od pozwu wynosiła 7406 zł i powodowie ją uiszcili w pełnej wysokości. Wysokość opłaty od pozwu wynika z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594, ze zm.). Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powodów wynika z § 6 pkt 6 i w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz.490). Pełnomocnik powodów nie był im przyznany z urzędu i z tej przyczyny nie ma zastosowania § 2 ust. 3 wskazanego rozporządzenia. Zgodnie z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Istotą żądania pozwu było stwierdzenie przez Sąd obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli. Sąd wydał orzeczenie, które niemal dokładnie odzwierciedla żądanie zgłoszone przez powodów. Z uwagi na to, przy orzekaniu o obowiązku zwrotu kosztów zastosowanie znalazła norma art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana składając jednocześnie zażalenie na postanowienie w przedmiocie kosztów postępowania. Zaskarżyła wyrok w zakresie pkt 1 oraz złożyła zażalenie na całe postanowienie o kosztach postępowania zawarte w pkt. 3 sentencji orzeczenia. Zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

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

b) art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie a konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powodowie staną się współwłaścicielami centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002r.;

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

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

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

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

b) art. 217 § 3 k.p.c. poprzez pominięcie prawidłowo zawnioskowanego dowodu z przesłuchania w charakterze strony reprezentanta pozwanej - M. Z. - w związku z ukształtowanym już na tamym etapie postępowania przekonaniem Sądu I instancji, co do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy oraz mimo uznania zeznań W. C. (1) za niewiarygodne;

c) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku obejmuje kwotę 35.000 zł tj. wbrew twierdzeniom pozwu 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 D. K. nabył od pozwanej odpowiednik 35 m² gruntu - co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 września 2002r., a ponadto poprzez wyprowadzenie błędnych wniosków, że z tego, iż pozwana wzywała powodów do zawarcia aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży wynika, iż jej zamiarem w 2002r. były wyzbycie się udziału w gruncie i budynku na rzecz powodów, a ponadto wobec bezkrytycznego uznania przez Sąd I instancji, iż notariusz M. O. z pewnością nie sporządziłaby umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, zaś przyczyną nie wskazania budynków w § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży była niepewność co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie (choć było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu), zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność;

d) art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na włożeniu na stronę pozwaną obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powodów, w sytuacji gdy wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, zapadłe w sprawie orzeczenie w sposób istotny odbiega od zgłoszonego przez powodów żądania, którzy domagali się przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności budynku za cenę 148.115 zł, zaś Sąd I instancji uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 35.000 zł, a ponadto włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodom kosztów procesu również w zakresie, w którym powodowie proces przegrali.

Na podstawie powyższych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 1 poprzez oddalenie powództwa w całości, zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 3 poprzez zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm przepisanych, powiększonych o koszty uiszczonyj opłaty skarbowej oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części dotyczącej pkt. 1 i 3 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wskazała, że Sąd w sposób nieuprawiony i całkowicie sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa, dokonał istotnej ingerencji w treść oświadczenia, którego złożenia przez pozwaną domagali się powodowie w pozwie. Za taką uznać należy przyjęcie przez Sąd I instancji innej ceny, która jest przedmiotowo istotnym elementem umowy sprzedaży, od tej wskazywanej przez powodów. Powództwo wywiedzione przez powodów w niniejszej sprawie, choć nie zostało to wprost wskazane w pozwie ani nie zostało doprecyzowane przez profesjonalnego pełnomocnika powodów, oparte było na art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w z art. 535 k.c. w zw. z art. 1047 k.c. Tak prawidłowo ukształtowana podstawa prawna powództwa pozwala przyjąć, że powództwo o zobowiązanie do złożenia określonego (oznaczonego) oświadczenia woli w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, jest szczególnego rodzaju powództwem, przy rozpoznaniu którego Sąd winien się w zasadzie ograniczyć do oceny, czy stronie powodowej służy roszczenie i uprawnienie do domagania się złożenia wskazanego (a nie innego)

oświadczenia. Tym samym, przy rozpoznaniu takiego rodzaju spraw, sąd jest szczególnie związany granicami żądania. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy punkt 1 sentencji zaskarżonego orzeczenia jest istotnie różny od żądania pozwu złożonego w niniejszej sprawie. Powodowie od początku bowiem twierdzili i zawioskowali szereg dowodów dla wykazania, że cena z przedwstępnej umowy sprzedaży była ustalona jedynie wstępnie, zaś cena ostateczna winna obejmować kwotę 148.115 zł. Co istotne w pozwie powodowie sami wskazali, że uiszcili na rzecz pozwanej tytułem ceny sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu kwotę 35.000 zł. Skoro cena wyrażona w § 5 spornej przedwstępnej umowy sprzedaży obejmowała wyłącznie odpłatność za grunt, to nie ma tym bardziej podstaw by uznać, że przedmiot umowy określony precyzyjnie w § 3 powinien podlegać dalszej wykładni i obejmować więcej niż tylko sam udział w gruncie.

W ocenie pozwanej, uwzględniając specyfikę przedmiotowego postępowania, uznanie przez Sąd I instancji, że strona powodowa nie sprostала obowiązkowi dowiedzenia, że uzgodniona i uiszczona cena jest inna niż ta wynikająca z umowy przedwstępnej, winien powództwo oddalić w całości, a nie arbitralnie i wbrew powodom ustalać treść łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Niezależnie od powyższego nie sposób nie dostrzec wewnętrznej sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu i wyprowadzonych na ich podstawie wniosków. Sąd I Instancji najpierw ustala bowiem, że w dniu 4 marca 2002r. odbyło się zgromadzenie wspólników pozwanej spółki, na którym została podjęta m.in. uchwała o wyrażeniu zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), która to uchwała została doprecyzowana podczas zgromadzenia wspólników w dniu 5 marca tego roku, albowiem zgromadzenie wspólników ustaliło wówczas cenę 1000 zł za 1 m². Następnie konfrontując to z treścią umowy przedwstępnej z dnia 9.09.2002r. w której określona w § 5 cena wynosi 35.000 zł oraz z bezspornym ustaleniem, że D. K. nabyła 35 m² gruntu, wyprowadza zupełnie odmienny wniosek, co do rzekomych uzgodnień stron (w zakresie tego składnika umowy przyrzeczonej. To zaś czyni uprawionym zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c., albowiem przedstawione rozumowanie jest sprzeczne z zasadami logiki, zaś przeprowadzone wnioskowanie miało wyłącznie na celu próbę „ratowania” niedostatecznie udowodnionego powództwa D. i L. K..

Przyjęty przez Sąd kształt stosunku zobowiązaniowego, jaki miałby łączyć strony, w szczególności w zakresie przyjętej ceny, jest sprzeczny z dyspozycją art. 487 § 2 k.c. Przywołany przepis pozwala bowiem na uznanie za wzajemną tylko takiej umowy, w której obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenia jednej z nich, ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Co prawda w polskim systemie prawnym obowiązuje zasada swobody umów, jednak i ona podlega ograniczeniom także w zakresie, czy nie podważa ona zasady ekwiwalentności świadczeń. Pozwana zaprzeczyła, aby uwzględniając aktualne ceny rynkowe nieruchomości podobnych do tej objętej sporem, można było traktować świadczenia powodów jako ekwiwalentne w stosunku do przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z udziałem w prawie własności budynków, znajdujących się na tej działce. Te okoliczności w sposób bezpośredni potwierdzają także powodowie - inaczej nie czyniliby twierdzeń o rzekomo uiszczonej kwocie 148.115 zł tytułem ceny i formułowałiby w ten sposób swojego żądania.

Odnosnie interpretacji postanowień umowy uszło uwadze Sądu I instancji, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji i umowa przedwstępna są dwiema różnymi umowami, kształtującymi samodzielnie prawa i obowiązki każdej ze stron tych stosunków zobowiązaniowych. Co jednak szczególnie istotne, umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji została zawarta w zwykłej formie pisemnej i nie mogłaby sankcjonować zamiaru stron przeniesienia także udziału w budynku wzniesionego przy ul. (...). Takie „przeniesienie” przedmiotu umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji na grunt przedwstępnej umowy sprzedaży, pozostaje bowiem w oczywistej sprzeczności z treścią art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. Wynikająca z tychże przepisów norma prawna traktuje bowiem jako nieważne czynności prawne dokonane bez zachowania zastrzeżonej formy, która w odniesieniu do umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, winna być w formie aktu notarialnego. Z kolei w umowie przedwstępnej która, co do zasady, spełnia powyższych wymóg, nie przewidziano już przeniesienia udziału w budynku (czy też prawa odrębnej własności lokali, o którym cały czas zeznawali przesłuchiwani w sprawie świadkowie wskazując, że to właśnie do tego w ich rozumieniu odnosiła się umowa przedwstępna). Nie są przy tym trafne argumenty, że w rzeczonyj umowie nie zostały wskazane budynki, wobec niepewności co do rodzaju budowy. Sąd I instancji sam bowiem ustalił, że

ich posadowienie było dla stron pewne i istniało już pozwolenie na budowę spornego obiektu. 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 materialne dowodowym nie ma przy tym dowodu na to, by 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. Zdaniem skarżącej Sąd wadliwie odwołał się do zeznań M. O.. Po pierwsze dlatego, że w analogicznych procesach z udziałem pozwanej spółki, świadek ta zeznała, że nie sporządziła ona projektu spornej umowy, następnie wciągniętego do aktu notarialnego. Tym samym świadek - w ocenie pozwanej - nie może mieć wiedzy na temat rzeczywistych ustaleń stron oscylujących wokół podpisania tej konkretnej umowy. Nie można również a priori wykluczyć, że notariusz nie dopilnował, by wobec niniejszej umowy nie można było podnieść zarzutu bezwzględnej nieważności, zwłaszcza że w czasie sporządzania tychże umów (według relacji świadek O.) dopiero rozpoczęła ona działalność jako notariusz, zaś temat sporządzenia tej umowy był w jej ocenie trudny. Po wtóre w ocenie pozwanej, świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu (a przez to niewiarygodny) nie tylko ze względu na ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku oddalenia powództwa udziałowców pozwanej, ale też wobec wytoczenia analogicznego powództwa przeciwko (...) sp. z o.o. przez jej męża. Wreszcie po trzecie, nie jest argumentem przemawiającym na korzyść powodów, że strony umowy jako podmioty profesjonalne dbałyby o to, aby umowa nie była dotknięta nieważnością. Takie rozumowanie jest sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego o tyle, o ile nie przyjmuje, że strony w pierwszej kolejności nie dopilnowałyby tego, aby umowa wprost odzwierciedlała ich zamiar tak co do przedmiotu, jak i ceny nawiązywanego stosunku zobowiązaniowego. W ocenie pozwanej z faktu, że strony zamierzały zawrzeć aneks do umowy przedwstępnej nie sposób wyprowadzić wniosku, że od początku dla stron było wiadomym, że spółka wyzbędzie się na rzecz powodów także udziału w budynku czy też ustanowi prawo odrębnej własności lokalu. To co miało znaleźć odzwierciedlenie w aneksach do umowy 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.

Kluczową kwestią przemawiającą za wadliwością wyroku Sądu Okręgowego z dnia 16 lutego 2015r. jest to, że w zasadzie Sąd I instancji ograniczył się do ustalenia (i uznał za wystarczające) zamiaru strony powodowej, co do kształtu i zakresu umowy definitywnej. Już pobieżna analiza sporządzonego w niniejszej sprawie uzasadnienia ilustruje bowiem, iż Sąd przyjmuje za prawdziwe twierdzenia strony powodowej, zaś wyjaśnienia reprezentanta pozwanej, wobec istotnych rozbieżności ze stanowiskiem powodów, traktuje jako niewiarygodne. W konsekwencji Sąd Okręgowy nie ustalił zamiaru i uzgodnień stron podjętych we wrześniu 2002r, ale tylko strony powodowej, a i to nieprawidłowo bo sami powodowie przecież inaczej sformułowali swoje żądanie. Nie ma zaś mowy o tym, co było zamiarem pozwanej oraz jak wyzbycie się budynku miało być uzasadnione z punktu widzenia ekonomicznego i rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej przez pozwaną. Te rozbieżności pozostawały poza zakresem zainteresowania Sądu, mimo że mogły zostać wyjaśnione prawidłowo zawnioskowanym dowodem z przesłuchania drugiego z członków zarządu pozwanej - M. Z.. W ocenie zaś Sądu przesłuchanie tego reprezentanta pozwanej, na te same okoliczności co W. C. (1) nie było już celowe, pomimo iż uprzednio przesłuchał 4 świadków na te same okoliczności.

Pozwana wskazała także, że przeprowadzone przez Sąd I instancji postępowanie dowodowe co do zamiaru i wzajemnych uzgodnień poczynionych pomiędzy spółką (...) sp. z o.o. oraz D. K., za pomocą takich środków dowodowych jak zeznania świadków (innych kupców, stron innych umów) w sposób oczywisty narusza treść art. 247 k.p.c. Strony nie mogą wykazywać przy pomocy tych środków dowodowych, że treść oświadczeń woli jest inna niż to wynika z dokumentu albo że dokument ten jest niekompletny tj. że treść dokumentu nie odzwierciedla w pełni treści złożonych oświadczeń.

Pozwana podniosła również, że Sąd uwzględnił powództwo także w stosunku do L. K., który w ogóle nie była stroną umowy przedwstępnej. Fakt, iż z mężem łączył ją ustrój majątkowej wspólności małżeńskiej ma zaś wpływ tylko na

relacje pomiędzy małżonkami, w żadnym jednak razie nie kreuje samodzielnego uprawnienia względem podmiotu trzeciego.

Odnośnie kosztów procesu pozwana wskazała na nieprawidłowe nałożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powodów, w sytuacji gdy wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, zapadłe w sprawie orzeczenie w sposób bardzo istotny odbiega od zgłoszonego przez powodów żądania, którzy domagali się przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności budynku za cenę 148.115 zł, zaś Sąd I instancji uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 35.000 zł, a ponadto włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodom kosztów procesu również w zakresie, w którym powodowie proces przegrali. Sąd Okręgowy niewłaściwie przyjął, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy może znaleźć zastosowanie art. 100 zd. drugie k.p.c. W rzeczywistości nie mamy bowiem do czynienia z sytuacją, by spółka (...) sp. z o.o. „uległa tylko co do nieznacznej części żądania”, o którym mowa w tym przepisie.

Powodowie w piśmie procesowym z dnia 9 kwietnia 2015 r. stanowiącym odpowiedź na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali na prawidłowość ustaleń Sądu i niezasadność podniesionych przez pozwaną zarzutów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się w przeważającej części niezasadna.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie dokonał niewadliwej jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

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 9 września 2002 r., że tym samym znacznie poza tę treść wykraczały, że zmierzały do wykazania takich postanowień, które w ogóle w umowie nie zostały zawarte i które nie były objęte zamiarem stron. Nie jest przy tym uprawnione stanowisko, że umowa przedwstępna nie wymagała w ogóle zabiegów interpretacyjnych z uwagi na pewność obu stron co do posiadania budynków na gruncie znajdującym się w wieczystym użytkowaniu pozwanej oraz z uwagi na wydane pozwolenie na budowę. Przedmiotem przeprowadzonego przez Sąd I instancji postępowania dowodowego nie było uzupełnienie treści umowy z dnia 9 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 przyrzeczonej liczonej od momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego oraz spłaty kredytu na prowadzenie inwestycji, w § 7 odnoszącym się do zgody na wybudowanie centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę, § 8 dotyczącym sposobu korzystania z prawa użytkowania wieczystego i współwłasności wybudowanego obiektu, § 9 zawierającym postanowienia odnośnie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie użytkowania wieczystego i współwłasności we wzniesionym budynku, czy wreszcie w § 10 dotyczącym zastrzeżenia prawa pierwokupu między innymi udziału we współwłasności budynku. To sensu wprowadzenia powyższych zapisów do umowy oraz ich rozumienia dotyczyły przeprowadzone dowody. Zmierzały one do określenia, jak obie strony ostatecznie rozumiały przedmiot umowy w świetle właśnie tych postanowień. Nie jest więc tak, że nie istniały w umowie przedwstępnej jakiegokolwiek zapisy odnoszące się do tej kwestii, a tym samym zeznania świadków, czy stron miały za zadanie przedstawienie, czy wprowadzenie nowych elementów, nowych postanowień umownych nie objętych wolą stron. Właśnie istnienie stosownych zapisów i konieczność ich wykładni skutkowałą przeprowadzeniem postępowania dowodowego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony nadawały im całkowicie odmienne znaczenie. W ich świetle całkowicie rozbieżnie oceniały przedmiot umowy.

Niezależnie od powyższego, w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób uznać, że w ogóle spełniona została dyspozycja art. 247 k.c. Wyrażony w tym przepisie zakaz przeprowadzania dowodów odnosi się wyłącznie do sytuacji, w której prowadziłoby to do obejścia przepisów o formie czynności prawnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. W świetle natomiast przepisu art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 i 158 k.c. oraz art. 237 k.c. w związku z art. 158 k.c., niezachowanie dla takiej umowy przedwstępnej formy aktu notarialnego nie powoduje jej nieważności,

tylko dyskwalifikuje taką umowę jako źródło roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania. Tak więc już tylko z tego powodu wspomniane ograniczenie dowodowe nie występowało.

Należy też zwrócić uwagę na wprowadzenie przez samego ustawodawcę wyjątku od zasady nieprzeprowadzania dowodów ponad osnowę i przeciwko osnowie dokumentu w sytuacji, w której zaistnieją szczególne okoliczności. Takie natomiast dostrzec można w niniejszej sprawie. Szerzej omówione zostaną w części odnoszącej się do kwestii interpretacji umowy. Niewątpliwie to powodowie, 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 9 września 2002 r., a jedynie zmierzało do interpretacji postanowień umowy. Tym samym, wbrew stanowisku skarżącego, nie doszło do naruszenia przez Sąd I instancji regulacji art. 247 k.p.c.

Bezpodstawne okazały się również zarzuty odnoszące się do braku przeprowadzenia w sprawie dowodu z zeznań reprezentanta pozwanej M. Z., co miało prowadzić do uchybienia przepisowi art. 217 § 3 k.p.c. Przede wszystkim całkowicie niezrozumiała jest argumentacja, zgodnie z którą pominięcie powyższego dowodu było skutkiem ukształtowanej już na tym etapie postępowania oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Jest ona wynikiem błędnego założenia co do uwzględnienia przez Sąd wyłącznie stanowiska powodów i w tym kontekście uznania stanowiska strony pozwanej za niewiarygodną, bez określenia jej zamiarów, jej interesów szczególnie w zakresie wyzbycia się własności budynku. Interpretacja poszczególnych postanowień umowy, która okazała się ostatecznie zgodna z twierdzeniami powodów uwzględniała wszystkie dowody zgromadzone w sprawie. To w ich kontekście Sąd stanowisko prezentowane przez pozwaną zdyskwalifikował. Odnosiło się to do kwestii celu zawarcia samej umowy spółki, celu zakupu gruntu, zawarcia umowy dotyczącej prowadzenia wspólnej inwestycji, dotyczącej finansowania prowadzonej budowy. Treść tych dowodów doprowadziła sąd do wniosku co do niespójności i nielogiczności twierdzeń pozwanej, czy też zeznań jej reprezentanta. Nie jest więc to wynik przyjętego z góry założenia, przeprowadzonej już wstępnie oceny dowodów i w tych okolicznościach uznania zeznań za zbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie bez znaczenia w tym zakresie pozostaje konsekwentne i zgodne stanowisko pozwanej, którego wyrazem były również zeznania drugiego reprezentanta pozwanej. Rację ma przy tym Sąd I instancji wskazując, że pozwana nie przedstawiła takich okoliczności (co zresztą miało miejsce także na etapie postępowania apelacyjnego), które mogłyby zostać wyjaśnione wyłącznie zeznaniami tego reprezentanta, a nie mogły zostać wyjaśnione zeznaniami W. C. (1). Niezależnie od tego wskazać należy, że zarządzeniem z dnia 3 grudnia 2014 r. Sąd zobowiązał obu reprezentantów pozwanej do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania pod rygorem pominięcia dowodu z ich zeznań. Brak przesłuchania jednego z nich spowodowany został natomiast jego niestawiennictwem. Wprawdzie pełnomocnik pozwanej przedstawił na rozprawie w dniu 2 lutego 2015 r. usprawiedliwienie nieobecności M. Z. z uwagi na chorobę reprezentanta i złożył zaświadczenie lekarskie, jednakże po pierwsze było ono nieczytelne nie pozwalając na ocenę jego treści, a po drugie nie zostało wystawione przez lekarza sądowego, co skutkowało prawidłową oceną, że przyczyna nieobecności nie została należycie udokumentowana.

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

W doktrynie i judykaturze dominuje stanowisko, że na gruncie art. 65 k.c., który nakazuje uwzględnić różne kryteria oceny oświadczenia woli, takie jak: okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego, ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron oraz cel umowy, zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni. Sąd

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

W niniejszej sprawie Sąd I instancji w żadnym przypadku nie naruszył tak rozumianych metod wykładni oświadczeń woli stron umowy. Dokonał tego uwzględniając zarówno sam tekst umowy przedwstępnej z dnia 9 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 kontradictoryjnym 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 skarżący. Przede wszystkim wykładni zawartych w umowie z dnia 9 września 2002 r. postanowień odnośnie jej przedmiotu nie można dokonywać wyłącznie w oparciu o jej § 3, który rzeczywiście w powiązaniu z § 1 umowy mógłby wskazywać na sprzedaż wyłącznie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Nie można jednak nie zauważyć, co słusznie podkreślił Sąd I instancji, że umowa przedwstępna zawierała szereg postanowień dotyczących budynku czy też budynków 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, sposobu rozwiązań wewnątrz budynku (lub budynków), brak pewności, czy będą to boksy, czy odrębne lokale przesądził o tym, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od 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. Ponadto kupujący wyrazili w § 7 umowy przedwstępnej zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym (pozwolenie to, wydane zostało pozwanej decyzją nr (...) z dnia 26 lipca 2002r.), 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. Wykładając oświadczenia woli stron w zakresie przedmiotu umowy nie można też pomijać zapisów, na podstawie których powódka zgodziła się na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji. Co więcej, w § 9 umowy powódka zobowiązała 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 powódkę oraz przez pozwaną spółkę. Te postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 9 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 powódkę zgody na budowę centrum handlowego (skoro pozwolenie na budowę już istniało). Gdyby zamiar stron nie obejmował objęcia umową przyrzeczoną prawa we współwłasności budynków, nie byłoby w ogóle w akcie notarialnym - w § 10 zastrzeżonego prawa pierwokupu udziałów we własności budynków. 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 powódka zamierzała 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 ona sam go przygotował, niewątpliwie umowa jest sporządzana przez notariusza, który też w określonych sytuacjach prawnych może odmówić dokonania danej czynności (art. 81 pr. not.). Niewątpliwie sporządzona umowa przedwstępna nie jest wzorcowa jeżeli chodzi o określenie jej przedmiotu, niemniej ustalając co miało być przedmiotem umowy przedwstępnej Sąd pierwszej instancji oparł się na zeznaniach wskazanego wyżej świadka jako jednym z wielu dowodów. Oprócz tego miał na uwadze zeznania samych stron, słuchanych w sprawie świadków, dowody z dokumentów. Sąd ocenił również okoliczności zawarcia badanej obecnie umowy, cel jej zawarcia, zachowania jej stron przed i po zawarciu umowy. Sąd poddał ocenie, w jakim celu powódka i szereg innych osób, zawierałoby umowę przedwstępną kupna sprzedaży jedynie prawa do gruntu, o którym było wiadome, że zostanie zabudowany. W tych okolicznościach zasadnie przyjął, że zawieranie umowy przedwstępnej miało sens, było celowe tylko przy takim wyłożeniu woli i zamiaru stron, iż chciano sprzedać i kupić udział w prawie użytkowania wieczystego oraz udział we własności budynku.

Z dowodów z dokumentów w postaci umowy spółki „(...)”, sp. z o.o. w S., umowy sprzedaży udziałów przez Centrum na rzecz powódki z dnia 11 marca 2002 r., umowy pożyczki z dnia 10 kwietnia 2002 r., umowy dzierżawy z dnia 6 czerwca 2002 r. z aneksem, umowy o wspólne prowadzenie inwestycji z dnia 22 lipca 2002 r. z aneksami, samej

umowy przedwstępnej dnia 9 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 powódki) 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 związanie 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 powódka będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie jej 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 powódki 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 powódki wynika, co właściwie podkreślił Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku, że wyłącznie z tego powodu powódka i pozostali wspólnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę. Niewątpliwie zamiarem powódki i pozostałych wspólników było zawiązanie spółki, której zadaniem było zrealizowanie konkretnych zamierzeń udziałowców polegających na nabyciu nieruchomości, wybudowaniu centrum handlowego i w dalszej kolejności nabycia w nim udziałów przez poszczególnych kupców. Zasadnie przy tym Sąd I instancji powiązał tę okoliczność z akcentowanymi w toku zeznań świadków i powódki 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. Gdyby w istocie było tak, że celem powodów byłoby nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to jak słusznie wskazał Sąd I instancji, nie istniałby sens określania w umowie przedwstępnej bardzo odległego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Jest to tym istotniejsze, gdy się zważy, że powodowie wpłacili całą cenę, co pozwana w akcie notarialnym potwierdziła. Rzeczywiście, gdyby wolą stron było sprzedanie wyłącznie udziału w gruncie mogłoby to nastąpić od razu, bez konieczności zawierania umowy przedwstępnej i przyrzeczonej. W chwili zawierania umowy przedwstępnej nie istniałby w ogóle sens odraczania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z tym wyłącznym powodem przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji

budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego mieli nabyć powodowie i wynika to zarówno z treści aktów notarialnych, jak i z pozostałego materiału dowodowego.

Nie znajdują uzasadnienia argumenty pozwanej dotyczące wadliwego ustalenia, że powodowie i pozostali kupcy, byli wielokrotnie zapewniani przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona jako nie znajdującego oparcia w dowodach, których Sąd miał nie przytoczyć. Jest to stanowisko całkowicie nieuprawnione. Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał, na jakich dowodach oparł tego rodzaju ustalenia. Odwołał się w tym zakresie do pisma z dnia 10 września 2007 r. (Sąd mylnie wskazał jego datę) wraz z projektem aneksu do tej umowy. Zasadnie też wskazał, że tego rodzaju zapewnienia werbalizowane podczas zebrań wspólników. Sąd wskazał na zeznania świadków, z których ta okoliczność wynikała oraz na treść protokołu zgromadzenia wspólników z dnia 30 kwietnia 2013 r. Wprawdzie w jego zapisach brak bezpośredniego odniesienia się do udziału w budynkach, jednakże na tego rodzaju wypowiedzi w trakcie zgromadzenia wskazywali świadkowie. Tym samym Sąd wyprowadził prawidłowy wniosek zarówno co do przeświadczenia kupców, w tym powodów, co do zamiarów sprzedaży udziałów w gruncie i w budynkach, jak i celu i sensu zamieszczenia w umowie przedwstępnej zapisów odnoszących się do budynków. Ponadto zapewnienia takie zapewniały spółce uiszczanie przez kupców wyższych stawek czynszu dzierżawy albo najmu, trwając w przekonaniu, że po upływie terminu określonego w umowie przedwstępnej, zostaną oni również współwłaścicielami budynku, który został wybudowany za środki z kredytu spłacanego przy pomocy tychże czynszów. Również zeznania świadka M. O. wskazywały na złożenie deklaracji przez członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów we własności budynków.

Należy podkreślić, że strona pozwana zasadniczo dla wykazania swych twierdzeń nie zgłosiła żadnych dowodów osobowych, za wyjątkiem wniosku o przesłuchanie stron. To świadkowie wskazani przez powodów swoimi zeznaniami potwierdzili ich stanowisko co do przedmiotu umowy przyrzeczonej. Choć przed Sądem odwoławczym pozwana podniosła, że nie było podstaw do uznania, iż celem powstania pozwanej spółki, jak podkreśliła apelująca, założonej tylko przez W. C. (1) 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. (1) i M. Z. umów zbycia udziałów pozwanej spółki z poszczególnymi kupcami, czy umów pożyczek zawartych pomiędzy spółką, a kupcami, uchwał podjętych przez zgromadzenie wspólników w dniach 4 i 5 marca 2002 roku i wreszcie zawarcia umów pomiędzy spółką, a poszczególnymi kupcami o prowadzenie wspólnej inwestycji. Z powódką 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 9 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 powodów udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz odpowiadających im udziałów w mających powstać budynkach.

W tych okolicznościach zasadnie Sąd I instancji uznał za niewiarygodne zeznania reprezentanta pozwanej W. C. (1). W tym względzie Sąd nie ograniczył się jedynie do przeciwstawienia, jak sugeruje skarżąca, temu dowodowi wypowiedzi powódki przedstawionych podczas jej przesłuchania oraz świadków będących w podobnej sytuacji, co powódka. 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 powódki oraz z zeznań kupców, będących w tej sprawie świadkami, stanowiło przede wszystkim efekt powiązania przez Sąd Okręgowy dowodów z dokumentów z dowodami osobowymi. Podkreślenia też wymaga, że reprezentant pozwanej choć ostatecznie twierdził, że przedmiotem sprzedaży miał być wyłącznie udział w gruncie, nie potrafił w żaden sposób w toku przesłuchania wyjaśnić, dlaczego w tej sytuacji powodowie, jak i inni kupcy, kredytowali budowę, a potem przez lata uczestniczyli w spłacie kredytu jaki spółka zaciągnęła w banku. Nie potrafił wyjaśnić, dlaczego strony zawarły w umowie najmu z 2007 r. zapis z § 20.

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 zaferowanych 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.

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

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

Stwierdzenie to odnosi się również do ustaleń Sądu w zakresie ceny, w myśl których strony – po jej określeniu w akcie notarialnym na kwotę 35.000 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 powodowie realizując z pozwaną wspólną inwestycję w czasie procesu inwestycyjnego, czynili na nią umówione nakłady, czy też to, że powódka, 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 powodów 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 9 września 2002 roku, jako pozostające w sprzeczności z dowodami z dokumentów odzwierciedlających relacje gospodarcze pomiędzy stronami i pozostałymi dowodami osobowymi, są niewiarygodne.

Niezasadne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. odnoszone do niedopuszczalnej zdaniem skarżącej ingerencji w treść oświadczenia woli, którego złożenia przez pozwaną domagali się powodowie. Sąd bowiem zamiast oddalić powództwo ustalając, że wynikająca z umowy przedwstępnej cena jest inna, niż objęta żądaniem, dokonał jej modyfikacji. Stanowiska tego nie sposób podzielić. Po pierwsze co do zasady możliwa była ingerencja w treść żądania powodów. Jej zakres odpowiadał treści

umowy przedwstępnej w zakresie ceny (por. przykładowo wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., sygn. akt III CSK 114/14, LEX nr 1648704 oraz z dnia 9 czerwca 2009 r., sygn. akt II CSK 24/09, LEX nr 677889). O dopuszczalności modyfikacji roszczenia strony w sprawie, w której roszczenie oparto na art. 64 k.c., w razie dochodzenia przez stronę powodową zawarcia umowy przyrzeczonej albo stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, wypowiedział się Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 12 września 2014r (sygn. akt CSK 635/13, LEX nr 1521214). Stwierdził w nim, że związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną jurydycznie formę. Po drugie, w okolicznościach niniejszej sprawy analiza treści pozwu w sposób jednoznaczny wskazuje, że powodowie domagali się określonego w nim oświadczenia woli przez pozwaną wskazując, że przeniesienie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i udziału we współwłasności budynku ma nastąpić na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r. (strona 1 i 2 pozwu). Powodowie w części postulatywnej pozwu w ogóle nie operowali jakąkolwiek kwotą, natomiast odwołanie się wprost do treści umowy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że domagali się określenia ceny wskazanej w § 5 umowy na kwotę 35.000 zł. Zresztą w umowie znalazło się potwierdzenie jej uiszczenia. Takiego stanowiska procesowego powodów nie można mylić z przedstawioną w powie argumentacją. Nie budzi wątpliwości, że kupcy, w tym powodowie, ponieśli oprócz zapłaty ceny z umowy z 9 września 2002 r. również inne wydatki, jednak powodowie nie wykazali, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach podana w umowie kształtowała się inaczej. Strony umowy przedwstępnej ceny w niej określonej nie zmieniły, nie ustaliły przy tym, że powodowie będą obowiązani do zapłaty innej kwoty tytułem ceny nieruchomości, niż podana kwota 35.000 zł. Powodowie przedstawiali wyłącznie kwestie związane całokształtem ich rozliczeń ze spółką. To że posługiwali się pojęciem ceny, nie oznacza, że w taki sposób rozumieli zapisy umowy przedwstępnej. Zarówno analiza treści pozwu, jak i kolejnych pism procesowych (np. z dnia 20 sierpnia 2014 r.), a ponadto zeznań powodów oraz świadków wskazuje jednoznacznie, że przedstawiali wszelkie łączące ich ze spółką więzy obligacyjne (dzierżawy, najmu, o prowadzenie wspólnej inwestycji, zakupu udziałów, pożyczki). Przedstawiali 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. Ich więc twierdzenia odnosiły się do różnych tytułów, do różnych podstaw dokonywanych przesunięć majątkowych. W żadnym przypadku nie można ich utożsamiać z ceną określoną w umowie przedwstępnej. Należy podkreślić, że umowa przedwstępna określająca treść i warunki, na jakich zostanie zawarta umowa przyrzeczonej, uzależniała jej zawarcie od spłaty zadłużenia kredytowego pozwanej spółki w banku zaciągniętego na zrealizowanie inwestycji. Cenę jednak jednoznacznie oznaczała umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c. W tym też kontekście odczytywać należy treść pisma powodów z dnia 1 grudnia 2014 r., w którym wskazali, że cena udziałów w gruncie i budynku winna być określona na kwotę 148.115 zł. W tym miejscu zasadne jest jeszcze dodanie, że powodowie w odpowiedzi na apelację pozwanej twierdzili, że nie dowodzili nigdy w toku postępowania, że umówiona cena jest inna, niż określona w przedwstępnej umowie sprzedaży. Zgadzałi się z tym, że w umowie ostatecznej (przyrzeczonej) miała być wskazana taka sama cena. Oni sami i wskazani przez nich świadkowie dowodzili jedynie, jaką kwotę pieniężną rzeczywiście przekazali pozwanej, i to na podstawie wszystkich zawartych porozumień. Nadto, co istotne, sama pozwana ustanawiając odrębną własność lokali i dokonując ich sprzedaży rozróżnia cenę sprzedażną i wartość lokalu, przy czym w umowach sprzedaży cena w istocie odpowiada cenie z umowy przedwstępnej. Tym samym uprawnione i konieczne było sformułowanie przez Sąd sentencji wyroku odpowiadającej treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 roku, a tym samym treści oświadczenia, jakiego powodowie oczekiwali i domagali się od pozwanej Spółki, co potwierdza nie sprzeciwienie się temu przez powodów w dalszym toku procesu.

Całkowicie niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że strony uzgodniły, iż powodowie staną się współwłaścicielami centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r. Wbrew pozwanej nie nastąpiło jakiegokolwiek przeniesienie przedmiotu umowy o realizację wspólnej inwestycji do umowy przedwstępnej.

Jak słusznie zauważyła, są to dwie zupełnie różne umowy. Oczywiście istnieje pomiędzy nimi związek wynikający z celów, jakie obie strony w ramach wzajemnych relacji ostatecznie zamierzały osiągnąć. Należy podkreślić, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji stanowiła tylko istotną podstawę do zinterpretowania niejasnych postanowień umowy przedwstępnej. Zaprezentowane jednak w apelacji stanowisko pozwanej w tym zakresie, nie pozostawia wątpliwości, że również pozwana spółka podpisując szereg umów z kupcami w roku 2002, wchodząc z nimi w różne relacje gospodarcze, zamiarem swoim obejmowała wybudowanie wspólne na gruncie, którego wieczyste użytkowanie nabyła, centrum handlowego, następnie, po wspólnym zrealizowaniu tej inwestycji i spłaceniu zaciągniętego w tym celu kredytu, przeniesienie udziałów w prawie do gruntu i wybudowanych na nim budynkach na poszczególnych kupców, a docelowo wyodrębnienie własności poszczególnych lokali i przekazanie ich na własność użytkującym je kupcom. W toku jednak realizacji tej inwestycji, pozwana zmieniła zdanie i na obecnym etapie wskazuje na brak po stronie kupców, w tym również powodów, źródła roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jako że – według pozwanej – umowa przedwstępna, choć zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, nie spełnia wymogów, co do treści, a umowa o realizację wspólnej inwestycji nie spełnia wymogów, co do formy (art. 389 w związku z art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 w związku z art. 73 k.c.). Zważywszy, że z przyczyn już wskazanych w niniejszym uzasadnieniu brak jest podstaw do podzielenia stanowiska strony pozwanej dyskwalifikującego umowę przedwstępna z 9 września 2002 r. jako podstawę roszczenia powodów do zobowiązania pozwanej do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli odpowiadającego jej oświadczeniu z umowy przyrzeczonej, również ten zarzut pozwanej należało ocenić jako bezzasadny.

Mając na uwadze, że zarzut naruszenia przez Sąd orzekający w pierwszej instancji przepisów art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. stanowił według strony pozwanej przede wszystkim konsekwencje uchybień tego Sądu co do zakresu postępowania dowodowego oraz oceny dowodów, a kwestie te już zostały omówione, ze wskazaniem na bezpodstawność tych zarzutów strony skarżącej, odniesienie się do zarzutu naruszenia przepisów art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c. uzupełnić należy o ocenę zasadności wystąpienia w tej sprawie z powództwem również przez L. K., który nie został wymieniony jako strona w umowie przedwstępnej. Bezspornym przy tym pozostaje, że z treści umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 roku zawartej przez powódkę z pozwaną spółką jednoznacznie wynika, że nabycie określonych w umowie tej praw w wyniku zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej miało nastąpić na majątek objęty wspólnością ustawową małżonków. Zwrócić należy uwagę, że sytuacji w której wierzytelność do majątku wspólnego nabywa samodzielnie jeden tylko małżonek, w zakresie relacji prawnej drugiego małżonka, co do tej wierzytelności w doktrynie nie jest kwalifikowana jednolicie. Wskazując na dotyczący tej kwestii wywód zawarty przez M. N. - Prawo rodzinne i opiekuńcze. System prawa prywatnego pod red. prof. T. S., stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny orzekający w tej sprawie nie podziela poglądu, zgodnie z którym w razie nabycia wierzytelności do majątku wspólnego samodzielnie i wyłącznie we własnym imieniu przez jednego małżonka, stroną stosunku zobowiązaniowego i wierzycielem jest tylko małżonek, który zawarł umowę. Jeżeli bowiem wierzytelność wchodzi do majątku wspólnego i oboje małżonkowie są łącznie jego podmiotami, a wspólność majątku jest niepodzielna, zaś wierzytelność jest zawsze elementem treści stosunku prawnego, to nie można przekonywująco uzasadnić, że wierzytelność samodzielnie i wyłącznie we własnym imieniu nabyta przez jednego małżonka do majątku wspólnego tylko w, jakimś jednak bliżej nieokreślonym, „stosunku wewnętrznym”, poprzez „korzyści” jakie przynosi, przypada także drugiemu małżonkowi, który będąc podmiotem majątku wspólnego, nie staje się jednak wierzycielem. Według odmiennej koncepcji tzw. skutku zewnętrznego nabycia wierzytelności samodzielnie przez jednego małżonka, drugi małżonek jest współuprawniony z tytułu nabytego prawa majątkowego, nie staje się jednak stroną stosunku prawnego powstałego między jego współmałżonkiem i osobą trzecią, chyba że małżonek dokonujący czynności działał w imieniu obojga. Druga odmiana koncepcji „zewnętrznego skutku” nabycia wierzytelności samodzielnie przez jednego małżonka polega na uznaniu obojga małżonków za strony zawartej przez jednego z nich umowy z powodu istniejącego między małżonkami przedstawicielstwa ustawowego. Ze struktury majątku wspólnego małżonków i sposobu usytuowania w nim praw wynika, że koncepcja skutku wewnętrznego nabycia wierzytelności do majątku wspólnego nie nadaje się do obrony (także po nowelizacji Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego przyjętej w 2004 r.). Zasadna wydaje się natomiast koncepcja skutku zewnętrznego, ale w postaci zmodyfikowanej w porównaniu z jej odmianami dotychczas proponowanymi. Wykluczyć trzeba zdecydowanie interpretację przepisów k.r.o. prowadzącą do ustalenia, iż małżonek, nabywając przedmioty majątkowe do majątku wspólnego, działa jako przedstawiciel

ustawowy współmałżonek, wskutek czego drugi małżonek staje się stroną umowy. Kodeks rodzinny i opiekuńczy nie ustanowił bowiem ustawowego przedstawicielstwa w stosunkach między małżonkami ani w zakresie czynności zarządu majątkiem wspólnym, ani w zakresie czynności prowadzących do nabycia przedmiotów majątkowych w skład majątku wspólnego. Zastrzeżenia budzi jednak także pogląd, że małżonek strony umowy obligacyjnej staje się podmiotem nabytej do majątku wspólnego wierzytelności, nie stając się stroną (uprawnioną) w powstałym z umowy stosunku obligacyjnym, ponieważ zawierający umowę małżonek nie działał – jako pełnomocnik – w imieniu obojga. Wierzytelność jest zawsze elementem (treści) określonego stosunku prawnego, a majątek wspólny, do którego wchodzi wierzytelność, nie staje się „zastępczą ramą” w miejsce stosunku prawnego, z którego pochodzi nabyte do tego majątku prawo podmiotowe. Odrębnym natomiast zagadnieniem jest wykonywanie prawa wobec drugiej strony umowy, które z mocy przepisów odrębnych może być zastrzeżone wyłącznie dla strony, która prawo nabyła, zawierając umowę. Powyższe ustalenia upoważniają do sformułowania krytycznej oceny poglądu, który głosi, że wierzytelność nabyta samodzielnie przez jednego małżonka należy co prawda do majątku wspólnego, ale wierzycielem jest tylko ten małżonek, który zawarł umowę prowadzącą do nabycia wierzytelności. Taki pogląd bowiem jest niezgodny z konstrukcją prawa podmiotowego (jako zawsze elementu treści stosunku prawnego) i majątku (jako zespołu praw podmiotowych), którego niepodzielna wspólność obejmuje wszystkie składniki, a wspólność każdego składnika majątku istnieje między tymi samymi podmiotami, które są podmiotami całego wspólnego majątku. Jeżeli małżonek, który nie był stroną czynności prowadzącej do nabycia wierzytelności w skład majątku wspólnego, nie stawałby się wierzycielem (w stosunku zewnętrznym), to nie stawałby się też podmiotem wierzytelności, mimo zaliczenia jej do majątku wspólnego. Takie ujęcie konstrukcji majątku wspólnego nawiązywałoby do – nieznaney w obowiązującym prawie polskim – postaci tzw. „współwłasności części realnych”. Zwolennicy poglądu o tzw. skutku wewnętrznym samodzielnego nabycia wierzytelności do majątku wspólnego przez jednego tylko małżonka pomijają zatem w swych ustaleniach nie tylko aspekt niepodzielnej wspólności majątku, ale także aspekt umiejscowienia wierzytelności w treści oznaczonego stosunku obligacyjnego. A przecież będący podmiotami majątku wspólnego oboje małżonkowie powinni być uznani zarazem (łącznie) za podmioty wszystkich praw tworzących majątek wspólny bez względu na sposób ich nabycia. Każdy wielopodmiotowy majątek, w szczególności – majątek wspólny małżonków, jest wspólny („wewnętrznie” i „zewnętrznie”) w całości, nie zaś ewentualnie – ze względu na sposób nabycia lub „naturę” praw wspólny, ale w pewnym zakresie tylko „w częściach realnych” (pro diviso). Każdy zatem z małżonków jest współuprawnionym podmiotem każdego prawa wchodzącego w skład majątku wspólnego (zarówno praw rzeczowych, jak i wierzytelności) i może domagać się realizacji roszczenia wynikającego z nabytej do majątku wspólnego wierzytelności. Odrębne przepisy mogą stanowić, że prawo podmiotowe w stosunku do określonych podmiotów (w szczególności wobec strony umowy, na której podstawie prawo zostało nabyte) powinno być wykonywane tylko przez oznaczony podmiot, mimo iż jest przedmiotem wspólności. W braku odrębnych unormowań, prawa o charakterze obligacyjnym będące składnikami majątku wspólnego powinny być wykonywane zgodnie z zasadami zarządu majątkiem wspólnym (dotyczy to w szczególności rozporządzeń mających postać zbycia prawa albo jego obciążenia). Małżonek, który nie był ani stroną umowy, ani reprezentowanym przez drugiego małżonka, stając się współuprawnionym z tytułu nabytej do majątku wspólnego wierzytelności (a więc – współwierzycielem), nie staje się jednak dłużnikiem. Od długu pojmowanego jako powinność spełnienia określonego świadczenia należy odróżnić odpowiedzialność za wykonanie zobowiązania, którego elementem jest dług. Na małżonku strony umowy zaciąży odpowiedzialność za zobowiązanie wynikające z umowy, tyle że ograniczona do majątku wspólnego, którego jest podmiotem, a do którego wierzyciel (w całości lub w części) może skierować egzekucję. Brak koincydencji przymiotu wierzyciela i dłużnika po stronie małżonka, który stał się podmiotem wierzytelności nabytej przez drugiego małżonka do majątku wspólnego nie może być jednak wystarczającym argumentem przemawiającym za uznaniem tylko małżonka – nabywcy wierzytelności za wierzyciela i stronę stosunku obligacyjnego.

Przedstawione wyżej motywy, które podziela Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą sprawę stanowią podstawę do uznania, że również powodowi L. K., jako współwierzycielowi przysługuje uprawnienie do domagania się realizacji zobowiązań wynikających z umowy zawartej przez jego żonę, co stanowi o jego czynnej legitymacji w tym procesie na równi z powódką D. K..

Jako oczywiście chybiony ocenić należy zarzut naruszenia art. 487 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji takie ukształtowanie wzajemnych oświadczeń stron, które powoduje, że świadczenie pozwanej nie jest odpowiednikiem świadczenia drugiej ze stron, już tylko w świetle jego uzasadnienia przez stronę apelującą, która słusznie wskazując na rozumienie pojęcia ekwiwalentności podaje, że należy je rozumieć jako przekonanie stron, że świadczenia w umowie mają równą wartość obiektywnie bądź z perspektywy ich konkretnych potrzeb i interesów (tak: Ł. Węgrzynowski w: Ekwiwalentność świadczeń w umowie wzajemnej, monografia, LEX 2011). Oceniając treść umowy przyrzeczonej, do zawarcia której dążą powodowie, wskazać należy, że strony powiązane są szeregiem relacji gospodarczych, a umowa przyrzeczona znajdująca źródło w umowie przedwstępnej z dnia 9 września 2002 roku stanowi jedną z tych relacji. Pozostanie zatem przez strony z ceną na poziomie pierwotnie ustalonym, nawet gdy wcześniej strony zakładały możliwość jej modyfikacji, w sytuacji kiedy powodowie w szczególności poczynili znaczne nakłady na nieruchomości pozwanej spółki, wyklucza uznanie, że umowa której element stanowić ma zaskarżone w tej sprawie orzeczenie, oceniana może być jako pozostająca w sprzeczności z art. 487 § 2 k.c. Dodatkowo przy tym należy zwrócić uwagę, że w umowach zawartych w październiku 2014 roku pomiędzy pozwaną spółką a członkami rodzin członków jej zarządu o ustanowieniu odrębnej własności lokali i sprzedaży przez spółkę tych lokali, cena sprzedaży odpowiada cenie z umowy przedwstępnej, i tak za lokal o powierzchni 28,50 m² - cena wynosi 26.551 zł, a za lokal o powierzchni 41 m² - cena wynosi 38.849 zł i pozostaje na poziomie ceny z umowy stron z 2 października 2002 roku.

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

Za częściowo zasadne uznać należało argumenty strony apelującej odnośnie błędnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W ocenie Sądu drugiej instancji zawarte w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcie uwzględniające powództwo, co do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego jej zobowiązaniu z umowy przedwstępnej z 9 września 2002 roku, stanowi o wygraniu przez powodów procesu w całości. Sąd I instancji, właściwie wskazał, że istotą żądania pozwu było stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli. Powodowie zwrócili się w tym celu do Sądu z wnioskiem o zobowiązanie pozwanej (...) Sp. z o.o. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na ich rzecz wskazanych w pozwie udziałów w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (centrum handlowe), na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 9 września 2002 r. Formułując to żądanie powodowie z jednej strony wskazali, że ma to nastąpić na warunkach określonych w zawartej przez strony w umowie przedwstępnej, a z drugiej strony wskazywali na kwotę, która odzwierciedlała całość nakładów poniesionych przez nich na zakup gruntu oraz budowę posadowionych na tym gruncie budynków. W odpowiedzi na pozew, a także konsekwentnie w toku postępowania strona pozwana twierdziła, że powodowie nigdy nie mieli stać się współwłaścicielami centrum handlowego, lecz jedynie współużytkownikami wieczystymi gruntu znajdującego się pod nim, co z punktu widzenia obowiązujących przepisów było i jest niemożliwe. Spór stron nie sprowadzał się zatem do kwestii ceny, za jaką miały zostać nabyte udziały w nieruchomości, lecz czy powodowie w ogóle są uprawnieni do nabycia udziału w nieruchomości. Podkreślenia przy tym wymaga, że powodowie wprost oświadczyli, że domagają się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli zgodnie z zawartą umową przedwstępną. Taka była istota ich żądania. Stąd też przedmiotem oceny winno być ziszczenie się warunków wynikających wyłącznie z treści umowy przedwstępnej. To, że, jak wskazano wyżej, powodowie podnieśli również okoliczności związane z całościowym rozliczeniem inwestycji pozostaje bez znaczenia. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony łączyło wiele umów związanych zarówno z udzieleniem spółce kredytu, z prowadzeniem wspólnej inwestycji, czy wreszcie umów najmu czy dzierżawy. To, że rozliczenia te zostały przez powodów ujęte i omówione nie oznacza, że w taki sposób należało określać cenę sprzedaży, jako mającą wynikać z umowy przedwstępnej. W świetle powyższego nie można uznać, aby powodowie przegrali sprawę w części, w której Sąd obniżył wynagrodzenie, za jakie ma nastąpić sprzedaż przedmiotowych nieruchomości, jak wywodzi strona pozwana. Powodowie nie ubiegali się o zapłatę konkretnej kwoty, z której zasądzona została jej tylko część, lecz o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, którego przedmiotem miało być przeniesienie na nich udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz we

własności budynków na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej. W tych okolicznościach zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. do celowych kosztów postępowania zaliczyć należy te, które kształtowane były treścią właśnie tej umowy. W związku z tym odnieść je należało do ustalonej przez strony ceny sprzedaży, tj. 35.000 zł. Na koszty poniesione przez powodów składała się opłata od pozwu w wysokości 1.750 zł, opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł ustalone na tej samej podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz.U z 2013 r., poz. 461). Łącznie więc wyniosły one 4.167 zł. Do takiej też kwoty skorygować należało zasądzone w wyroku koszty procesu zasądzone od pozwanej na rzecz powodów.

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

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

SSA W. Kaźmierska SSA E. Skotarczak SSA T. żelazowski