

Sygn. akt I ACa 199/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna (spr.)
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska SA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko Centrum Handlowemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki i pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 24 listopada 2016 roku, sygn. akt I C 1336/16

I. oddala obie apelacje,

II. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Wiesława Kaźmierska Halina Zarzeczna Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 199/17

UZASADNIENIE

Powodowie D. S. i L. S. (1) po ostatecznym sprecyzowaniu żądania wnieśli o zobowiązanie pozwanej Centrum Handlowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością 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 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 prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego zawartego w dniu 9 września 2002 r. rep. A nr (...) zmienionej następnie aktem notarialnym z dnia 22 lipca 2003 r. –

zmiana przedwstępnej umowy sprzedaży (rep. A nr (...)) za cenę 429.740,22 zł obejmującą zaliczkę wpłaconą przez powodów na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, nakłady poniesione na wybudowanie budynków posadowionych na gruncie oraz koszty spłaty kredytu zaciągniętego przez pozwaną na wybudowanie tych budynków.

Pozwana Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 8 maja 2015 r. postępowanie w sprawie zostało zawieszona, z uwagi na śmierć w dniu (...) r. powoda L. S. (1) (k. 345).

Postanowieniem z dnia 29 października 2015 r., Sąd podjął postępowanie w sprawie z udziałem spadkobierców L. S. (1): P. S. (1) i P. P. (1) (k. 373).

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie rozpoznając sprawę z powództwa D. S., P. S. (1) i P. P. (1):

- w punkcie I zobowiązał pozwanego Centrum Handlowe (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje powódce D. S. do majątku wspólnego objętego wspólnością ustawową małżeńską udział w 2037/100 000 (dwa tysiące trzysta siedem stutysięcznych) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu numer (...), położonej w S. przy ul. (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 m² wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) – za cenę 104.000 zł (stu czterech tysięcy złotych), którą kupująca w całości zapłaciła";

- w punkcie II w pozostałej części powództwo oddalił;

- w punkcie III zasądził od Centrum Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. solidarnie na rzecz powodów solidarnych D. S., P. S. (1) i P. P. (1) kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

- w punkcie IV nakazał ściąganie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 5200 zł tytułem kosztów sądowych.

Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Okręgowy w Szczecinie wskazał, że słuszny okazał się zarzut braku legitymacji L. S. (1) a w konsekwencji jego następców prawnych P. S. (1) i P. P. (1). Zdaniem Sądu skoro wskazany nie był stroną umowy przedwstępnej to nie przysługuje mu roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła wyłącznie pozwana Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Apelacja została wniesiona wyłącznie w odniesieniu do rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I wyroku. Ponadto w tym samym piśmie procesowym zostało zawarte zażalenie na całe postanowienie o kosztach postępowania zawarte w punkcie III i IV sentencji orzeczenia. W odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, pozwany wskazał że pomimo oddalenia powództwa P. P. (1) i P. S. (1), Sąd rozstrzygając o kosztach procesu na stronę pozwaną włożył obowiązek zwrotu powodom kosztów procesu.

Na skutek rozpoznania apelacji Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2016 r. w sprawie I ACa 272/16 uchylił zaskarżony wyrok w punktach I, III i IV, sprawę w tym zakresie przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd wskazał, że „przystępując do ponownego rozpoznania sprawy Sąd winien rozstrzygnąć jak na zobowiązanie stron zawarte w umowie przedwstępnej wpłynęło ustanie wspólności majątkowej małżeńskiej pomiędzy D. S. i L. S. (1) (...) 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 (...) powód L. S. (1) zmarł, a wyrok w zakresie punktu II. się uprawomocnił wobec braku jego zaskarżenia”.

Wyrokiem z 24 listopada 2016 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie

I. zobowiązał pozwanego Centrum Handlowe (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje powódce D. S. w udziale do 1/2 (jedna druga) części udziału do 2037/100.000 (dwa tysiące trzydzieści siedem stutysięcznych) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu numer (...), położonej w S. przy ul. (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 m⁽²⁾ wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) – za cenę 52.300 zł, którą kupująca w całości zapłaciła";

II. oddalił powództwo D. S. w pozostałej części;

III. zasądził od pozwanego Centrum Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki D. S. kwotę 9.467 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję;

IV. nakazał pobrać od pozwanego Centrum Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz Skarb Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 2615 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawę tego wyroku stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

W związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. – część kupców, w tym powódka, po powzięciu wiadomości o prywatnej działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, a nadającej się na zorganizowanie nowego targu, zdecydowała się przenieść tam swoją działalność. W tym celu założono 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, spłacany przez wszystkich współników, przy czym nie było wówczas dokładnie wiadomo, jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą byli zainteresowani. Wspólnikami założycielami pozwanej spółki stali się W. C. i M. Z..

Pozwana Centrum Handlowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na podstawie umowy z 16 kwietnia 2002r. 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, wydzielonej z księgi KW (...), za cenę 1.927.000 zł. uiszczoną z wpłat, kupców w zamian za jej udziały, proporcjonalnie do przyszłej powierzchni lokali użytkowych oraz z kredytu.

W dniu 4 marca 2002 r. odbyło się zgromadzenie współników pozwanej spółki, na którym m.in. podjęto uchwałę nr 3 w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), uzupełnioną w dniu następnym w ten sposób, że zbycie to miało nastąpić proporcjonalnie do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1000 zł za 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.

W wykonaniu uchwały zgromadzenia współników z 6 marca 2002r. dotyczącej wyrażenia zgody na zbycie udziałów pozwanej spółki osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabyły udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej Centrum Handlowego (...) Sp. z o.o., w dniu 21 marca 2002r. M. Z. zawarł z powódką D. S. umowę sprzedaży jednego udziału w pozwanej spółce za kwotę 1000 zł. Z zakupem łączyła się wpłata zaliczki na poczet

zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego (lub po przekształceniu - własności) działki numer (...) przy ulicy (...) w S. – proporcjonalnie do powierzchni postawionego na tym terenie pawilonu. Nadto powódka udzieliła pozwanej pożyczki w kwocie 3.000 zł. z przeznaczeniem na zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki.

Dnia 7 czerwca 2002 r. pozwana zawarła z powódką umowę dzierżawy nr (...), na okres od 1 czerwca 2002r. do 31 grudnia 2012r., przedmiotem której była część terenu działki o nr (...), określona na planie, jako lokalizacja nr 46, która obejmowała grunt o powierzchni 90 m². Celem tej umowy, podobnie jak w przypadku innych kupców było zagwarantowanie środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie pozwanej spółki. Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona na 40 zł za m². W istocie wspólnicy pozwanej spółki ustalili, że z tej kwoty 20 zł będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki.

W dniu 22 lipca 2002 r. pozwana, jako inwestor zastępczy, zawarła z powódką (a także z innymi współdziałowcami jako inwestorami) umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, polegającej na wybudowaniu na nieruchomości 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. Lokal handlowy wyodrębniony na rzecz powódki miał mieć powierzchnię 90 m⁽²⁾ i na projekcie inwestycji oznaczony został nr (...). Lokal ten miał stanowić, zgodnie z umową o prowadzenia wspólnej inwestycji, własność powódki. 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⁾. Strony uzgodniły, że powódka będzie współwłaścicielką centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który będzie stanowił jej własność, i w którym będzie prowadziła 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 dniu 9 września 2002r pozwana oraz powódka zawarli przedwstępną umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) w udziale do 1753/100000, na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską, łączącą powódkę z L. S. (1). 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 104.600 zł, którą D. S. wpłaciła tytułem zaliczki na rzecz Spółki, co potwierdzili obaj członkowie jej zarządu.

W dniu 22 lipca 2003 r. doszło do zmiany postanowień umowy przedwstępnej łączącej pozwaną spółkę i D. S.. Zmiana polegała na wprowadzeniu nowego brzmienia § 3 umowy, a mianowicie ustaleniu że pozwana spółka zobowiązuje się sprzedać powódce D. S. prawo wieczystego użytkowania działki numer (...) w udziale do 2037/100.000 części, który mógł ulec zmianie w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, a D. S. oświadczyła, że zobowiązuje się ten udział nabyć oraz że jest mężatką i nabycia dokona na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską.

Powodowie uiszcili cenę wskazaną w umowie przedwstępnej i aneksie oraz wywiązali się ze zobowiązań finansowych wobec pozwanej spółki.

W dniu 13 listopada 2002r. pozwana spółka zawarła z (...) Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny nr (...) w wysokości 2 000 000 zł, z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy Centrum Handlowego (...). 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..

Decyzją z dnia 7 lipca 2003 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod nazwą Centrum Handlowe (...), zlokalizowanego w S. przy ul. (...).

W piśmie z 10 września 2007 r., powołując się na wypełnienie obowiązku wynikającego z umów najmu lokali użytkowych pozwana poinformowała kupców o terminie zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 10 września 2002 r. i jednocześnie przesłała do nich projekt aneksu, który przewidywał zapis, że pozwana spółka zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokalu użytkowego i przenieść prawo własności lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania na kupującego w terminie 15 dni od dnia całkowitej spłaty zobowiązania sprzedającego wynikającego z umowy kredytowej nr (...).

Do zawarcia powyższego aneksu pomiędzy kupcami a spółką nigdy nie doszło, albowiem spółka wycofała się z ich podpisania. Umowy miały być podpisywane w Kancelarii Notarialnej J. S..

Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. w S. zawarła z powódką dwie odrębne umowy na dwa lokale o numerze ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 50,17 m² oraz 46,14 m², na czas oznaczony, to jest do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej, nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012r. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 44 zł / m², zobowiązując 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 2012 r. pozwana spółka poinformowała powódkę o obniżeniu czynszu najmu lokalu użytkowego w związku ze spłatą długu wobec (...) Bank S.A. z umowy kredytowej nr (...). Wskazano, 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.

Na zebraniu wspólników pozwanej spółki w dniu 30 kwietnia 2013r. prezes zarządu pozwanej oświadczył, że przenoszenie udziałów w prawie wieczystego użytkowania na wspólników będzie możliwe po 7 lipca 2013 r., to jest po upływie okresu 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu pasażu handlowego oraz po spłacie kredytu.

Od połowy 2013r. powódka i inni kupcy zaczęli ubiegać się o zawarcie umowy przyrzeczonej w umowie z 9 września 2002r. Mimo wyznaczenia terminu u notariusza członkowie zarządu nie stawili się.

W dniu 11 grudnia 2013r. notariusz D. A. odmówiła sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy sprzedaży udziału 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. Zażalenie (...) Spółki z o.o. na odmowę dokonania czynności notarialnej zostało oddalone prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie.

W listopadzie 2013r. 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 2014r. W. C. i M. Z. działając w imieniu pozwanej spółki zawarli z żonami w/w członków zarządu członków zarządu umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tych lokali- lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 28,50 m², lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m² i lokalu

niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 33,33 m² działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazane lokale wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...).

Już po zawarciu ww. umów na zwyczajnym zgromadzeniu wspólników w dniu 21 listopada 2014r. wspólnicy wyrazili zgodę na zawarcie ww. 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. Małżonkowie nie dokonali podziału majątku wspólnego.

Powód L. S. (1) zmarł w dniu (...) r., jego spadkobiercami są P. S. (1) i P. P. (1).

Nie toczyło się postępowanie o dział spadku po zmarłym.

Powództwo, oparte na treści przepisów art. 64 k.c. i art. 390 § 2 k.c. w zw. 1047 k.p.c., Sąd Okręgowy uznał w przeważającej części za zasadne. Jego zdaniem przewidziane w tych przepisach przesłanki, w tym wymóg zachowania formy aktu notarialnego.

Sąd zważył, że przedmiotem rozpoznania wobec częściowego uchylecia wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 8 lutego 2016 r. i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania było wyłącznie żądanie powódki D. S., które zostało doprecyzowane w piśmie z dnia 23 lipca 2014 r. (k. 169 – 171), a w którym to powódka wyraźnie wniosła o zobowiązanie pozwanej Centrum Handlowe (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powódce D. S. udziału do 1/2 części udziału do 2037/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu, stanowiącego działkę numer (...), położoną w S. przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 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 prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego zawartego w dniu 9 września 2002 r. rep. A nr (...) zmienionej następnie aktem notarialnym z dnia 22 lipca 2003 r. – zmiana przedwstępnej umowy sprzedaży (rep. A nr (...)) za cenę 429.740,22 zł obejmującą zaliczkę wpłaconą przez powodów na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, nakłady poniesione przez powodów na wybudowanie budynków posadowionych na gruncie oraz koszty spłaty kredytu zaciągniętego przez pozwaną na wybudowanie tych budynków a spłacone za pośrednictwem powodów, przy czym cena ta została w całości zapłacona przez powodów, zaś przedmiot umowy został powodom wydany.

Przedmiotem rozpoznania było zatem wyłącznie żądanie D. S., nie zaś L. S. (1), czy jego następców prawnych. W tym zakresie wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 8 lutego 2016 r. się uprawomocnił. Żadna ze stron nie zaskarżyła rozstrzygnięcia Sądu zawartego w punkcie II. Okoliczność, że Sąd I instancji przy pierwszym rozpoznaniu sprawy uwzględnił roszczenie poprzez zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia o sprzedaży powódce D. S. do majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową powódki D. S. i L. S. (1) udział 2037/100.000 niczego w sprawie nie zmienia i nie nakłada na Sąd ponownie rozpoznający sprawę, by o takim roszczeniu orzekł. Podkreślono, że Sąd jest związany nie tylko zakresem przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ale przede wszystkim żądaniem pozwu.

W ocenie Sądu, oświadczenie woli stron zawarte w umowie przedwstępnej, wbrew przekonaniu pozwanej, podlega wykładni według reguł określonych w art 65 k.c. Nie wiadomo, z jakich przyczyn jej treść miałyby wspominać o budynku, który ma powstać, o prawie pierwokupu udziału w budynku, gdyby dotyczyć miała wyłącznie udziału w gruncie, jak chciała wykazać strona pozwana, z jakich przyczyn termin zawarcia umowy przyrzeczonej został określony jako termin tak odległy, dopiero po spłacie kredytu na budowę. Wątpliwości w niniejszej sprawie dotyczyły przede wszystkim tego, czy umowa przedwstępna zobowiązuje do przeniesienia jedynie udziału we współużytkowaniu wieczystym, czy również udziału we współwłasności budynku, który tam powstał. Zdaniem Sądu powódka wykazała, że zamiarem stron umowy nie było nabycie przez handlowców wyłącznie udziału w prawie wieczystego użytkowania

gruntu z jednoczesnym pozostawieniem pozwanej spółce prawa własności budynków, lecz przeniesienie zarówno prawa do gruntu, jak i udziału we współwłasności budynku handlowo-usługowego.

Bezspornie pozwana spółka zobowiązała się w umowach przedwstępnych zawieranych ze wszystkimi handlowcami w tamtym czasie, w tym w umowie zawartej z powódką w dniu 9 września 2002 r. sprzedać udziały w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5 135 m² ujawnionej w księdze wieczystej numer (...), a powódka oświadczyła, że zobowiązuje się te udziały kupić na majątek małżeński z L. S. (1). Strony określiły także w umowie przedwstępnej, w jakim terminie zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną oraz wskazały wysokość ceny, która została uiszczona. Umowa ta zawierała szereg postanowień dotyczących budynku czy też budynków jeszcze nie istniejących w czasie zawierania umowy przedwstępnej, 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 prowadzenie inwestycji.

Kupująca wyraziła w umowie zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym, a zatem centrum handlowe dopiero powstawało, jego kształt nie był jeszcze ostatecznie określony. Powódka zgodziła się nadto na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji i zobowiązała się również zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki, w tym przez powódkę i przez pozwaną spółkę.

Wskazane wyżej postanowienia umowy przedwstępnej z 9 września 2002r. w sposób jednoznaczny wskazują zdaniem Sądu Okręgowego - 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. Powódka nie miała zamiaru zawierać odmiennej umowy, a w szczególności takiej, na podstawie której przeniesione na nią 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.

Wniosek taki Sąd wysnuł przede wszystkim z aktu notarialnego z 9 września 2002r. wskazując, że 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 § 10 zastrzeżonego prawa pierwokupu udziałów we własności budynków.

Już sama zatem treść aktu notarialnego zdaniem Sądu świadczy o tym, że wolą stron nie było wyłącznie przeniesienie własności udziału w gruncie, która to czynność prawna byłaby nieważna, jako naruszająca art. 235 § 2 k.c. (z którego to przepisu należy wysnuć nakaz łącznego przenoszenia własności budynków i udziałów w gruncie).

Niczego w powyższej wykładni nie zmienia także okoliczność, że w dniu 22 lipca 2003 r. została dokonana zmiana postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży. Zmiana dotyczyła wyłącznie wysokości udziału, gdyż powódka dokupiła powierzchnię do swojego lokalu od P. C., jako że lokale tych osób miały ze sobą sąsiadować. Na moment zawierania tej umowy inwestycja nadal nie była zakończona. Wystarczy przypomnieć, że powódka swój pawilon odebrała w dniu 26 listopada 2003 r.

Wniosek tego rodzaju potwierdzają zeznania osoby najlepiej, poza stronami, zorientowanej co do ich woli, czyli świadka M. O. – notariusza sporządzającego umowę.

Z zeznań tego świadka, wynika wprost, że zawierane umowy miały docelowo doprowadzić do nabycia przez poszczególnych kupców udziału w prawie do gruntu oraz wzniesie na nim pawilon albo pawilony handlowe tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się ostatecznie 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. Notariusz zeznała również, że miały być aneksy, jak już będzie jasne, co będzie zbudowane, obejmujące udział w gruncie i budynku czy budynkach, ale z przyczyn leżących po stronie pozwanej, z powodu braku kartotek lokali nie zostały zawarte, co świadczy o tym, że strony od początku miały wolę ukształtowania swojej relacji w sposób zgodny z art. 235 k.c. Ich brak nie stoi na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa, ponieważ sama wola przeniesienia udziałów we własności tak gruntu, jak i budynku, została wyrażona w akcie notarialnym z 9 września 2002r. Jasne jest, że to, że w akcie notarialnym nie zostały wskazane również budynki, wynikało głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie. Nie ma bowiem racjonalnej przyczyny, dla której powódka 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. Powódka i pozostali kupcy, byli wielokrotnie zapewniani przez członków zarządu pozwanej o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona. Zapewnienia takie znalazły się nie tylko w dokumentach, ale i były werbalizowane podczas zebrań wspólników, na co wskazywali przesłuchani świadkowie. Również i zeznania świadka M. O. wskazywały na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach.

Biorąc pod uwagę, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi – z mocy art. 235 k.c. - 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. Gdyby rzeczywiście wola stron miała obejmować wyłącznie udział w użytkowaniu wieczystym, to w świetle art. 58 § 1 k.c. byłaby sprzeczna z ustawą.

Na powyższą ocenę nie miała wpływu kwestia ceny, jednoznacznie określonej w umowie przedwstępnej i umowie ją zmieniającej na kwotę 104.600 zł, którą powódka bezspornie uiszcila. W procesie powódka przedstawiła dowody tego, że po zawarciu umowy przedwstępnej poniosła szereg wydatków na rzecz pozwanej spółki, ale tak zgromadzone środki służyły finansowaniu wzniesienia nieruchomości budynkowych, ale nie uiszczeniu ceny. W ocenie Sądu Okręgowego, uiszczony przez wspólników czynsz przeznaczony był w części na realizację zadania spółki, do której została powołana, to jest wzniesienia określonych budynków. Nie stanowił on zatem ceny nieruchomości budynkowej, tak jak i inne nakłady ponoszone przez powódkę na poczet wzniesienia określonych budynków. To, że kupcy partycypowali w ten sposób w kosztach inwestycji budynkowej, nie oznacza, że strony umowy z 9 września 2002 r. umówiły się, że powódka zobowiązana będzie do zapłaty tytułem ceny nieruchomości innej kwoty niż 104.600 zł. To, że cena ta nie odzwierciedla wprost wartości rynkowej udziału we współużytkowaniu wieczystym i jednocześnie udziału we własności budynku czy budynków, jest inną kwestią, niemniej jednak strony w granicach swobody umów mogły zawrzeć tego rodzaju umowę, tym bardziej, że określenie ceny na poziomie zapewne poniżej wartości rynkowej znajduje swoje logiczne wytłumaczenie w tym, że kupcy partycypowali w kosztach budowy i kredytu, płacąc czynsz powiększony o te elementy.

Dodatkowo Sąd I instancji wskazał, że 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.

W judykaturze nie budzi wątpliwości pogląd, że własność budynków może być przenoszona tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego i wygasa łącznie z wygaśnięciem tego prawa. Oznacza to, że wszelkie czynności prawne przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, przenoszą z mocy prawa własność budynków wzniesionych na tym gruncie i to niezależnie od tego czy budynki i urządzenia są w akcie notarialnym wymienione.

Wbrew pozwanej, przeszkody w zawarciu umowy nie stanowiło to, że na nieruchomości powstały budynki. Nie wskazała ona bowiem, w jaki konkretnie sposób miałyby to wpłynąć na prawa i obowiązki stron z umowy przedwstępnej.

Wadliwie twierdziła również pozwana, że roszczeniu powodów sprzeciwia się brak uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej, jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, podjętej w trybie art. 228 k.s.h., zezwalającej na zbycie nieruchomości. 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.

Pozwana oświadczyła również, że w dniu 20 października 2014r. zawarła z dwiema osobami (z żonami członków zarządu pozwanej spółki) 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 Okręgowy nie podzielił tego poglądu, odwołując się do regulacji z art. 3 u.w.l. Wynika z niego, 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. Nieruchomością wspólną nie jest przy tym cały budynek lub cała nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokali. 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 następnego lokalu ta indywidualna własność składa się także z lokali wszystkich następnego nabywców;
- z indywidualnej własności dotychczasowego właściciela całej nieruchomości, składającej się z niesprzedanych przez niego lokali oraz z pomieszczeń przynależnych do tych lokali, przy czym lokale te mogą być wyodrębnione jako przedmiot odrębnej własności dotychczasowego właściciela nieruchomości lub mogą nie być wyodrębnione, stanowiąc łącznie jego własność;
- z nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność dotychczasowego właściciela nieruchomości i nabywcy lokalu w tej nieruchomości, a w razie sprzedaży kolejnych lokali – stanowiącej także współwłasność właścicieli wszystkich kolejnych sprzedanych lokali w tej nieruchomości.

Umknęło uwadze pozwanej, że roszczenie powodów dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, to jest określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Powodowie nie domagają się natomiast zniesienia części wspólnej nieruchomości; ich roszczenie nie dotyczy również praw podmiotów trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych na nieruchomości.

Sąd wskazał, że nawet przyjmując czysto hipotetycznie, iż 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.

Jeżeli natomiast chodzi o kwestię związaną z legitymacją strony powodowej. Sąd wskazał, że choć stroną umowy przedwstępnej i umowy jej zmieniającej była wyłącznie D. S., to niemniej jednak z jej treści jednoznacznie wynika, że nabycie prawa w wyniku zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej miało nastąpić na majątek objęty wspólnością ustawową małżonków D. S. i L. S. (1). Sąd rozpoznający niniejszą sprawę uznał, że zarówno D. S. jak i L. S. (1)

jako współwierzycielom przysługiwało uprawnienie do domagania się realizacji zobowiązań wynikających z umów zawartych przez D. S.. Uprawnienie to weszło w skład majątku wspólnego. W konsekwencji małżonkowie byli czynnie legitymowani w zakresie roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Brak podziału majątku po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, nie czyni bezskutecznymi żądań strony powodowej. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1975 r. III CZP 27/75, która stanowi, że każda z osób, mających udział w majątku wspólnym w rozumieniu art. 42 i 43 § 1 k.r.o., może w zasadzie dochodzić we własnym imieniu i na swoją rzecz od dłużnika majątku wspólnego przypadającej jej części wierzytelności podzielnej również przed podziałem tego majątku. Zatem strony tego postępowania, w tym powódka mogły dochodzić od pozwanej złożenia oświadczenia obejmującego połowę roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej (udział 1/2). Dokładnie w taki sposób strona powodowa sformułowała swoje roszczenie.

Oddaleniu natomiast podlegało powództwo w takim zakresie, w jakim powodowie domagali się zobowiązania pozwanej do sprzedaży udziału za cenę 241.870,11 zł. Sąd uznał, że ustalona cena została wskazana w akcie notarialnym na kwotę 104.600 zł i że nie ma podstaw do przyjęcia innej ceny, zaś wydaniu orzeczenia oddalającego powództwo w tej części nie sprzeciwia się art. 321 § 1 k.p.c. Sąd miał możliwość skorygowania wskazanej przez powodów ceny; orzeczenie o cenie wynikającej z aktu notarialnego jest w tym przypadku orzeczeniem nie ponad, lecz poniżej żądania. O dopuszczalności modyfikacji roszczenia strony w sprawie, w której roszczenie oparto na art. 64 k.c., w razie dochodzenia przez powoda zawarcia umowy przyrzeczonej albo stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 września 2014r., CSK 635/13.

Wobec niestawiennictwa członka zarządu, Sąd pominął dowód z jego zeznań. Jednocześnie Sąd uwzględnił, że na obecnym etapie postępowania doszło do zmian w organach zarządzających pozwanej spółki i obecnie członkiem zarządu jest wyłącznie M. Z..

Sąd I instancji wydał rozstrzygnięcie o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c. wskazując, że przedmiotem rozstrzygnięcia są wyłącznie koszty procesu w zakresie w jakim doszło do uchylecia wydanego uprzednio rozstrzygnięcia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd zauważył, że w punkcie III wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 8 lutego 2016 r. zostało zamieszczone rozstrzygnięcie, w którym Sąd zasądził od pozwanego Centrum Handlowe (...) sp. z o.o. w S. na rzecz powodów solidarnych D. S., P. S. (1) oraz P. P. (1) kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na skutek rozpoznania apelacji wymierzonej wobec rozstrzygnięcia zawartemu w punkcie I wyroku, w którym uwzględnione zostało żądanie D. S., uchylone zostało również powyższe orzeczenie. Sąd jednak podkreślił, że rozstrzygnięcie żądania następców prawnych powoda L. S. (1) zostało oddalone (punkt II powyższego orzeczenia). W apelacji został zawarty również drugi środek zaskarżenia jakim jest zażalenie na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III w zakresie w jakim Sąd uznał, że strona pozwana jest przegrywającą w odniesieniu do P. S. (1) i P. P. (1). Zażalenie to było jednak spóźnione, wobec braku wywiedzenia apelacji w odniesieniu do punktu II wyroku. Sąd ponownie rozpoznający sprawę nie jest władny orzekać o kosztach w odniesieniu do osób, które na obecnym etapie postępowania nie są jego uczestnikami i w odniesieniu do których wyrok Sądu Okręgowego w szczecinie z dnia 8 lutego 2016 r. się uprawomocnił.

Zatem Sąd rozstrzygał wyłącznie o kosztach postępowania pomiędzy stronami ponownie przeprowadzonego procesu, czyli D. S. i Centrum Handlowego(...) spółką z o.o. w S..

Kierując się dotychczasowym stanowiskiem prezentowanym przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie, który rozpoznawał podobne sprawy, Sąd uznał, że roszczenie powódki zostało uwzględnione w całości co do istoty; powódka domagała się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli i takie też rozstrzygnięcie w sprawie zapadło. Powódka zwróciła się w tym celu do Sądu z wnioskiem o zobowiązanie pozwanej Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na jej rzecz udziałów w nieruchomości, na warunkach wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 9 września 2003 r., zmienionej następnie umową z dnia 22 lipca 2003 r. Formułując to żądanie powódka z jednej strony wskazała, że ma to nastąpić na warunkach określonych w zawartej przez strony w umowie przedwstępnej, a z drugiej strony wskazywała na kwotę, która odzwierciedlała według niej całość nakładów

poniesionych przez nią i męża na zakup gruntu oraz budowę posadowionych na tym gruncie budynków, w tym spłatę zaciągniętego na ten cel kredytu. Spór stron nie obejmował kwestii ceny, za jaką miały zostać nabyte udziały w nieruchomości, lecz czy strona powodowa jest w ogóle uprawniona do nabycia udziału w nieruchomości. W świetle powyższego nie można uznać, aby powódka przegrała sprawę w części, w której Sąd obniżył cenę, za jaką ma nastąpić sprzedaż udziałów w przedmiotowej nieruchomości.

Do celowych kosztów postępowania zaliczając te, które kształtowane były treścią tej umowy. W związku z tym odniósł je należało do ustalonej przez strony ceny sprzedaży, tj. 52.300 zł (połowy z kwoty 104.600 zł).

Na koszty poniesione przez powódkę składało się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika i opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Sąd zauważył, że z dniem 1 stycznia 2016 r. weszły w życie przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800). Zgodnie z przepisem przejściowym zawartym w § 21 tego rozporządzenia do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Postępowanie apelacyjne zainicjowane zostało w tym postępowaniu po zmianie powyższych przepisów, tj. po 1 stycznia 2016 r. a zatem do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania zarówno I i II instancyjnego należało zastosować przepisy obowiązujące po 1 stycznia 2016 r., jednakże bez uwzględnienia zmian wprowadzonych do powyższego rozporządzenia z dniem 27 października 2016 r., mimo że wyrok w sprawie zapadł w dniu 24 listopada 2016 r. Zgodnie bowiem z kolejnym przepisem przejściowym zawartym w § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016 r., poz. 1668) do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

Przy wartości przedmiotu sporu ponad 50.000 zł wynagrodzenie pełnomocnika za I instancję ustalił na kwotę 5400 zł, natomiast za II instancję na kwotę 4050 zł. Łącznie zatem koszty procesu należne powódce od pozwanej wyniosły 9467 zł, o czym orzeczono jak w punkcie III wyroku.

Natomiast uwzględniając że powodowie byli w tym postępowaniu zwolnieni od kosztów sądowych, zaś opłata od pozwu należna przy wartości przedmiotu sporu wskazanej na kwotę 52.300 zł wyniosła 2615 zł, orzeczono jak w punkcie IV. Rozstrzygnięcie w tej mierze zapadło w oparciu o regulację przewidzianą w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623), w myśl której kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Apelację od części ww. wyroku, tj. w zakresie pkt. I oraz zażalenie na całe postanowienie o kosztach postępowania zawarte w pkt. III i IV sentencji orzeczenia, złożyła pozwana Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., zarzucając:

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

a) art. 379 pkt. 3 k.p.c., a w konsekwencji nieważność postępowania w zakresie w jakim Sąd I instancji doszedł do przekonania, że zarówno D. S. jak i L. S. (1) jako współwierzyciele mieli uprawnienie do domagania się realizacji zobowiązań wynikających z umów zawartych przez D. S.; uprawnienie to weszło w skład majątku wspólnego; małżonkowie byli czynnie legitymowani w zakresie roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (vide: s. 33 uzasadnienia wyroku) - i w oparciu o takie przekonanie wyrokował jak w pkt. I sentencji zaskarżonego wyroku, podczas gdy prawomocnym pkt. II wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie I Wydział Cywilny z dnia 8 lutego 2016r. (sygn. akt I C 1254/15) Sąd stwierdził, że L. S. (1) nie jest legitymowany czynnie do wystąpienia z pozwem przeciwko pozwanej z roszczeń z tytułu umowy przedwstępnej, a także w zakresie przyjętej ceny;

b) art. 386 § 6 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i konsekwencji wydanie rozstrzygnięcia bez uwzględnienia wiążących wytycznych Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, zawartych w uzasadnieniu wyroku tego Sądu z dnia 11 sierpnia 2016r., a w konsekwencji ukształtowanie treści łączącej strony umowy, zważywszy na fakt ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, a priori przez Sąd, na podstawie tego samego materiału dowodowego, jaki istniał w chwili wydania orzeczenia przez Sąd Apelacyjny, podczas gdy zadaniem Sądu Okręgowego było ponowne rozpoznanie sprawy, z czym wiązał się choćby obowiązek ponownego przesłuchania stron co do treści łączącej ich umowy;

c) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 321 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności będących podstawą rozstrzygnięcia, a w szczególności w zakresie w jakim Sąd I instancji uznał, że mimo, iż wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie I Wydział Cywilny z dnia 8 lutego 2016r. w pkt I zobowiązywał do przeniesienia udziału do majątku wspólnego objętego ustawową wspólnością majątkową powódki D. S. i L. S. (1), to niczego to w sprawie nie zmienia i nie nakłada na Sąd ponownie rozpoznający sprawę, by o takim roszczeniu orzekł; a ponadto w zakresie w jakim Sąd nie wyjaśnił, komu przypada pozostała 1/2 części udziału do 2037/100.000 i jakiego charakteru jest to współwłasność, co skutkuje tym, że wyrok jest w istocie niemożliwy do wykonania (tj. nie jest wiadomo jak ma wyglądać wpis D. S. do księgi wieczystej);

a ponadto:

d) 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 rzeczonyj 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;

e) 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 52.300 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 22.07.2003r.;

f) 98 § 1 i 3 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na włożeniu na stronę pozwaną obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powódki, w sytuacji gdy powództwo zostało częściowo oddalone, a treść oświadczenia woli, którego złożenia przez pozwaną domagała się powódka w sposób istotny odbiega od treści oświadczenia, które ostatecznie wynika z pkt. I sentencji wyroku;

2. 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 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 (sic!) 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;

Mając na uwadze zarzuty apelacyjne, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. I poprzez oddalenie powództwa w całości o raz w pkt. III i IV poprzez zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm przepisanych, powiększonych o koszty uiszczony opłaty skarbowej, a także zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję. W apelacji sformułowany został wniosek ewentualny o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Apelację od części wyroku w zakresie, tj. w jakim zawarte w tym punkcie zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli nie obejmuje pozostałej 1/2 z udziału 2037/100.000 w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), przekraczającej połowę, do której sprzedaży pozwana została zobowiązana na rzecz D. S. wywiodła również strona powodowa, jednocześnie zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wydany wyrok, tj.:

a) naruszenie art. 386 § 6 k.p.c. poprzez błędne wykonanie wytycznych zawartych w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie I Wydział Cywilny z dnia 11 sierpnia 2016 r. (sygn. akt: I Acz 272/16) i w konsekwencji bezpodstawne zawężenie ponownego rozpoznania sprawy tylko do roszczeń D. S. z pominięciem spadkobierców L. S. (1);

b) nieważność postępowania na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c. wskutek błędnego założenia, że oddalenie powództwa P. P. (1) i P. S. (1) stało się prawomocne wskutek niezaskarżenia punktu II wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 8 lutego 2016 r. podczas, gdy rozstrzygnięcie w tym zakresie znajdowało się w punkcie I tego wyroku, który został uchylony i przekazany do ponownego rozpoznania, które to naruszenie skutkowało uznaniem, że P. P. (1) i P. S. (1) nie są uczestnikami tego etapu postępowania;

c) nierozpoznanie istoty sprawy poprzez nierozstrzygnięcie, komu ma przysługiwać pozostała 1/2 udziału do 2037/100.000 w prawie nieruchomości wobec zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli tylko co do jednej połowy tego udziału;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 31 k.r. i o. oraz art. 922 § 1 k.c. poprzez nieuwzględnienie roszczeń P. P. (1) i P. S. (1), a jedynie (zasadne) uwzględnienie roszczenia co do powódki D. S..

Mając na uwadze powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w ten sposób, że oprócz zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży powódce D. S. 1/2 z udziału 2037/100.000 w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), zawierać będzie on również zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz pozostałych powodów, P. S. (1) i P. P. (1), po 1/4 z udziału 2037/100.000 w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5.135 m² wraz z takim samym udziałem we własności budynków posadowionych 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 po 26.150,00 zł. każdy, która to cena została zapłacona w całości, a także zasądzenie na rzecz powodów P. S. (1) i P. P. (1) zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, a nadto o zasądzenie na rzecz powodów od pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. apelacji sformułowany został wniosek ewentualny o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 26 października 2017 r. pełnomocnik powódki sprecyzował stanowisko strony powodowej wskazując, że wywiedziona przez nią apelacja jest złożona jedynie w imieniu powódki – D. S. i dotyczy rozstrzygnięcia zawartego w punkcie II zaskarżonego wyroku.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarówno apelacja powódki jak i apelacja pozwanej okazała się bezzasadna.

Na wstępie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie dokonał niewadliwej jego oceny, przy uwzględnieniu okoliczności, że aktualnie przedmiotem postępowania jest jedynie żądanie powódki D. S. sformułowane w treści pozwu oraz sprecyzowane jednoznacznie w treści pisma z dnia 23 lipca 2014r. , przy uwzględnieniu okoliczności wynikających z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 11 sierpnia 2016r. W konsekwencji Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny, co czyni zbędnym jego powielanie. 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.

Wobec podniesienia przez strony zarzutu niewyjaśnienia wszystkich okoliczności będących podstawą rozstrzygnięcia podkreślenia wymaga, że zgodnie z treścią art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać to żądanie. Przywołana norma niewątpliwie konstytuuje zasady dyspozycyjności i kontradyktoryjności, zgodnie z którymi to jedynie strona – stosownie do treści art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. – wskazuje okoliczności faktyczne żądania, a w konsekwencji oznacza granice wyrokowania w procesie. W świetle tego unormowania wskazać należy, że powództwo wytoczone przez D. S. zmierzało wyłącznie do zobowiązania pozwanej Centrum Handlowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powódce udziału do 1/2 części udziału do (...) .000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu, stanowiącego działkę numer (...), położoną w S. przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 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 prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego zawartego w dniu 9 września 2002 r. rep. A nr (...) zmienionej następnie aktem notarialnym z dnia 22 lipca 2003 r. – zmiana przedwstępnej umowy sprzedaży (rep. A nr (...)) za cenę 429.740,22 zł. Zwrócić zatem należy uwagę, że żądanie D. S. nie było związane z pozostałą częścią (udziału do 1/2) prawa do wieczystego użytkowania gruntu oraz prawa własności. Sąd Apelacyjny dostrzega – podobnie jak Sąd Okręgowy – że okoliczności sprawy wskazują, że powódka – jako osoba zawierająca umowy z pozwaną - zdaje się być uprawniona do skierowania tegoż żądania wobec pozwanej, oczywiście nie antycypując wyniku ewentualnego postępowania w tym zakresie. Jednakże istotnym na gruncie rozpoznawanej sprawy jest to, że nawet jeśli z przytoczonych przez stronę powodową okoliczności faktycznych wynika, że przysługuje jej jeszcze inne - poza żądanym - roszczenie, sąd nie może wyrokować co do tego roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2016 r., II CSK 14/16, Lex nr 2142552). Tym samym kognicja sądu w niniejszej sprawie ograniczona była wyłącznie do rozstrzygnięcia w przedmiocie udziału do 1/2 w opisanych powyżej prawach, nie zaś całości praw. Jeśli intencją powódki jest uzyskanie ochrony prawnej co do pozostałej części prawa to winna ewentualnie rozważyć podjęcie stosownej inicjatywy procesowej. Nie jest rolą Sądu wskazywanie i wyjaśnianie komu przysługuje prawo do pozostałej 1/2 części udziału do 2037/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu, stanowiącego działkę numer (...), położoną w S. przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 m⁽²⁾ wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków znajdujących się na tej działce, co do którego to roszczenia powództwo pierwotnie wytoczył L. S. (1), a które (wobec śmierci L. S. (1) popierali jego spadkobiercy) zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie wydanym w dniu 8 lutego 2016r. w sprawie I C 1254/15.

Warto także przy tym jednoznacznie wskazać, że rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II zaskarżonego wyroku (wyroku z dnia 24 listopada 2016r. – I C 1336/16) , wbrew sugestiom powódki, swoim zakresem obejmuje jedynie cenę sprzedaży udziału, nie zaś wielkość udziału. Powódka bowiem konsekwentnie od początku dochodziła jedynie zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powódce w udziale do 1/2 części udziału (...). Analiza uzasadnienia zakwestionowanego orzeczenia jasno wskazuje, że w punkcie II oddalono powództwo w zakresie w jakim powódka domagała się zobowiązania pozwanej do sprzedaży udziałów w prawach użytkowania wieczystego oraz własności ponad cenę 52.300 zł.

W ścisłym związku z powyżej omówionym zarzutem pozostaje zarzut naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. dotyczący rzekomego wydania rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy bez uwzględnienia wiążących wytycznych Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, zawartych w uzasadnieniu wyroku tego Sądu z dnia 11 sierpnia 2016 r. W kontekście powyższego przypomnieć należy, że Sąd Apelacyjny uchylając poprzednie rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego wskazał, że Sąd I instancji przystępując do ponownego rozpoznania sprawy winien rozpoznać sprawę zgodnie z żądaniem powódki sprecyzowanym w piśmie z dnia 23 lipca 2014 r., przy szczególnym rozważeniu, że żądanie powódki dotyczy nabycia udziału w 1/2 części. Mając to na względzie zarzut powódki uznać należy co najmniej za niezrozumiały. Sąd Okręgowy w poczynionych rozważaniach szczegółowo wyjaśnił z jakich powodów jego rozstrzygnięcie obejmuje wyłącznie udział do 1/2 w prawie własności, a tym samym zastosował się do wytycznych określonych przez Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 sierpnia 2016 r. Dalej wskazać należy, że podstawą wydania uprzedniego orzeczenia o charakterze kasatoryjnym nie była konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Sąd odwoławczy nie sygnalizował by postępowanie dowodowe w jakiegokolwiek części wymagało ponownego przeprowadzenia. Wreszcie zaakcentować należy, że żadna ze stron postępowania w toku postępowania nie domagała się przeprowadzenia nowych dowodów (nieprzeprowadzonych przy pierwszym rozpoznaniu sprawy) czy też ponowienia postępowania dowodowego w jakiegokolwiek części. Zaś podjęcie przez Sąd Okręgowy działań z urzędu byłoby sprzeczne z zasadą kontrydiktoryjności procesu.

Zasada kontrydiktoryjności procesu cywilnego wymaga, aby to strony wskazywały zarówno fakty podlegające dowodzeniu jak i dowody dla wykazania swoich twierdzeń, zaś powód tego nie uczynił. Bierność strony w tym zakresie nie zobowiązuje sądu - poza wyjątkowymi przypadkami - do podejmowania czynności z urzędu. W realiach sprawy nie zachodziły żadne szczególne okoliczności uzasadniające prowadzenie postępowania dowodowego z urzędu

(powódka nie jest osobą nieporadną i zarazem obie strony procesu korzystały z pomocy zawodowego pełnomocnika procesowego, nie zachodziło podejrzenie procesu fikcyjnego ani też nie ujawniły się żadne inne okoliczności które czyniłyby koniecznym prowadzenie dowodu z urzędu z uwagi na interes publiczny). W istocie też postulowane przez skarżącą działania Sądu stanowiłyby rażące naruszenie prawa. Tym samym nie zachodzą żadne podstawy do stwierdzenia, że Sąd meriti dokonał ustalenia stanu faktycznego sprawy bez przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Już marginalnie wspomnieć należy, że wadliwość postępowania dowodowego miała polegać na nieprzeprowadzeniu dowodu z zeznań powódki. Niemniej jednak apelującej umyka, że dowód z zeznań stron ma charakter pomocniczy. Nie jest celem dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, jeśli sąd może za pomocą innych środków dowodowych ustalić okoliczności faktyczne sprawy. Dowód z przesłuchania stron powinien być przeprowadzony jedynie wówczas, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie zostały dostatecznie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sporu stron. Tak więc również z tego względu niecelowym byłoby przeprowadzenie rzeczonego dowodu.

W konsekwencji nie może być również mowy o nieważności postępowania zarzucanej zarówno przez powódkę, z tym, że opartej na dyspozycji art. 379 pkt 5 k.p.c.; jak i brak podstaw do stwierdzenia nieważności postępowania w oparciu o dyspozycję art. 379 pkt 3 k.p.c. podnoszonej przez pozwaną. Co do zarzutu powódki wskazać należy, że w istocie strona powodowa na rozprawie apelacyjnej w dniu 26 października 2017r. ostatecznie sprecyzowała, że apelację wnosi jedynie w imieniu powódki D. S. i doprecyzowała, że apelacja dotyczy jedynie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie II zaskarżonego wyroku. Tym samym okoliczności przywołane na uzasadnienie zarzutu nieważności postępowania wobec sprecyzowania zarówno zakresu zaskarżenia jak i strony apelującej nie mogą wywrzeć żadnego znaczenia, abstrahując od okoliczności związanych z prawomocnym rozstrzygnięciem oddalającym powództwo P. P. (1) i P. S. (1).

Z kolei pozwana nieważności postępowania dopatruje się w zakresie rozważań sądu I instancji dotyczących przekonania co do tego, że zarówno D. S. jak i L. S. (1) jako współwierzyciele mieli uprawnienie do domagania się realizacji zobowiązań wynikających z umów zawartych przez D. S., ze wskazaniem przez apelującego, że w oparciu o takie przekonanie wyrokował Sąd I instancji w punkcie I wyroku. Powyższy zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I wyroku dotyczy żądania powódki (i tylko powódki), co wynika zarówno z treści samego rozstrzygnięcia zawartego w tym punkcie, a nadto z uzasadnienia przedmiotu rozstrzygnięcia wskazanego w uzasadnianiu wyroku Sądu I instancji. Rozważania zaś co do kwestii legitymacji czynnej zmarłego L. S. (1) i w konsekwencji jego spadkobierców pozostają bez wpływu na treść samego rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów Sąd apelacyjny wskazuje, że nie doszło do naruszenia art. 247 k.p.c. Zdaniem pozwanej wadliwe działanie Sądu Okręgowego miałyby przejawiać się w tym, że 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. Dlatego też wskazać należy, że zgodnie ze wskazanym 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. Niedopuszczalny jest zatem dowód ze świadków lub z przesłuchania stron na twierdzenia, że strony przy układaniu dokumentu oświadczyły coś innego aniżeli to, co jest w dokumencie zawarte. Nie wolno też prowadzić wspomnianych dowodów dla wykazania, że w treści dokumentu brakuje czegoś czego dokument nie zawiera, a co było przedmiotem umowy.

Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, gdyż w procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Jednakże tekst dokumentu nie powinien stanowić wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1993 r., III CZP 66/93, OSNC 1993, Nr 12, poz. 168; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2002 r., V CK1V 1603/00, Lex nr 73330; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2003 r., II CK 431/04, Lex nr 143198). Tak więc pomimo ograniczeń dowodowych, które znalazły wyraz w treści

art. 247 k.p.c., dopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron, jeżeli jest to potrzebne do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a jedynie posłużyc mają jej ustaleniu w drodze wykładni (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1931 r., C112/31, OSN 1932, poz. 70, wyrok z dnia 4 lipca 1973 r., III CRN 160/73, OSPIKA 1977, poz. 6). W procesie wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli składanych indywidualnie adresatom dopuszczalne jest zatem sięgnięcie do takich okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone za pomocą pozadokumentowych środków dowodowych. Wiążący prawnie sens oświadczenia woli ustala się więc, mając w pierwszej kolejności na uwadze rzeczywistą wolę stron, a dopiero wtedy gdy nie da się jej ustalić, sens ten ustala się na podstawie przypisania normatywnego. Co więcej w myśl § 2 art. 65 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2015 r., sygn. akt I ACa 1218/14, LEX nr 1682910).

W niniejszej sprawie analiza zarówno tez dowodowych zakreślonych przez strony a odnoszących się do osobowych źródeł dowodowych, jak i treść samych zeznań świadków oraz stron prowadzi do jednoznacznego wniosku, że tak rozumiana regulacja art. 247 k.p.c. nie została w żadnym przypadku naruszona. Nie sposób uznać, jak chce tego skarżąca, że dowody te zmierzały do wykreowania nowej treści umowy przedwstępnej z dnia 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 posadowienia budynków na gruncie znajdującym się w wieczystym użytkowaniu pozwanej oraz z uwagi na wydane pozwolenie na budowę. Przedmiotem przeprowadzonego przez Sąd I instancji postępowania dowodowego nie było uzupełnienie treści umowy z dnia 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 sensu ich wprowadzenia do umowy oraz ich wpływu na ocenę tego kontraktu jako całości. 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.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny wskazuje w tym miejscu, że o naruszeniu art. 247 k.c. nie może być mowy co do zasady. 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.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również zarzutu wadliwej, bo dowolnej, sprzecznej z ich treścią oceny dowodów, a tym samym naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Skarżąca wiązała go z wadliwą w jej ocenie interpretacją umowy przedwstępnej

(prowadzi to do wniosku, choć nie zostało to wprost wysłowione w apelacji, że Sąd Okręgowy naruszył treść art. 65 k.c.), a tym samym naruszeniem art. 535 k.c. w związku z art. 389 k.c. Stąd też kwestie te omówione zostaną łącznie.

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

W niniejszej sprawie Sąd I instancji w żadnym przypadku nie naruszył tak rozumianych metod wykładni oświadczeń woli stron umowy. Dokonał tego uwzględniając zarówno sam tekst umowy przedwstępnej z dnia 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, niepubl., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

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

Dokonując interpretacji umowy przedwstępnej w ten sposób, że obejmowała ona nie tylko udział w gruncie, ale także udział we własności budynku za cenę w niej wskazaną Sąd Okręgowy przede wszystkim zasadnie odwołał się do jej treści. Już tylko ten dowód, właściwie oceniony nie pozwalał na poczynienie ustaleń przeciwnych, jak chce tego skarżąca. Przede wszystkim wykładni zawartych w umowie z dnia 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 wzniesić 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.. Rację ma skarżąca, mając na względzie argumentację apelacji, że do zeznań tych podchodzić należało z dużą dozą ostrożności. Ocena jednak zeznań tego świadka dokonana w konfrontacji z treścią pozostałych dowodów nie pozwala na ich zdyskwalifikowanie z tej przyczyny, że w tych dowodach znajdują potwierdzenie, że dają się zweryfikować, że układają się w spójną i logiczną całość, że przedstawiane przez świadka okoliczności wpisują się w sekwencję zdarzeń prowadzących do zawarcia umowy przedwstępnej o takiej, a nie innej treści. W ocenie Sądu Apelacyjnego nawet odmowa uznania tych zeznań za wiarygodne nie miałaby 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 I instancji oparł się na zeznaniach tego świadka jedynie jako jednym z wielu dowodów. Oprócz tego miał na uwadze zeznania samych stron, słuchanych w sprawie świadków, dowody z dokumentów. Sąd oceniał również okoliczności zawarcia badanej obecnie umowy, cel jej zawarcia, zachowania jej stron przed i po zawarciu umowy. 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 obejmowały ona sprzedaż/kupno udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz udziału we własności budynku.

Z dowodów z dokumentów w postaci umowy spółki Centrum Handlowe (...), sp. z o.o. w S., umowy sprzedaży udziałów przez Centrum na rzecz powódki, umowy pożyczki, umowy dzierżawy, umowy o wspólne prowadzenie inwestycji, umowy przedwstępnej dnia 9 września 2002 r., 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 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 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. 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. 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 deklaracje takie zapewniały spółce uiszczenie przez kupców wyższych stawek czynszu dzierżawy albo najmu, trwając w przekonaniu, że po upływie terminu określonego w umowie przedwstępnej, zostaną oni również współwłaścicielami budynku, który został wybudowany za środki z kredytu spłacanego przy pomocy tychże czynszów. Również zeznania świadka M. O. wskazywały na złożenie deklaracji przez członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów we własności budynków.

Należy podkreślić, że strona pozwana zasadniczo dla wykazania swych twierdzeń nie zgłosiła żadnych dowodów osobowych, za wyjątkiem wniosku o przesłuchanie stron. To świadkowie wskazani przez powódkę swoimi zeznaniami potwierdzili wyrażane stanowisko co do przedmiotu umowy przyrzeczonej. Choć przed Sądem odwoławczym pozwana podniosła, że nie było podstaw do uznania, iż celem powstania pozwanej spółki, jak podkreśliła apelująca, założonej tylko przez W. C. i M. Z., była realizacja wspólnej – z kupcami inwestycji – a w efekcie przeniesienie praw do poszczególnych lokali w ramach wybudowanego centrum handlowego na kupców finansujących tę inwestycję – to nie zakwestionowała żadnego z ustaleń Sądu pierwszej instancji, na podstawie których Sąd ten doszedł do takich wniosków, w szczególności odnoszących się do sytuacji poprzedzającej zawarcie umowy pozwanej spółki, co do okoliczności nabycia wieczystego użytkowania przez spółkę, sposobu sfinansowania tego zakupu, zawarcia przez W. C. i M. Z. umów zbycia udziałów pozwanej spółki z poszczególnymi kupcami, czy umów pożyczek zawartych pomiędzy spółką, a kupcami, uchwał podjętych przez zgromadzenie wspólników w dniach 4 i 5 marca 2002 roku i wreszcie zawarcia umów pomiędzy spółką, a poszczególnymi kupcami o prowadzenie wspólnej inwestycji. Z 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.

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. Sąd zasadnie pominął dowód z przesłuchania reprezentanta pozwanej wobec jego niestawiennictwa na terminie rozprawy.

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.

Powoływanie się przez stronę apelującą na poszczególne dowody w oderwaniu od wniosków 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 104.600 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 wiązanie 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 powódka domagała 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. Odwołanie się wprost do treści umowy winno prowadzić do określenia ceny wskazanej w umowie na kwotę 104.600 zł. Zresztą w umowie znalazło się potwierdzenie jej uiszczenia. Nie budzi wątpliwości, że kupcy, w tym powódka, ponieśli oprócz zapłaty ceny z umowy z 9 września 2002 r. również inne wydatki, jednak powódka nie wykazała, 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 104.600 zł. Powódka przedstawiała wyłącznie kwestie związane całokształtem ich rozliczeń ze spółką. To, że posługiwała się pojęciem ceny, nie oznacza, że w taki sposób rozumieli zapisy umowy przedwstępnej. Zarówno analiza treści pozwu, jak i kolejnych pism procesowych, a ponadto zeznań powódki oraz świadków wskazuje jednoznacznie, że przedstawiali oni wszelkie łączące ich ze spółką więzy obligacyjne (dzierżawy, najmu, o prowadzenie wspólnej inwestycji, zakupu

udziałów, pożyczki). Przedstawiała 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. Jej twierdzenia odnosiły się więc do różnych tytułów, do różnych podstaw dokonywanych przesunięć majątkowych. W żadnym przypadku nie można ich utożsamiać z ceną określoną w umowie przedwstępnej. Należy podkreślić, że umowa przedwstępna określająca treść i warunki, na jakich zostanie zawarta umowa przyrzeczona, uzależniała jej zawarcie od spłaty zadłużenia kredytowego pozwanej spółki w banku zaciągniętego na zrealizowanie inwestycji. Cenę jednak jednoznacznie oznaczała umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c. 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 także fakt zaakceptowania przez powodów zaskarżonego wyroku.

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 powódka stanie się współwłaścicielem centrum handlowego w pisemnej (forma zwykła) umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, co winno znaleźć również przełożenie w umowie zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2002 r. Wbrew pozwanej, nie nastąpiło jakiegokolwiek przeniesienie przedmiotu umowy o realizację wspólnej inwestycji do umowy przedwstępnej. Jak słusznie sama 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 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. oraz art. 157 k.c. w zw. z art. 73 k.c.). Zważywszy, że z przyczyn już wskazanych w niniejszym uzasadnieniu brak jest podstaw do podzielenia stanowiska strony pozwanej dyskwalifikującego umowę przedwstępną z 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 należało ocenić jako bezzasadny.

Treść apelacji nie pozostawia wątpliwości co do tego, że zasadność zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów art. 535 k.c. w zw. z art. 389 k.c., strona pozwana wywodziła jako konsekwencję uchybień tego Sądu co do zakresu postępowania dowodowego oraz oceny dowodów. Skoro zaś, jak już wyżej szczegółowo wyjaśniono, uchybień w tym zakresie dopatrzeć się nie sposób, to tym samym, zarzut ten uznać należało za bezzasadny, bez potrzeby przedstawiania jakiegokolwiek dalszej argumentacji.

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 dążyli 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 powódka poczyniła 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 pozostają one na poziomie cen z umowy stron z 2 października 2002 roku.

Co do argumentacji strony pozwanej 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 powódkę procesu w całości. Sąd I instancji, właściwie wskazał, że istotą żądania pozwu było stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia woli. Powódka zwróciła się w tym celu do Sądu z wnioskiem o zobowiązanie pozwanej Centrum Handlowe (...) 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 powódka z jednej strony wskazała, że ma to nastąpić na warunkach określonych w zawartej przez strony w umowie przedwstępnej, a z drugiej strony wskazywała na kwotę, która odzwierciedlała całość nakładów poniesionych przez nią na zakup gruntu oraz budowę posadowionych na tym gruncie budynków. W odpowiedzi na pozew, a także konsekwentnie w toku postępowania strona pozwana twierdziła, że powódka nigdy nie miała stać się współwłaścicielką centrum handlowego, lecz jedynie współużytkownikiem wieczystymi gruntu znajdującego się pod nim, co z punktu widzenia obowiązujących przepisów było i jest niemożliwe. Spór stron nie sprowadzał się zatem do kwestii ceny, za jaką miały zostać nabyte udziały w nieruchomości, lecz tego czy powódka w ogóle jest uprawniona do nabycia udziału w nieruchomości. Stąd też przedmiotem oceny winno być ziszczenie się warunków wynikających wyłącznie z treści umowy przedwstępnej. To, że, jak wskazano wyżej, powódka podniosła również okoliczności związane z całościowym rozliczeniem inwestycji pozostaje - dla rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w jej relacji z pozwaną - bez znaczenia. W świetle powyższego nie można uznać, aby powódka mogła ponosić – w zakresie tego orzeczenia – ponosić skutki ukształtowanej w zaskarżonym orzeczeniu ceny nabycia. Powódka nie ubiegała 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 nią udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz we własności budynków na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej. W tych okolicznościach rozstrzygnięcie Sądu I instancji uznać należało za prawidłowe. Podkreślenia natomiast wymaga, że kwestia zasadności oddalenia powództwa P. P. (1) oraz P. S. (1) nie mogła podlegać badaniu w postępowaniu apelacyjnym (także na użytek oceny prawidłowości rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu). Zasadnie zatem rozstrzygnięcie Sądu I instancji sprowadzało się do rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania w stosunku do jego stron.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny stosownie do dyspozycji art. 385 k.p.c. oddalił w całości apelacje obu stron.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z zasadą wzajemnej kompensacji kosztów procesu. Za powyższym rozstrzygnięciem przemawiał fakt, iż obie apelacje podlegały oddaleniu jako bezzasadne, a zatem obie strony w zbliżonym stopniu przegrały sprawę przed Sądem II instancji.

SSA W. Kaźmierska SSA H. Zarzeczna SSA M. Gołuńska