

Sygn. akt I ACa 272/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSA Halina Zarzeczna (spr.)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa P. S., D. S. i P. P.

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 8 lutego 2016 roku, sygn. akt I C 1254/15

uchyla zaskarżony wyrok w punktach I, III i IV i sprawę w tym zakresie przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Halina Zarzeczna SSA Artur Kowalewski SSA Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt: I ACa 272/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 lipca 2014 r., powodowie D. S. i L. S. (1) wnieśli o zobowiązanie pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom D. S. i L. S. (1) w udziałach do 1/2 części, udziału do 2.037/100.000 części, w prawie wieczystego użytkowania gruntu, stanowiącego działkę numer (...), położoną w S., przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5.135 m^(2) wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków znajdujących się na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...), tj. w udziale do 2.037/200.000 każdemu z powodów - na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w

formie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 9 września 2002 r., przez notariusza M. O. (Rep. A numer (...)), następnie zmienionej w dniu 22 lipca 2003 r. (Rep. A (...)). Ponadto wniesli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 grudnia 2014 r., pozwana „(...)” Sp. z o.o. w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 23 lipca 2014 r. powódka D. S. oświadczyła, że aktualnie nie jest możliwe nabycie przez strony udziału w użytkowaniu wieczystym do majątku wspólnego, ponieważ małżeństwo stron w 2013 r. zostało rozwiązane przez rozwód.

Postanowieniem z dnia 8 maja 2015 r. postępowanie w sprawie zostało zawieszono, z uwagi na śmierć powoda L. S. (1), która nastąpiła w dniu (...) r. Postanowieniem z dnia 29 października 2015 r., Sąd Okręgowy podjął postępowanie w sprawie z udziałem spadkobierców L. S. (1): P. S. i P. P..

Sąd Okręgowy ustalił, iż kupcy prowadzący działalność gospodarczą, na targowisku przy ul. (...) w S. zdecydowali się zakupić działkę gruntu celem zorganizowania nowego targowiska. Ustalili, że w celu zakupu nieruchomości i wybudowania na niej obiektu handlowego, założą spółkę. Spółka została zawiązana w dniu 14 stycznia 2002 r., przez dwie osoby: W. C. i M. Z.. Każdy z nich objął po 50 udziałów po 500 złotych każdy, w kapitale zakładowym, który wyniósł 50.000 złotych. Kapitał spółki został zebrany z wpłat dokonanych przez wszystkich zainteresowanych, w tym przez powódkę. Każdy z „przyszłych udziałowców” wpłacił po 999 złotych, co odpowiadało prawie w całości wartości dwóch udziałów.

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że w dniu 4 marca 2002 r., odbyło się zgromadzenie wspólników pozwanej spółki. Na zebraniu podjęte zostały uchwały w sprawie między innymi wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m⁽²⁾ (uchwała nr (...)) oraz w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących kupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m⁽²⁾ (uchwała nr (...)). W dniu 5 marca 2002 r., zgromadzenie wspólników pozwanej podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia uchwały nr 3 z poprzedniego dnia i wyraziło 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 m⁽²⁾, po 10 latach od dnia inwestycji nie wcześniej, niż po spłacie kredytu bankowego zaciągniętego na inwestycję.

Sąd Okręgowy ustalił, że na posiedzeniu zgromadzenia wspólników z 6 marca 2002 r., podjęta została uchwała nr 1 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów pozwanej spółki osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabeżdą udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej (...) Sp. z o.o. z pominięciem prawa pierwokupu udziałowca pozwanej oraz wyrażenia zgody na wtórne zbycie udziałów pozwanej na rzecz osób bliskich zbywcy oraz w przypadku osób prawnych i spółek cywilnych na rzecz wspólników lub udziałowców z pominięciem prawa pierwokupu, łącząc te możliwości z obowiązkiem nabycia udziału w gruncie i nieruchomości budowlanej od poprzedniego udziałowca pozwanej.

W dniu 21 marca 2002 r., M. Z. zawarł z D. S. umowę sprzedaży jednego udziału w pozwanej spółce za cenę 1000 zł. Strony postanowiły, że z zakupem udziału łączyła się wpłata zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) przy ulicy (...) w S. – proporcjonalnie do powierzchni postawionego na tym terenie pawilonu. W przyszłości miała zostać zawarta kolejna umowa sprzedaży udziału za 1 złotych.

Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 16 kwietnia 2002 r., pozwana Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 5.135 m² ujawnionej w księdze wieczystej nr KW (...)

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie. Cena gruntu została uiszczona z wpłat, jakie uczynili wszyscy kupcy na rzecz pozwanej spółki, w zamian za jej udziały oraz z kredytu.

W dniu 7 czerwca 2002 r. D. S. zawarła z pozwaną umowę dzierżawy nr (...), zmienioną następnie aneksem nr (...). Przedmiotem tej umowy była część terenu działki o nr (...), obręb (...), przy ul. (...) w S., określona na planie, jako lokalizacja nr (...), która obejmowała grunt o powierzchni 90 m⁽²⁾. Umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 2002 r., do 31 grudnia 2012 r. Celem zawarcia wskazanej umowy dzierżawy było zagwarantowanie środków na obsługę kredytu oraz funkcjonowanie pozwanej spółki.

W dalszej kolejności Sąd I instancji ustalił, iż 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. Lokal handlowy wyodrębniony na rzecz powódki miał mieć powierzchnię 90 m⁽²⁾ i na projekcie inwestycji nr 46. Powódka zobowiązała się partycypować w kosztach związanych z inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału wynoszącego 1752/100 000 i w wysokości - 700 zł/1 m⁽²⁾.

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że w dniu 9 września 2002 r., W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz (...) Sp. z o.o. w S. oraz D. S. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki numer (...) położonej w S. przy ul (...), w udziale do 2037/100000. D. S. 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, nie później jednak niż w terminie do końca lipca 2015 roku. Cena nabycia została ustalona przez strony na kwotę 104.600 złotych, którą D. S. wpłaciła tytułem zaliczki na rzecz Spółki. 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 pozwanej Spółce, w decyzji Urzędu Miejskiego w S. nr (...), z dnia 26 lipca 2002 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że strony określiły sposób korzystania z prawa użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego w ten sposób, że D. S. 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 zobowiązała się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej.

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

W dniu 30 sierpnia 2007 r. strony zawarły umowy najmu lokali użytkowych. Na podstawie tych umów pozwana oddała najemcy lokale użytkowe, o numerze ewidencyjnym (...), położony w S., przy ul. (...), w obrębie centrum handlowego (...), określone na załączonej do umowy mapie sytuacyjnej, o łącznej powierzchni 50,17 m² oraz 46,14 m² a najemca zobowiązał się używać lokal zgodnie z umową i płacić czynsz na warunkach określonych w umowie. Umowy zostały zawarte na czas oznaczony, tj. do dnia spłaty całości kredytu zaciągniętego na inwestycję, nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012 r.

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że strony zobowiązały się również do dnia 15 września 2007 r., 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 wymienionej umowy kredytowej.

Kredyt został spłacony zgodnie z umową 31 października 2012 r.

Mimo spełnienia warunków wskazanych w umowie pozwana nie stawiała się u notariusza w wyznaczonym terminie celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

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

Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 12 listopada 2013 r., pozwana reprezentowana przez W. C. 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 2014 r., W. C. i M. Z. zawarli w imieniu pozwanej spółki z E. C. (żoną W. C.) i H. Z. (1) (żoną M. Z.), umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tych lokali. Podczas zwyczajnego zgromadzenia wspólników w dniu 21 listopada 2014 r., wspólnicy wyrazili zgodę na zawarcie umów z H. Z. (1) i E. C..

Związek małżeński powodów D. S. i L. S. (1) został rozwiązany przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 14 czerwca 2013 r. Powód L. S. (1) zmarł w dniu (...) r., jego spadkobiercami są P. S. i P. P..

W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu Okręgowego, żądanie umowy przyrzeczonej okazało się zasadne, albowiem umowa przedwstępna czyni zadość wymogom wskazanym w art. 390 § 2 k.c. Żądanie powodów odnośnie możliwości złożenia „zastępczego” oświadczenia woli przez pozwaną spółkę, znajduje podstawę prawną w treści przepisów art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

Sąd Okręgowy wskazał, iż kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było ustalenie faktycznej treści oświadczeń woli zawartych w umowie przedwstępnej sprzedaży z 9 września 2002 r., zmienionej następnie aneksem z dnia 22 lipca 2003 r. W związku z powyższym powołał się na normy zawarte w przepisach art. 65 k.c. i 247 k.p.c.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwana spółka zobowiązała się w umowie przedwstępnej z 9 września 2002 r., zmienionej następnie aneksem z dnia 22 lipca 2003 r. sprzedać D. S. 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. S. oświadczyła, 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. S. na rzecz pozwanej. Umowa w swojej treści zawierała szereg postanowień dotyczących wprost obiektu, albo obiektów, jakie miały zostać wzniesione na wymienionej działce gruntu, chociaż w chwili zawarcia umowy przedwstępnej, budynki nie istniały. Oczywistym w tej sytuacji jest, w ocenie Sądu I instancji, że wszelkie postanowienia na ten temat dotyczyły obiektów, które powstaną w przyszłości. W związku z zamiarem wybudowania na gruncie budynku, czy budynków, termin zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji, nie później jednak niż w terminie do końca lipca 2015 r. Oba warunki zostały spełnione.

W ocenie Sądu Okręgowego postanowienia umowy przedwstępnej z 9 września 2002 r. zmienionej następnie aneksem z dnia 22 lipca 2003 r., w sposób jednoznaczny wskazują, że zamiarem stron, już w chwili zawarcia umowy przedwstępnej, było wzniesienie na działce gruntu nr (...) budynku albo budynków, których własność miała zostać przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Okoliczności te potwierdziły również zeznania notariusz M. O.. Sąd Okręgowy wskazał, że zakup przez powódkę udziału w spółce za cenę dwóch udziałów potwierdza, że każdy z inwestorów miał mieć docelowo taki sam udział w spółce, tj. po dwa udziały, a kupcy zmierzali do stworzenia obiektu handlowego, którego będą współwłaścicielami. W przypadku, gdy celem kupców byłoby jedynie nabycie udziału w prawie użytkowania wieczystego, nie miało sensu odkładanie na wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej. O ich przekonaniu świadczy również fakt uiszczania zawyżonych opłat czynszowych w związku z koniecznością dokonywania spłaty kredytu.

W ocenie Sądu Okręgowego trudno przyjąć również, że strony nie dbały o to, aby umowa nie była dotknięta nieważnością. Biorąc pod uwagę normę art. 235 § 1 k.p.c., 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, niezawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, byłaby bowiem nieważna, jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).

Sąd Okręgowy odnosząc się do ceny nabycia spornego udziału wskazał, iż cena ta została w sposób jednoznaczny ustalona na kwotę 104.600 zł w umowie przedwstępnej, a pozwana spółka potwierdziła jej zapłatę. W ocenie Sądu I instancji 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.

Sąd I instancji wskazał również, iż nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanej, że z uwagi na wzniesienie zabudowań po zawarciu umowy przedwstępnej z 9 września 2002 r., zmienionej następnie aneksem z dnia 22 lipca 2003 r., zobowiązanie z umowy nie może być wykonane. Zgodnie bowiem 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

Sąd Okręgowy zważył również, iż 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. 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 I instancji przyjęcie, iż dopuszczalne jest zawarcie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości bez zgody współników, 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.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdził, że nie sposób uznać za okoliczność wykluczającą istnienie roszczenia powódki fakt wyodrębnienia w budynkach trzech samodzielnych lokali, jak również ich sprzedaż na rzecz innych podmiotów. 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 Okręgowy 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. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie powodów dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, to jest określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Ich roszczenie nie dotyczy również praw podmiotów

trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych na nieruchomości. Art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością.

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadny okazał się zarzut pozwanej, jakoby powództwo w niniejszej sprawie winno zostać oddalone, z uwagi na to, iż zostało wytoczone przedwcześnie, tj. przed końcem lipca 2015 r. W istocie powództwo w niniejszej sprawie zostało wszczęte pozwem z dnia 3 lipca 2014 r., jednak rozstrzygając niniejszą sprawę sąd miał na uwadze treść art. 316 § 1 k.p.c.

Słuszny natomiast w ocenie Sądu I instancji okazał się zarzut strony pozwanej dotyczący braku legitymacji L. S. (1), do wystąpienia z niniejszym pozwem. Należało uznać, że skoro L. S. (1) nie był stroną umowy przedwstępnej, nie przysługuje mu roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, na podstawie art. 390 § 2 k.p.c., w trybie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. W związku z tym powództwo w tym zakresie zostało oddalone.

Mając na uwadze treść art. 98, 100 i 102 k.p.c. Sąd I instancji uznał, że pozwana w zasadniczej części przegrała sprawę, a obciążenie powodów kosztami procesu nawet w części byłoby niesłuszne i niesprawiedliwe.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła pozwana, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 poprzez oddalenie powództwa w całości; zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 3 i 4 poprzez zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm przepisanych, powiększonych o koszty uiszczonej opłaty skarbowej; zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie I Wydział Cywilny z dnia 8 lutego 2016 r. w części dotyczącej pkt. 1, 3 i 4 oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

a) art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na arbitralnej 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 jak również, w oderwaniu do treści samej umowy przedwstępnej i § 3 oraz § 5 tejże umowy;

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., zmienionej umową z dnia 22.07.2003r.;

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 (które są różne w zakresie przedmiotu jak i ceny według literalnego brzmienia umowy w stosunku do tego, co ustalił Sąd w wyroku) - bez choćby analizy sformułowań pozwu, gdzie powodowie wskazali na okoliczność wstępnego ustalenia ceny w umowie przedwstępnej;

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

2. 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 i ceny 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 rzeczowej umowy strony były pewne, co do posadowienia budynków na wieczysto użytkowanym gruncie oraz było już wydane pozwolenie na budowę spornego obiektu, zaś w momencie zmiany umowy przedwstępnej, budynek był już posadowiony i użytkowany, a mimo to nadal nie został objęty § 3 umowy;

b) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i dokonanie dowolnej i wewnętrznie sprzecznej ich oceny, polegającej na przyjęciu, iż ustalona przez strony cena za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz odpowiadającym mu udziałem w budynku obejmuje kwotę 104.000 zł tj. wbrew twierdzeniom pozwu oraz treści samej umowy przedwstępnej, która w § 3 określała zaliczkę (a nie cenę) na kwotę 104.600 zł, 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 a w 2003 r. w momencie sporządzania aneksu budynek był użytkowany), zaś świadek ten jest osobiście zainteresowany wynikiem niniejszego procesu, co nie pozostaje bez wpływu na jego wiarygodność, a ponadto poprzez dokonanie przedmiotowych ustaleń 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. S. nabyła od pozwanej odpowiednik 104 m² gruntu (według wyliczenia: 5135m² - powierzchnia całej działki x 2037/100.000) - co daje wprost kwotę wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 września 2002 r, zmienionej dnia 22.07.2003 r.;

c) art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 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 1) domagali się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom- D. S., P. S., P. P. udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z odpowiednim udziałem w budynku (...) za cenę 429.740,22 zł, zaś Sąd I instancji oddalił powództwo wobec P. S. i P. P. w całości oraz uznał, że uzgodnioną ceną jest kwota 104.000 zł, a ponadto włożył na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodom kosztów procesu również w zakresie, w którym powodowie proces przegrali.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanej oraz zasądzenie na rzecz powodów od pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej doprowadziła do uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi orzekającemu w pierwszej instancji, chociaż z przyczyn innych niż wskazywane przez pozwaną. Kontrola zainicjowana apelacją pozwanej wykazała bowiem, że zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane bez rozpoznania istoty sprawy.

Wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 2000 r. z. 1, poz. 22, wyrok tego Sądu z dnia 17 listopada 1999 r., III CKN 450/98, OSNC z 2000 r. z. 5, poz. 97 oraz wyrok tego Sądu z dnia 13 lutego 2014r., II PK 129/13, LEX nr 1441272). Przepis art. 386 § 4 k.p.c. stanowi natomiast, że w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, sąd odwoławczy może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Treścią normy prawnej zawartej w tym przepisie jest upoważnienie do wydania przez sąd odwoławczy orzeczenia kasatoryjnego w określonych sytuacjach procesowych, jako wyjątku od zasady orzekania co do meritum sporu w tym postępowaniu. Jego brzmienie wskazuje jednocześnie na to, że nie

zachodzi obowiązek prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania zmierzającego do wyjaśnienia rzeczywistej treści stosunków faktycznych i prawnych w sytuacji, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał rozważenia poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, jak również, gdy nie dokonał oceny przeprowadzonych dowodów i pominął mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie meritum sporu dowody zawnioskowane przez strony dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Konieczne stało się wówczas wydanie orzeczenia przewidzianego w art. 386 § 4 k.p.c., ponieważ ocena po raz pierwszy poddanych przez strony pod osąd żądań i zarzutów oraz twierdzeń i dowodów zgłoszonych na ich poparcie, a następnie wydanie orzeczenia co do istoty sporu, ograniczyłyby merytoryczne rozpoznanie sprawy do jednej instancji. Podkreślić przy tym należy, że merytoryczny charakter postępowania odwoławczego, nie oznacza że sąd drugiej instancji pełni taką samą rolę, jak sąd orzekający w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, mimo że postępowanie apelacyjne jest postępowaniem merytorycznym, to nie można pomijać, że przede wszystkim ma charakter kontrolny. Rozstrzyganie zatem po raz pierwszy określonych kwestii przez sąd apelacyjny, prowadzi do pozbawienia stron możliwości zgłoszenia ewentualnych zarzutów dopuszczalnych tylko w ramach zaskarżenia w toku postępowania dwuinstancyjnego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż nierozpoznanie przez Sąd I instancji sprowadza się do nierozpoznania żądania zgłoszonego przez stronę powodową. Strona powodowa już w pozwie wskazywała, że żąda zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom D. S. i L. S. (1) w udziałach do 1/2 części, udziału do 2.037/100.000 części, w prawie wieczystego użytkowania gruntu, stanowiącego działkę numer (...), położoną w S., przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5.135 m² wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków znajdujących się na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...), tj. w udziale do 2.037/200.000 każdemu z powodów - na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 9 września 2002 r., przez notariusza M. O. (Rep. A numer (...)), następnie zmienionej w dniu 22 lipca 2003 r. (Rep. A (...)). Nadto w piśmie z dnia 23 lipca 2014 r. powódka D. S. wskazała, że w 2013 r. małżeństwo D. S. i L. S. (1) zostało rozwiązane przez rozwód, wobec czego nie jest możliwe nabycie przez nich wyżej wskazanego prawa na majątek wspólny, albowiem taki obecnie nie istnieje. Sąd Okręgowy nie ustosunkował się do żądania nabycia spornego udziału w prawie wieczystego użytkowania w udziałach do 1/2 części przez D. S. i L. S. (1). W zaskarżonym wyroku sformułował oświadczenie woli pozwanej w ten sposób, że sporne prawo miało zostać nabyte przez D. S. na majątek wspólny D. S. i L. S. (1). Sąd Apelacyjny wskazuje przy tym, że Sąd I instancji nie tylko nie odniósł się w żaden sposób do żądania sformułowania oświadczenia woli w ten sposób, aby D. S. i L. S. (1) nabyli sporny udział w udziałach do 1/2 części, ale pominął również fakty, na które nota bene sam wskazywał, tj. że związek małżeński powodów D. S. i L. S. (1) został rozwiązany przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 14 czerwca 2013 r., a powód L. S. (1) zmarł w dniu (...) r. Sąd Okręgowy formułując oświadczenie pozwanej nie uwzględnił obu tych okoliczności, w konsekwencji czego przyjął, że sporny udział miałby zostać nabyty przez D. S. do majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową powódki D. S. i L. S. (1), który to majątek nie istnieje od 2013 r. Wydane orzeczenie nie uwzględnia zatem ustania ustroju wspólności majątkowej. Zgodnie natomiast z dyspozycją art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy.

Sąd I instancji przystępując do ponownego rozpoznania sprawy winien rozstrzygnąć jak na zobowiązanie stron zawarte w umowie przedwstępnej wpłynęło ustanie wspólności majątkowej pomiędzy D. S. i L. S. (1), czego zaniechał i dodatkowo rozpoznać sprawę zgodnie z żądaniem powódki sprecyzowanym w piśmie z dnia 23 lipca 2014 r. (k. 169), przy szczególnym rozważeniu, że żądanie powódki dotyczy nabycia udziału w 1/2 części, a które to żądanie zostało sprecyzowane w przywołanym piśmie, powód L. S. (1) zmarł, a wyrok w zakresie punktu II. się uprawomocnił wobec braku zaskarżenia.

W takiej sytuacji niecelowym było odnoszenie się do pozostałych zarzutów podniesionych w apelacji pozwanej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił wyrok w zaskarżonej części i przekazał sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 180 § 2 k.p.c. pozostawił Sądowi I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA H. Zarzeczna SSA Artur Kowalewski SSA Agnieszka Sołtyka