

Sygn. akt VIII GC 307/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący - SSO Piotr Sałamaj

Protokolant – stażysta Anna Galara

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2015 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Centrum Handlowe (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje pozwaną 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 A. P. do jej majątku osobistego, udział do (...) (czterystu osiemdziesięciu siedmiu stutysięcznych) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ulicy (...) (dawniej (...)), o powierzchni 5135 m² zabudowanej czterema budynkami handlowo-usługowymi oraz jednym budynkiem o innym przeznaczeniu, wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) – za cenę 25.000 zł (dwudziestu pięciu tysięcy złotych), którą kupująca powódka w całości zapłaciła.”;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.117 zł (jedenastu tysięcy stu siedemnastu złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 307/14

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 2 lipca 2014 r., sprecyzowanym w piśmie z dnia 21 lipca 2014 r. (k. 131), powódka A. P. wniosła o zobowiązanie pozwanej „Centrum Handlowe (...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli – sprzedaż powódce A. P. do jej majątku osobistego, udziału do 487/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...) o pow. 5135 m² wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków znajdujących się na tej działce, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) – na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 17 września 2002 r. przez notariusza z siedzibą w S. M. O. (1) (Rep. A. numer (...)) oraz w umowie sprzedaży wierzytelności i umowy o przejęciu długu z dnia 17 czerwca 2010 r., sporządzonego przez notariusza z siedzibą

w S. D. K. (1) (Rep. A numer (...)) za cenę w kwocie 150.000 zł, na którą składa się zaliczka wpłacona przez powódkę na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, nakłady poniesione przez powódkę i jej poprzedników prawnych na wybudowanie budynków posadowionych na gruncie oraz koszty spłaty kredytu zaciągniętego przez pozwaną na wybudowanie tychże budynków, a spłacone za pośrednictwem powódki i jej poprzedników prawnych, przy czym cena ta została w całości zapłacona przez powódkę, a przedmiot umowy został powódce wydany. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jej poprzednik prawny B. Ł. była udziałowcem „Centrum Handlowe (...)” spółki z o.o. w S.. Spółka ta została utworzona przez dotychczasowych kupców targowiska handlowego w celu zorganizowania działalności handlowej w ramach jednego podmiotu, który miał nabyć prawo użytkowania wieczystego działki i prowadzić inwestycję na jej terenie polegającą na budowie budynku. Zgodnie z ustaleniami po zakończeniu całej inwestycji udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z własnością lokali usytuowanych w budynku handlowych miały zostać sprzedane poszczególnym kupcom. Środki przeznaczone na zakup gruntu i realizację inwestycji zostały zgromadzone przez wszystkich kupców. Powódka wskazała, że konsekwencją powyższych ustaleń było zawarcie pomiędzy poprzednikiem prawnym powódki - B. Ł. a pozwaną spółką w dniu 17.09.2002 r. przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Na podstawie tej umowy strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowego. Strony ustaliły, że pozwana spółka sprzedaje poprzednikowi prawnemu powódki za cenę 25.000 zł udział w wysokości 487/100.000 w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...). Cena została uiszczona przed zawarciem umowy przedwstępnej. Następnie w dniu 17.06.2010 r. powódka zawarła z B. Ł. i J. Ł., w formie aktu notarialnego, umowę sprzedaży wierzytelności wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17.09.2002 r. oraz umowę o przejęcie długu, na co pozwana spółka wyraziła zgodę. Nabycie nastąpiło za cenę 150.000 zł albowiem B. Ł. poniosła taką kwotę na rzecz pozwanej spółki z tytułu partycypacji w kosztach wybudowania budynków oraz spłaty kredytu zaciągniętego na prowadzenie wspólnej inwestycji.

Powódka wyjaśniła, że przedwstępna umowa sprzedaży spełnia wymogi wynikające z regulacji art. 389 § 1 k.c. Zgodnie z ustaleniami pozwana miała sprzedać jej poprzednikowi prawnemu udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z własnością budynków, które miały na tym gruncie powstać. Umowa ta określiła także termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwolenie na użytkowanie obiektu zostało wydane decyzją z dnia 7.07.2003 r., zaś kredyt inwestycyjny został spłacony przez spółkę w październiku 2012 r., zawarcie umowy przyrzeczonej było więc możliwie od dnia 7.07.2013 r. Pomimo upływu tego terminu pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Z tych też względów powódce, jak następcy prawnemu, przysługuje roszczenie wywodzone z treści regulacji art. 390 § 2 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki wskazanej w pozwie. Zdaniem pozwanej literalne brzmienie umowy odzwierciedla zamiar spółki co do rozmiaru i zakresu zaciągniętego zobowiązania. Z tej też przyczyny brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 65 § 2 k.c. Pozwana wskazała na aktualny brak możliwości przeniesienia samego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, skoro grunt ten został zabudowany, a umowa przedwstępna nie zobowiązuje do zawarcia umowy przenoszącej udział w prawie użytkowania wieczystego wraz z udziałem w budynkach stanowiących odrębny przedmiot własności. Powołując się na art. 228 k.s.h. oraz § 17 ust. 1 lit. 1 umowy spółki z o.o. Centrum Handlowe (...) pozwana wskazała również na brak uchwały zgromadzenia wspólników zezwalającej na sprzedaż nieruchomości. Ponadto pozwana wskazała na fakt ustanowienia odrębnej własności trzech lokali w ramach nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wobec tego powstała wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu art. 6 ustawy o własności lokali. W ocenie pozwanej uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby niedopuszczalne rozporządzenie niewyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą

przy tym przedmiot odrębny i nadrzędny wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie stanowiłoby rozporządzenie wyłącznie udziałem do nieruchomości wspólnej, co również jest niedopuszczalne. Własność lokalu stanowi bowiem prawo nadrzędne nad prawem wieczystego użytkowania i własności budynku. Zdaniem pozwanej powództwo o przeniesienie wyłącznie udziału w nieruchomości wspólnej nie zasługuje więc na uwzględnienie w sytuacji, gdy istnieją już wyodrębnione i niewyodrębnione lokale, dla których udział w nieruchomości wspólnej jest tylko prawem związanym.

W piśmie z 21 stycznia 2015 r. pozwana wniosła o zawieszenie na podstawie art. 177 § 1 k.p.c. postępowania, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy z powództwa D. K. (2), G. S., A. R., S. W. przeciwko spółce Centrum Handlowe (...), prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, VIII Wydziale Gospodarczym pod sygn. akt VIII GC 541/14, o uchylenie uchwały nr 3 wspólników wskazanej spółki podjętej 21.11.2014 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. - część kupców, w tym B. Ł. (poprzedniczka prawna powódki) po powzięciu wiadomości o prywatnej działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, a nadającej się na zorganizowanie nowego targowiska, zdecydowała się zorganizować tam swoją działalność.

Kupcy – ze względów praktycznych - postanowili do negocjacji z właścicielem gruntu oddelegować dwóch przedstawicieli w osobach M. Z. (1) i W. C. (1). Mając na uwadze względy organizacyjne kupcy, uznali za celowe założenie spółki, której zadaniem miał być zakup prawa do gruntu i wzniesienie na nim odpowiednich budynków do prowadzenia indywidualnej działalności handlowej przez kupców, mających być jednocześnie udziałowcami tej spółki.

Spółka nie dysponowała żadnymi środkami. Źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty kupców, jako wspólników oraz zaciągnięty przez pozwaną spółkę kredyt. Kredyt miał być spłacany przez wszystkich wspólników, których zamiarem było uzyskanie własności gruntu i mających zostać na tym gruncie wybudowanych budynków.

Na wskazanym etapie kupcy nie wiedzieli dokładnie jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą byli zainteresowani.

(dowód: protokół kontroli k. 46-66, zeznania świadka B. P. k. 248-251, 00:09:29-00:49:13, zeznania świadka M. T. (1) k. 251-253, 00:50:12-01:23:11, zeznania świadka B. Ł. k. 253-255, 01:24:27-01:42:35, zeznania świadka M. O. (1) k. 304, 00:04:18-00:39:37, przesłuchanie powódki k. 305-306, 01:00:00-01:09:42)

W dniu 14 stycznia 2002 r. W. C. (1) i M. Z. (1) zawarli umowę spółki pod firmą Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o kapitale zakładowym 50.000 zł. Każdy ze wspólników objął po 50 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Udziały miały charakter uprzywilejowany i każdy udział dawał prawo trzech głosów. Zbycie udziału uprzywilejowanego powodowało utratę uprzywilejowania, udział stawał się udziałem zwykłym. Zgodnie z § 17 pkt 1 lit. k) umowy spółki zgromadzenie wspólników podejmowało uchwały między innymi w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości (prawa użytkowania) albo udziału w nieruchomości (prawie użytkowania wieczystego). W. C. (1) i M. Z. (1) ustanowieni zostali członkami zarządu spółki.

(niesporne, nadto dowód: fotokopia tekstu jednolitego umowy pozwanej spółki k. 12 -14, zeznania prezesa zarządu pozwanej W. C. (1) k. 306, 01:10:31-01:44:00)

W dniu 4 marca 2002 r. odbyło się zgromadzenie wspólników spółki „Centrum Handlowe (...)”. Na zgromadzeniu podjęte zostały m.in. następujące uchwały:

- nr 1 w sprawie zatwierdzenia czynności zarządu polegającej na zawarciu w dniu 7 lutego 2002 r. warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...), której przedmiotem był zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m², za kwotę 1.927.000 zł oraz zatwierdzenia wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd spółki w organizacji;

- uchwała nr 2 w sprawie zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135, za kwotę 1.927 000 zł do dnia 15 kwietnia 2002 r.;

- uchwała nr 3 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m²;

- uchwała nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących kupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m².

Na kolejnym zgromadzeniu wspólników spółki „Centrum Handlowe (...)” w dniu 5 marca 2002 r. podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia uchwały nr 3 z dnia 4 marca 2012 r. Zgromadzenie wspólników podjętą uchwałą wyraziło zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m² w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1.000 zł za 1 m², po 10 latach od dnia inwestycji, nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję. W uchwale zaznaczono również, że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów. Umowa przedwstępna winna być m.in. 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, z przyrzeczeniem zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres, z zastrzeżeniem prawa pierwokupu na rzecz udziałowców spółki. Nadto w umowie przedwstępnej sprzedaży miała znaleźć się zgoda na budowę centrum handlowego i ustanowienie hipoteki na prawie wieczystego użytkowania działki numer (...) tytułem udzielenia kredytu bankowego na zrealizowanie inwestycji.

Na zgromadzeniu wspólników pozwanej spółki w dniu 6 marca 2002 r. podjęta została uchwała nr 1 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów pozwanej spółki osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabędą udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej Centrum Handlowego (...) Sp. z o.o. (lub roszeń do tego prawa) z pominięciem prawa pierwokupu udziałowca pozwanej oraz wyrażenia zgody na wtórne zbycie udziałów pozwanej na rzecz osób bliskich zbywcy (pierwsza grupa podatkowa) oraz w przypadku osób prawnych i spółek cywilnych na rzecz wspólników lub udziałowców z pominięciem prawa pierwokupu, łącząc te możliwości z obowiązkiem nabycia udziału w gruncie i nieruchomości budowlanej od poprzedniego udziałowca pozwanej.

(dowód: protokół ze zgromadzenia wspólników z 4.03.2002 r. k. 43, protokół ze zgromadzenia wspólników z 5.03.2002 r. k. 44, protokół ze zgromadzenia wspólników z 6.03.2002 r. k. 45)

Spółka Centrum Handlowe (...) nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z dnia 16 kwietnia 2002 r., Rep. A (...), za kwotę 1.927.000 zł. Prawo to dotyczyło działki o nr (...) o powierzchni 5.135 m², położonej w S. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie pod numerem (...). Cena działki gruntu została uiszczona z wpłat dokonanych przez kupców na rzecz spółki oraz z kredytu. Wysokość wpłat była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu, jaki miał być przydzielony poszczególnym kupcom.

(dowód: odpis zupełny księgi wieczystej k. 17- 41, wypis z rejestru gruntów k. 42, protokół kontroli k. 46- 66)

Pozwana spółka zawarła z każdym z udziałowców umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji polegającej na wybudowaniu, na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), budynku handlowego (centrum biurowe) w zabudowie pasażowej.

(niesporne)

W dniu 26 lipca 2002 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę pozwanej, centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu,

budową przyłączy obiektów do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej i ogólnospławnej, instalacji ppoż. i sieci elektroenergetycznej oraz budową parkingu dla samochodów osobowych zlokalizowanego przy ul. (...).

(dowód: decyzja z 26.07.2002 r. k. 244, fotokopia pisma z 9.03.2015 r. k. 245-246)

Na zakupionej nieruchomości pozwana wniosła pięć budynków, w tym cztery handlowo-usługowe i jeden o innym przeznaczeniu.

(niesporne)

W dniu 17 września 2002 r. Centrum Handlowe (...) spółka z o.o., w imieniu której działali W. C. (1) i M. Z. (1), zawarła z B. Ł. przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. O. (1). W § 3 umowy, działający w imieniu i na rzecz spółki Centrum Handlowe (...), oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać B. Ł. prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5 135 m², ujawnionej w księdze wieczystej o nr KW (...), w udziale do 487/100.000 części, zaś B. Ł. zobowiązała się udział ten kupić. Przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć w terminie po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego przez spółkę, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji wskazanej w § 2 aktu. Zgodnie z § 5 cenę sprzedaży ustalono na kwotę 25.000 zł, zapisując, że wskazaną cenę B. Ł. wpłaciła na rzecz spółki Centrum Handlowe (...) tytułem zaliczki, co reprezentujący spółkę potwierdzili.

W § 7 umowy kupujący wyraził zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji. Pozwolenie na budowę zostało wskazane w § 2 aktu notarialnego. W § 8 umowy strony określiły sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że B. Ł. miała korzystać na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji wybudowanego na terenie centrum handlowego od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego i zobowiązała się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej.

W § 9 umowy B. Ł. zobowiązała się zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki wyłączając uprawnienie każdego z użytkowników wieczystych do zniesienia współwłasności w prawie wieczystego użytkowania gruntu opisanego w § 1 aktu i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego na okres 5 lat, to jest począwszy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej na okres 5 lat z możliwością przedłużenia umowy na dalszy okres. W § 10 umowy strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki opisanej w § 1 oraz udziału we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców spółki i przez spółkę Centrum Handlowe (...).

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży k. 67-68)

Przedwstępne umowy sprzedaży o analogicznej treści z uwzględnieniem ceny oraz wysokości poszczególnych udziałów w użytkowaniu wieczystym zależnych od powierzchni lokalu, spółka Centrum Handlowe (...) zawarła również z innymi kupcami w formie aktów notarialnych przed notariuszem M. O. (1), w tym z D. K. (2). W dniu 26.11.2012 r. pozwana wystawiła D. K. (2) fakturę VAT z tytułu sprzedaży współudziału w częściach wspólnych gruntu na kwotę 60.000 zł.

W oparciu o zawarte umowy przedwstępne kupcy - wobec nie zawarcia umowy przyrzeczonej - występowali przeciwko spółce Centrum Handlowe (...) z pozwami o złożenie oświadczeń woli w zakresie sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...) wraz z udziałem we współwłasności posadowionych na tej działce budynków.

(dowód: faktura VAT k. 271, akt notarialny - przedwstępna umowy sprzedaży z 9.09.2002 r. k. 272-273 verte, zeznania świadków B. Z.-P. k. 248-251, 00:09:29-00:49:13, M. T. k. 251-253, 00:50:12-01:23:11, M. O. k. 304, 00:04:18-00:39:37)

W dniu 13 listopada 2002 r. 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 13.11.2002 r. do 31.10.2012 r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości przy ul. (...) w S..

(dowód: umowa o kredyt inwestycyjny k. 205-207)

W dniu 7 lipca 2003 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...)IV.KH. (...), na mocy której udzielił pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod nazwą Centrum Handlowe (...) zlokalizowanego w S. przy ul. (...) oraz sklepów usytuowanych w pawilonach handlowych. Decyzja stała się ostateczna w dniu 7 sierpnia 2013 r.

(dowód : decyzja z 7.07.2003 r. k. 83)

W trakcie realizacji inwestycji rozważano możliwość przejęcia kredytu przez poszczególnych kupców – przyszłych właścicieli lokali użytkowych. Zarząd spółki zwracał się wówczas do współników o potwierdzenie, czy zamierzają nabyć lokal użytkowy (udział w budynku z określonym sposobem korzystania) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w użytkowaniu wieczystym.

(dowód : pismo z 30.05.2003 r. k. 218)

W dniu 30 sierpnia 2007 r. spółka Centrum Handlowe (...) zawarła z B. Ł. umowę najmu, w której oddała do używania lokal użytkowy o numerze ewidencyjnym (...), położony w S., przy ul. (...) w obrębie centrum handlowego (...) o łącznej powierzchni 22,27 m². Czynsz najmu określono na kwotę 44 zł/m² (§ 2). Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Banku S.A. z tytułu umowy kredytowej nr (...), nie później jednak niż do dnia 30.11.2012 r. (§ 11).

W § 20 umowy strony zobowiązały się do dnia 15.09.2007 r. podpisać aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tę umowę w ten sposób, że jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia przez wynajmującego z najemcą umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu umowy kredytowej. Podobne umowy najmu lub dzierżawy pozwana zawarła także z innymi kupcami.

(dowód: umowa najmu z 30.08.2007 r. k. 71-75, pismo pozwanej z 17.05.2006 r. k. 217)

(...) spółki Centrum Handlowego (...), w tym również B. Ł., ustalili, że 20 zł z kwoty czynszu będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki.

(dowód: zeznania świadków B. Z.-P. k. 248-251, 00:09:29-00:49:13, M. T. k. 251-253, 00:50:12-01:23:11, B. Ł. k. 253-255, 01:24:27-01:42:35, M. O. k. 304, 00:04:18-00:39:37)

W dnia 10 września 2007 r. pozwana skierowała do inwestorów R. M. oraz C. R. i J. R. pisma, w których poinformowała ich, że będzie zawierać z posiadaczami lokali użytkowych aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym, w formie aktu notarialnego w dniach 14-15 września 2007 r. w kancelarii notarialnej D. A. w S.. Pozwana przesłała ww. osobom projekty tego aneksu. Z treści § 2 projektu wynikało, że w przypadku jego zawarcia pozwana zobowiązała się ustanowić odrębną własność lokalu użytkowego wraz z odpowiadającym mu udziałem w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie wieczystego użytkowania. Do zawarcia aneksów nie doszło.

(dowód: pismo do R. M. z 10.09.2007 r. wraz z projektem aneksu k. 111-113, pismo do C. R. i J. R. z 10.09.2007 r. wraz z projektem aneksu k.114-116, zeznania świadka M. O. k. 304, 00:04:18-00:39:37)

W dniu 17 czerwca 2010 r. powódka A. P. zawarła z B. Ł. i J. Ł. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży wierzytelności wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 września 2009 r. Rep. A numer (...) oraz umowę przejęcia długu. Na podstawie tej umowy B. i J. małżonkowie Ł. sprzedali A. P. wierzytelności wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży oraz wszelkie prawa i roszczenia, które z tej umowy wynikają, a A. P. wierzytelności te kupiła i przejęła od B. i J. Ł. dług wobec Centrum Handlowe (...) spółki z o.o. oraz wszelkie zobowiązania wynikające z powołanej umowy. Cenę strony ustaliły na kwotę 150.000 zł, która została przez kupującą powódkę uiszczona. W. C. (1) i M. Z. (1) działający w imieniu spółki Centrum Handlowe (...) wyrazili zgodę na przejęcie przez powódkę zobowiązań i długu wynikających z umowy przedwstępnej.

W dniu 1 lipca 2010 r. pozwana spółka zawarła z powódką aneks do umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 30 sierpnia 2007 r., na mocy którego zmianie uległ najemca lokalu, tj. od dnia 16 lipca 2010 r. w miejsce dotychczasowego najemcy wstąpiła A. P..

(dowód: akt notarialny - umowa sprzedaży wierzytelności k. 69-70, aneks do umowy najmu z 30.08.2007 r. k. 76)

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

(niesporne)

W związku ze spłatą całości zobowiązań z tytułu umowy kredytowej pozwana spółka w piśmie skierowanym do jednego z udziałowców C. S. poinformowała o obniżeniu czynszu najmu. Jednocześnie wskazała, że do czasu ustanowienia na rzecz najemcy odrębnej własności lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przedmiotowa umowa najmu ulega przedłużeniu na dotychczasowych zasadach z uwzględnieniem nowej stawki czynszu.

(dowód: pismo pozwanej z 14.11.2012 r. k.110)

W dniu 30 kwietnia 2013 r. odbyło się zwyczajne zgromadzenie wspólników spółki Centrum Handlowe (...). Na zgromadzeniu prezes zarządu W. C. (1) oświadczył, że przeniesienie prawa wieczystego użytkowania będzie możliwe po 7 lipca 2013 r., tj. po upływie 10 lat od spłaty kredytu i od uzyskania pozwolenia na użytkowanie wieczyste. Zarząd spółki poinformował, że projekt umowy będzie dostępny do wglądu.

(dowód: protokół (...) z 30.04.2013 r. k. 281-286)

Od 2013 r. kupcy, w tym C. S., podejmowali starania w celu zawarcia umów przyrzeczonych. Powódka takie starania podejmowała w 2014 r. W pismach do pozwanej spółki Centrum Handlowe (...) kupcy kierowali wezwania do zawarcia umów przyrzeczonych, które nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. Mimo wezwania przez każdego z kupców członków zarządu spółki do stawiennictwa w wyznaczony terminie przed notariuszem w celu zawarcia umów, przedstawiciele spółki Centrum Handlowe (...) nie stawili się. W związku z powyższym sporządzane były akty notarialne zawierające protokoły przyjęcia oświadczeń niestawiennictwa drugiej strony.

W związku z niestawiennictwem na wezwanie powódki w dniu 26 czerwca 2014 r. notariusz A. N. sporządziła akt notarialny zawierający protokół przyjęcia oświadczenia niestawiennictwa drugiej strony.

(dowód: pismo powódki z 5.06.2014 r. k. 84, akt notarialny - protokół z 24.06.2014 r. k. 85-86, wniosek o wyznaczenie terminu z 19.12.2014 r. k. 216)

Kupca C. S. pozwana wezwała do stawienia się w Kancelarii Notarialnej D. A. w dniu 24 września 2013 r. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana zamierzała ustanowić na jego rzecz odrębną własność lokalu, który od niej wynajmował. Do zawarcia umowy nie doszło. W piśmie z dnia 16 września 2013 r. pozwana wskazała, że nie jest

możliwe ustalenie numeracji porządkowej budynku, przez co założenie kartotek dla lokali zostało wstrzymane. Z tego względu niemożliwe jest zawarcia umowy przyrzeczonej.

W odpowiedzi z dnia 19.09.2013 r. C. S. wskazał, że do wykonania umowy przyrzeczonej nie jest konieczne posiadanie kartoteki lokalu, a wystarczające jest przeniesienie udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu wraz z udziałem we własności budynków.

Pozwana nie odpowiedziała na to pismo i nie stawiła się w Kancelarii Notarialnej D. A. w dniu 24 września 2013 r.

W dniu 24 października 2013 r. ujawnione zostały lokale w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Wcześniejsze wnioski o założenie kartoteki lokali w tej nieruchomości nie były uwzględniane z uwagi na brak uprzedniego ustalenia numeracji porządkowej poszczególnych budynków.

(dowód: pismo pozwanej z 29.08.2013 r. k. 87, pismo z 30.08.2013 r. k. 88, pismo z 5.09.2013 r. k. 89, pismo z 16.09.2013 r. k. 90, projekt aktu notarialnego k. 91-93, pismo z 16.09.2013 r. k.94, pismo z 10.09.2013 r. k. 95, pismo z 19.09.2013 r. k. 96, akt notarialny - protokół stawiennictwa k. 97-98, pismo z 31.10.2013 r. k. 99, pismo z 8.01.2015 r. k. 215)

Pozwana po raz kolejny wezwała C. S. do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej D. A. w dniu 5 grudnia 2013 r. w celu podpisania umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę gruntu nr (...). Pozwana zleciła notariuszowi przygotowanie umowy sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu, bez przeniesienia własności budynków posadowionych na tym gruncie.

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

Notariusz D. A. sporządziła w dniu 5 grudnia 2012 r. projekt aktu notarialnego obejmujący umowę sprzedaży przez pozwaną na rzecz I. S. i C. S. udziału (...) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), o obszarze 0,5135 ha oraz we własności budynków znajdujących się na tej działce gruntu. Projekt tego aktu notarialnego został wydany C. S..

Postanowieniem z dnia 2 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił zażalenie złożone przez spółkę Centrum Handlowe (...) na odmowę dokonania czynności notarialnej.

(dowód: pismo z 19.11.2013 r. k.100, odmowa dokonania czynności notarialnej k. 101-101a, projekt aktu notarialnego k. 102-104, postanowienie SO w Szczecinie z 2.07.2014 r. k. 157-159)

Pomiędzy pozwaną spółką i kupcami prowadzącymi pawilony w Centrum Handlowym (...) istnieje konflikt wielokrotnie opisywany przez prasę. W treści tych artykułów umieszczono wypowiedzi, które mieli złożyć członkowie zarządu pozwanej, a z których wynikało, że po spłacie kredytu inwestycyjnego spółka przekaze kupcom udziały w prawie użytkowania wieczystego na własność.

(dowód: kserokopie artykułów prasowych k. 105-109)

W dniu 16 października 2014 r. pozwana zawarła z M. C. i H. Z. umowy zmiany treści przedwstępnej umowy sprzedaży. W umowie zawartej z E. C. pozwana zobowiązała się w terminie do 22 października 2014 r. ustanowić odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) i odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) położonych w S. przy ul. (...), a następnie w terminie do dnia 22 października 2014 r. sprzedać je E. C., która zobowiązała się je w tym terminie kupić. W umowie zawartej z H. Z. pozwana zobowiązała się w terminie

do dnia 22 października 2014 r. ustanowić w budynku 4a położonym w S. przy ul. (...), odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), a w terminie do dnia 22 października 2014 r. sprzedać go ww., która zobowiązała się w tym terminie lokal kupić. W § 7 pkt 2) każdej z umów pozwana zobowiązała się w terminie dwóch miesięcy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej przedłożyć uchwałę zgromadzenia wspólników pozwanej wyrażającej zgodę na zbycie tych lokali.

W dniu 20 października 2014 r. W. C. i M. Z. zawarli w imieniu spółki Centrum Handlowe (...) z E. C. i H. Z. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży.

Przedstawiciele pozwanej spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 28,50 m², natomiast w budynku nr (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,70 m². W. C. i M. Z., działając w imieniu i na rzecz pozwanej, sprzedali wskazane lokale E. C. wraz z udziałami we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszących odpowiednio (...) i (...).

Przedstawiciele spółki ustanowili w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 33,33 m². W. C. i M. Z. działając w imieniu i na rzecz pozwanej sprzedali wskazany lokal H. Z. wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) wynoszącym (...).

(dowód: akty notarialne - umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży k. 160-166 i k. 167-174, 226-233 i k. 234-240, akty notarialne – zmiana treści przedwstępnej umowy sprzedaży k. 208-201 i k. 211-214)

W dniu 21 listopada 2014 r. na zgromadzeniu wspólników spółki „Centrum Handlowe (...)” podjęta została uchwała nr 3 zezwalającą na ustanowienie przez zarząd spółki w budynkach (...), 4a i 4b położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w wspólnych częściach i urządzeniach budynków oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W toku tego zgromadzenia członkowie zarządu zapytani o to czy spółka zamierza wywiązać się z umów przedwstępnych i umów o prowadzenie wspólnej inwestycji wobec wspólników posiadających takowe umowy stwierdzili, że na takie pytania odpowiedzą na piśmie po uprzednim pisemnym zapytaniu.

Powyższa uchwała została zaskarżona przez wspólników pozwanej spółki w osobach D. K. (2), G. S., A. R. i S. W..

(dowód: pozew o uchylenie uchwały k. 179-182, protokół zwyczajnego zgromadzenia wspólników k. 183-185)

W odpowiedzi na wezwanie w sprawie o podział majątku S. C. i I. C., prowadzonej w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pod sygn. akt I Ns 2001/10 pozwana spółka wskazała, że C. C. A., (...) spółka jawna z siedzibą w S. posiada ekspektatywę ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu w postaci pawilonu nr 5 w Centrum Handlowym (...).

(dowód: fotokopia pisma Sądu Rejonowego z 16.11.2010 r. k. 224, fotokopia pisma pozwanej z 22.11.2010 r. k. 225).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Powódka domagała się zobowiązania pozwanej spółki do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży udziału powódki w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu położonej w S. przy ul. (...) wraz z takim samym udziałem we współwłasności posadowionych na tej działce budynków w oparciu o wiążącą strony umowę przedwstępną. Sformułowanie przez powódkę żądania w taki sposób oznacza, że jej zamiarem było uzyskanie orzeczenia o

charakterze prawokształtującym, zaś podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. oraz art. 390 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Natomiast w myśl art. 1047 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. Jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek wymieniony w paragrafie poprzedzającym powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania klauzuli wykonalności (§ 2). Norma art. 64 k.c. zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli. Co do zasady może znaleźć zastosowanie, gdy osoba zobowiązana do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uchyła się od jego złożenia, przy czym uchylanie takie występuje, gdy podmiot zobowiązany wyraźnie odmawia jego złożenia albo zachowuje się biernie, pomimo ciężącego na nim obowiązku w tym zakresie. Powołany przepis nie stanowi samodzielnej podstawy dla kreowania obowiązku złożenia określonego oświadczenia woli, natomiast stanowi podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku wynikającego z innego źródła (zob. wyrok SN z dnia 29.01.1999 r., I CKU 86/98, LEX nr 405604; wyrok SA w Warszawie z dnia 23.11.2010 r., VI ACa 373/10, LEX nr 736250; wyrok SN z dnia 26.10.2011 r., III CSK 16/11, LEX nr 1101659). To źródło obowiązku złożenia oświadczenia woli może stanowić czynność prawna, ustawa albo akt administracyjny. Wśród czynności prawnych, o których mowa wyżej podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna uregulowana przepisami art. 389 - 390 k.c.

Jak wyżej wskazano prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Jeżeli zatem oświadczenie ma stanowić składnik umowy, jaka ma zostać zawarta pomiędzy stronami, to do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem strony powodowej, w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. Treść normatywna tych przepisów polega na ustanowieniu fikcji prawnej, że w razie wydania przez sąd orzeczenia stwierdzającego obowiązek danej osoby złożenia oznaczonego oświadczenia woli uważa się, że osoba ta oświadczenie takie złożyła (vide uchwała SN z dnia 07.01.1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968/12/199).

Wnosząc o oddalenie powództwa strona pozwana podniosła kilka zarzutów. Przynajmniej wskazała na brak po jej stronie obowiązku do zawarcia umowy przyrzeczonej o treści jak domaga się powódka bowiem literalne brzmienie umowy przedwstępnej odzwierciedla zamiar i wolę stron, w myśl których przedmiotem umowy jest tylko przeniesienie własności udziału w użytkowaniu wieczystym bez własności budynku. Kolejny zarzut odnosił się do tego, że skoro sporna nieruchomości została zabudowana pięcioma budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności to brak jest podstaw faktycznych i prawnych uzasadniających zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia o treści wskazanej w pozwie. Dokonanie takiej czynności byłoby niedopuszczalne w świetle art. 235 § 2 k.c. Niezależnie od tego zdaniem pozwanej nie został spełniony warunek ważności umowy przeniesienia oznaczony w art. 228 k.s.h. oraz art. 17 ust. 1 umowy spółki Centrum Handlowe (...) z uwagi na brak uchwały zgromadzenia wspólników wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości. W dalszej kolejności pozwana podniosła, że uwzględnienie powództwa w sytuacji gdy zawarła z dwiema osobami umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, 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.

Istota sporu - w świetle twierdzeń i zarzutów obu stron procesu - sprowadzała się zatem do interpretacji postanowień umowy przedwstępnej z dnia 17 września 2002 r., a mianowicie czy na pozwanej spoczywa obowiązek przeniesienia na powódkę udziału we własności budynków odpowiadającego udziałowi w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wskazanej w umowie.

Zgodnie z art. 390 § 2 k.c., gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Norma art. 389 § 1 k.c. stanowi natomiast, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Elementami koniecznymi do uznania zawartej umowy jako przedwstępnej umowy sprzedaży są określenie stron tej umowy i role określone w stosunku prawnym oraz określenie przedmiotu wzajemnych świadczeń stron, tj. określenie przedmiotu sprzedaży i ceny sprzedaży.

Przedmiotowa umowa przedwstępna niewątpliwie spełnia warunki formalne zawarcia umowy przyrzeczonej bowiem została zawarta w formie aktu notarialnego (art. 237 k.c. w zw. z art. 158 k.c.). Bezspornym jest na gruncie niniejszej sprawy, że na mocy umowy z dnia 17 września 2002 r. pozwana spółka zobowiązała się sprzedać poprzednikowi prawnemu powódki – B. Ł., określony udział w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5.135 m² ujawnionej w księdze wieczystej nr (...), a kupująca zobowiązała się udział ten kupić. Treść umowy zawiera również termin, w jakim strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną oraz wskazały wysokość ceny, która tytułem zaliczki została zapłacona przez kupującą na rzecz pozwanej. W umowie określono także prawa i obowiązki stron tej umowy. Potwierdzono przy tym, że wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy już nastąpiło. Następnie kupująca B. Ł. zawarła w dniu 17 czerwca 2010 r. umowę sprzedaży wierzytelności i umowę przejęcia długu, na mocy której powódka A. P. wstąpiła w prawa i obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej z 17 września 2002 r., na co pozwana spółka wyraziła zgodę. Kwestia ta nie była sporna.

Oceniając zasadność roszczenia powódki należało zatem dokonać wykładni oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej z dnia 17 września 2002 r. w świetle reguł określonych w art. 65 k.c. W myśl tego przepisu oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§1). Zgodnie z § 2 w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wynikające z art. 65 k.c. reguły wykładni oświadczeń woli stron odnoszą się także do umów zawartych w formie aktu notarialnego. Zauważyć należy, że dla określenia zgodnej woli stron wymagana jest analiza tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu. Prowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień stron w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy, a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu, o jakim mowa w art. 247 k.p.c. (patrz wyrok SN z dnia 4.07.2014 r., II CSK 612/13, LEX nr 1489234).

Biorąc pod uwagę zgromadzony materiał dowodowy, w ocenie Sądu, nie zasługuje na uwzględnienie stanowisko pozwanej wywodzone z literalnego brzmienia § 3 umowy (k. 67 verte), że przedmiotem umowy przedwstępnej był jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr 2/28 bez udziału we własności budynku. Wprost przeciwnie, nie budzi wątpliwości Sądu, że zamiar stron zawierających niniejszą umowę obejmował również sprzedaż współwłasności udziałów w budynkach, które miały być na tym gruncie posadowione.

Zdaniem Sądu o tym, że zamiarem strony było wzniesienie na działce budynku albo budynków, których własność miała zostać następnie przeniesiona na nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu świadczą wyraźnie pozostałe zapisy rzeczowej umowy przedwstępnej. Wskazana umowa zawiera bowiem wiele postanowień odnoszących się do obiektu lub obiektów handlowych mających powstać na działce objętej umową. Jasne było też – co wynika z zeznań świadków, że strony umowy nie miały pewności jaki konkretnie obiekt w jakiej formie zabudowy zostanie wzniesiony. Z tego też względu ustalając termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony postanowiły, że nastąpi to nie wcześniej niż po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na budowę centrum usługowo-handlowego. Nadto kupująca wyraziła zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem wskazanym w akcie notarialnym i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji (§ 7). Jak wynika z treści aktu notarialnego pozwolenie to zostało wydane w dniu 26 lipca 2002 r. Strony określiły też sposób korzystania przez kupującą z prawa wieczystego użytkowania działki, jak i współwłasności wybudowanego obiektu

handlowego. Otóż kupująca miała korzystać na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji wybudowanego na terenie centrum handlowego od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego, nadto zobowiązała się do zawarcia umowy określającej wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej. Na podstawie § 9 umowy przedwstępnej kupująca zobowiązała się też zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Z kolei w § 10 umowy strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki oraz udziału we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego. Treść tych postanowień wskazuje na to, że zamiarem kupującej było zawarcie umowy przenoszącej nie tylko udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, ale i udział we własności wybudowanego na tym gruncie budynku. Nie zasługuje na uwzględnienie podnoszony w tym kontekście argument pozwanej, że gdyby w chwili zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży zamiarem stron było zawarcie umowy przyrzeczonej obejmującej udział w budynku to znalazłoby to wyraz w § 3 umowy. Zdaniem Sądu jeśli strony miały zamiar dokonać sprzedaży jedynie udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu, to nieuzasadnionym byłoby zamieszczanie w umowie powołanych wyżej postanowień odnoszących się do udziału we własności mającego powstać budynku. Kupująca nie miała zatem zamiaru zawierać umowy, na podstawie której przeniesiony na nią miał być jedynie udział w użytkowaniu wieczystym gruntu bez udziału w prawie własności budynków zlokalizowanych na tym gruncie, a które miały zostać wzniesione po dacie 17 września 2002 r.

Odnosząc się do kwestii ceny sprzedaży Sąd stanął na stanowisku, że w umowie przedwstępnej strony ustaliły kwotę 25.000 zł jako cenę za udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i budynków jakie miały zostać na nim wzniesione. Cena ta została określona w umowie w sposób jednoznaczny a pozwana potwierdziła jej zapłatę. Sąd ma świadomość, że powódka i jej poprzedniczka prawna, a także inni kupcy ponieśli również inne wydatki, jednak w niniejszym postępowaniu powódka nie wykazała, aby cena udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach podana w umowie kształtowała się inaczej. Podkreślić należy, że strony umowy przedwstępnej z dnia 17.09.2002 r. nie umawiały się, że kupująca obowiązana będzie do zapłaty innej kwoty tytułem udziału w użytkowaniu wieczystym i w budynkach wzniesionych na działce objętej tym prawem niż 25.000 zł. Kupująca, podobnie jak inni wspólnicy pozwanej, ustaliła na tyle wysoki czynsz aby środki w ten sposób pozyskane przez powstałą spółkę z o.o. były wystarczające nie tylko na jej funkcjonowanie oraz zapewnienie właściwej eksploatacji wzniesionych budynków, lecz również na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań bankowych. W świetle treści § 4 umowy przedwstępnej wskazującego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojść mogło dopiero po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji oczywistym jest, że środki na spłatę kredytu pozwana spółka uzyskiwała z czynszów uiszczanych przez jej wspólników, jako dzierżawców i najemców nieruchomości. Również wolą wspólników spółki, jak wynika z zeznań świadków, była właśnie taka forma pozyskania środków przez spółkę, która jednocześnie porządkowała kwestię przyszłego podziału nieruchomości i umożliwiała prowadzenie działalności gospodarczej. Nie można wobec tego przyjąć, że uiszczany czynsz stanowił cenę nieruchomości budynkowej, tak jak i nakłady poniesione na budowę obiektu. Jeśli chodzi o inne wpłaty to noszą one cechy wkładu wspólnika umożliwiające realizację celu spółki, do którego wniesienia inwestorzy, w tym powódka i jej poprzedniczka prawna, zobowiązali się na innej niż umowa przedwstępna podstawie. Konieczność ponoszenia tych kosztów była konsekwencją uczestniczenia w spółce prowadzącej określone inwestycje. Podkreślić należy, że cenę jednoznacznie oznacza umowa przedwstępna, jej wysokość została ukształtowana w sposób zgodny z wolą stron, w ramach swobody umów, o jakiej stanowi art. 353¹ k.c.

Dokonując wykładni umowy przedwstępnej z dnia 17 września 2002 r. należy mieć na względzie fakt, że pozwana spółka była typową spółką celową utworzoną dla zrealizowania wspólnej inwestycji polegającej na wybudowaniu centrum handlowego i koordynacji działań wielu osób. Motywy takich działań kupców wynikały z problemów, których doświadczyli na innym targowisku. Wszyscy zeznający w sprawie w charakterze świadkowie kupcy potwierdzili, że zamierzali, tak jak powódka i jej poprzedniczka prawna, nabyć prawo do gruntu oraz wzniesić na nim pawilon handlowy tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielami lokali użytkowych, jakie miały znaleźć się w wybudowanym obiekcie. Z tymi lokalami miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Wolą B. Ł. (poprzedniczki prawnej powódki) i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli działalność gospodarczą. To właśnie z tej przyczyny

kupcy, zaangażowali się w projekt budowy centrum handlowego przy ul. (...). Ustalenia w tym zakresie poczynione na podstawie zeznań świadków i przesłuchania powódki, znajdują potwierdzenie w zaoferowanych dowodach z dokumentów dotyczących powstania pozwanej spółki, umowy przedwstępnej jak i sprzedaży wierzytelności wynikających z tej umowy przedwstępnej. Na uwagę zasługują w tym względzie zeznania świadka M. O. (1), która jako notariusz przygotowywała umowy przedwstępne. Wynika z nich jednoznacznie, że sprzedaż udziałów obejmować miała nie tylko grunt, ale i wszystkie budynki i urządzenia z tym gruntem związane. Wyjaśniła ona na rozprawie w dniu 6 lipca 2015 r. przyczynę braku wskazania w aktach notarialnych z 2002 r. postanowień co do budynków. Powyższe wynikało głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy jaka miała powstać na gruncie. Trudno znaleźć racjonalne wytłumaczenie, dla którego poprzedniczka prawna powódki i inni kupcy mieli zawierać umowę przedwstępną o innej treści niż pozwalająca na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie. Gdyby celem kupującej było nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to pozbawionym sensu było odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, zwłaszcza że kupująca przed zawarciem umowy przedwstępnej zapłaciła cenę, co pozwana w umowie potwierdziła. Przyczyną, zresztą wyraźnie wskazaną w treści umowy przedwstępnej, przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego miała nabyć poprzedniczka prawna powódki, jak i spłata kredytu bankowego udzielonego pozwanej na budowę obiektu handlowego.

Nie można pomijać przy tym faktu, że poprzedniczka prawna powódki oraz inni kupcy (wspólnicy) pozwanej spółki wielokrotnie byli zapewniani przez członków zarządu spółki o tym, że własność wybudowanych budynków zostanie na nich przeniesiona. Powyższe wynika między innymi z korespondencji prowadzonej przez spółkę z poszczególnymi kupcami. Odnieść się w tym miejscu należy do pisma z dnia 29 sierpnia 2013 r. skierowanego do C. S. (k. 87), czy pisma z dnia 10 września 2007 r. skierowanego do inwestorów R. M. oraz C. R. i J. R., z których jednoznacznie wynika możliwość przeniesienia własności lokali (k. 111-116). Zapewnienia te znajdowały pojawiały się już w 2002 i 2003 r. w trakcie zebrań, o czym zeznawali świadkowie. Powyższe znajduje potwierdzenie też w protokole z posiedzenia zgromadzenia wspólników z dnia 6 marca 2002 r. (k. 45). Także w okresie późniejszym na zgromadzeniach wspólników pozwana zapewniała kupców, że będzie zawierać umowy przeniesienia prawa własności (vide protokół zgromadzenia wspólników z 30 kwietnia 2013 r., k. 281-286). Na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów w budynkach wskazywały także zeznania świadka M. O. (1).

W ocenie Sądu, w oparciu o wskazane powyżej okoliczności, powódka mogła nabrać uzasadnionego przekonania, że stanie się właścicielem budynków. Wskazać przy tym należy, że spółka podejmowała uchwały, w których wyrażała zgodę na zbycie udziałów pozwanej spółki na rzecz osób fizycznych i prawnych, które nabędą udział w gruncie współwłasności nieruchomości budowlanej, co również potwierdza, że taki był zgodny zamiar stron. Nie bez znaczenia są także dalsze czynności pozwanej spółki takie jak staranie się o to aby zostały zawarte aneksy do umowy przedwstępnej, na podstawie których możliwe będzie ustanowienie odrębnej własności lokali.

Twierdzeniom pozwanej, że umowa przedwstępna nie obejmowała zamiaru stron nabycia prawa własności budynków przeczy też fakt, iż strony są podmiotami profesjonalnie prowadzącymi działalność gospodarczą. W tym względzie należy więc mieć na uwadze wzorzec należytej staranności obu stron zawartej umowy przedwstępnej (art. 355 § 1 i 2 k.c.). Uprawnione jest w okolicznościach niniejszej sprawy odwołanie się do wzorca starannego przedsiębiorcy. Wzorzec taki musi uwzględniać zwiększone oczekiwania co do zawodowych kwalifikacji strony, co do jego wiedzy i praktycznych umiejętności skorzystania z niej. Poza tym od profesjonalnego przedsiębiorcy wymaga się zwiększonego zaangażowania w podjęte działania, zapobiegliwość i rzetelność w sposobie działania. W świetle powyższego trudno przyjąć, że strony nie zadbały o to by umowa przedwstępna nie została dotknięta nieważnością. Przedmiotowa umowa przedwstępna sporządzona została w formie aktu notarialnego, zawierała szereg postanowień jasno stwierdzających, że na gruncie którego udział w prawie użytkowania wieczystego został przeniesiony na powódkę wybudowane zostaną budynki. Strony określiły też sposób korzystania nie tylko z działki gruntu, ale również współwłasności wybudowanego obiektu (§ 8), nadto kupująca zobowiązała się do zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie

użytkowania wieczystego działki wyłączając uprawnienie każdego ze współużytkowników wieczystych do zniesienia współwłasności w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we współwłasności w wybudowanym budynku (§ 9).

W myśl art. 235 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. Dotyczy to również budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z § 2 tego przepisu, przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Przepis ten wprowadza wyjątek od zasady superficies solo cedit. Wynika z niego bowiem, że budynki (inne urządzenia) znajdujące się na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym, stanowiąc własność użytkownika wieczystego, nie są częściami składowymi, lecz odrębnymi od gruntu nieruchomościami budynkowymi. Jednakże okoliczność, że pozostają one w gospodarczym związku z użytkowaniem wieczystym, ma wpływ na ich status prawny. Prawo własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na użytkowanym gruncie jest zgodnie z art. 235 § 2 k.c. prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność tych budynków (innych urządzeń) dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Mogą więc one być przenoszone tylko łącznie, zbytec zaś prawa użytkowania wieczystego odnosi się także do budynków i innych urządzeń. Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest więc nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). W ocenie Sądu trudno przyjąć, by powyższe umknęło uwadze notariusza M. O. (1) sporządzającej projekt umowy objętej aktem notarialnym z dnia 17 września 2002 r. Przyjąć zatem należało, że zamiarem stron zawierających umowę przedwstępną było przeniesienie oprócz udziałów w prawie użytkowania wieczystego także udziałów we własności budynków. Przyjęcie odmiennego stanowiska oznaczałoby, że notariusz świadomie sporządził umowę przedwstępną nieważną z mocy prawa w stosunku do umowy przyrzeczonej, zaś kupująca, mimo potencjalnej wiedzy z racji prowadzonej działalności gospodarczej, taką umowę przedwstępną zawarła.

Sąd nie podziela zarzutu, że skoro grunt został zabudowany budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, to przeniesienie prawa we własności budynków jest niedopuszczalne w świetle art. 235 § 2 k.c. Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków jest ważna, jeżeli wolą stron nie było przeniesienie tylko prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem zbywcy prawa własności budynków (wyrok SN z dnia 4.07.2014 r., II CSK 612/13). Należy zauważyć, że wzniesienie na gruncie budynków stanowiło w istocie cel powstania pozwanej spółki. Ustalone okoliczności sprawy jednoznacznie wskazują, że umowa przedwstępna nie zostałaby zawarta gdyby nie dotyczyła również przeniesienia własności udziału w budynkach. Niewątpliwie zaś zamiarem powódki, co też wykazała w niniejszym procesie, było nabycie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu z jednoczesnym nabyciem prawa własności budynków. Sąd podziela przy tym ugruntowane w orzecznictwie stanowisko, że zgodnie z treścią art. 235 § 2 k.c., który ma charakter bezwzględnie obowiązujący, przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W konsekwencji własność budynków może być przenoszona tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego i wygasa łącznie z wygaśnięciem tego prawa (zob. uchwała SN z dnia 19.01.1971 r., III CZP 86/70, LEX nr 1227; wyrok SN z dnia 18.11.2009 r., II CSK 242/09, nie publ.).

Odnosząc się natomiast do prezentowanych przez pozwaną argumentów mających przemawiać za niezgodnością zawarcia umowy przedwstępnej z przepisami art. 228 k.s.h. i § 17 § 1 pkt 1 umowy spółki Sąd uznał je za chybione. W sprawie nie było kwestionowane, że umowa pozwanej spółki przewidywała konieczność podjęcia uchwały dla skuteczności zawarcia umowy nabycia i zbycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości albo prawie użytkowania wieczystego. Żadna ze stron nie kwestionowała też, że w dniach 4 i 5 marca 2002 r. zostały podjęte uchwały zezwalające zarządowi na zawarcie umowy przedwstępnej z dnia 17 września 2002 r. W pozwanej spółce większością głosów na walnym zgromadzeniu wspólników, z uwagi na uprzywilejowany charakter udziałów, dysponują członkowie zarządu, którzy głosowali za przyjęciem wskazanej uchwały. Zauważyć przy tym należy również, że dla skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej z 17 września 2002 r. uchwała taka nie była

konieczna, gdyż umowa ta nie przenosiła prawa do nieruchomości pozwanej spółki (vide wyrok SN z dnia 6.02.2009 r., IV CSK 271/08, LEX nr 529733; uchwała SN z dnia 21.02.2008 r., III CZP 137/07, LEX nr 342331).

Zgodnie z art. 228 pkt 4 k.s.h. uchwały wspólników wymaga m.in. nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej. Z kolei stosownie do treści art. 17 § 1 k.s.h. jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Zgoda może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo po jego złożeniu, nie później jednak niż w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę. Potwierdzenie wyrażone po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej (art. 17 § 2 k.s.h.).

Na gruncie tej sprawy powódka jako nabywca praw z umowy przedwstępnej (art. 64 k.c.) ma roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej udział w użytkowaniu wieczystym i taki sam udział w prawie własności budynków związanych z gruntem, którego dotyczy użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu przyjęcie, że dopuszczalne jest zawarcie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości bez zgody wspólników, skutkuje koniecznością uznania, że zgoda taka nie jest również konieczna w przypadku dochodzenia przed sądem wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, czyli zawarcia umowy przenoszącej własność. Sąd stoi na stanowisku, że 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 (wyrok SA w Warszawie z dnia 22.11.2012 r., I ACa 516/12, LEX nr 1430858).

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie argumentów pozwanej zgodnie, z którymi skuteczność roszczenia powódki o zwarcie umowy przyrzeczonej uzależniona jest od uzyskania zgody wspólników, powodowałoby, że z punktu widzenia powódki, mimo zobowiązania w umowie przedwstępnej, zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione byłoby wyłącznie od woli spółki. Nie można jednak zapomnieć, że wspólnicy wyrażający zgodę, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h., w tym wypadku działają nie jako podmiot zewnętrzny w stosunku do spółki (osoba trzecia), ale jako organ tej spółki. Konsekwencją było to, że powódce nie przysługiwałoby skuteczne roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej własność mimo spełnienia wszystkich przesłanek. Zdaniem Sądu nie sposób zgodzić się z taką argumentacją (patrz wyrok SA w Warszawie z dnia 26.02.2014 r., I ACa 1347/13, LEX nr 1466981).

Nie może stanowić też przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej fakt, że pozwana zawarła w dniu 20 października 2014 r. z dwiema osobami umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Pozwana twierdziła, że z uwagi na powyższe 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.

W myśl art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm., dalej u.w.l.) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (ust. 1). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2). Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust. 3). Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (ust. 4). Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi

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

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy i treść powyższych przepisów zdaniem Sądu zarzuty pozwanej formułowane w tym zakresie nie zasługują na uwzględnienie. Nie sposób uznać za okoliczność wykluczającą istnienie roszczenia powódki, fakt wyodrębnienia w budynkach trzech samodzielnych lokali oraz ich sprzedaż na rzecz innych podmiotów. Norma powołanego powyżej przepisu stanowi, że z prawem do lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości, co oznacza, że nie mogą być one przedmiotem odrębnego obrotu, a nadto wyłączona jest możliwość żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej do czasu trwania odrębnej własności lokali. Zaznaczyć przy tym trzeba, że nieruchomością wspólną nie jest cały budynek lub cała nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokali. Zgodnie z art. 3 ust 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Należy wskazać zatem, że w chwili sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości zostaje ona pod względem własności podzielona i od tej chwili składa się: - z indywidualnej własności nabywcy, którą stanowi zakupiony przez niego lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu, przy czym w razie sprzedaży następnych lokali ta indywidualna własność składa się także z lokali wszystkich następnych nabywców; - z indywidualnej własności dotychczasowego właściciela całej nieruchomości, składającej się z niesprzedanych przez niego lokali oraz z pomieszczeń przynależnych do tych lokali, przy czym lokale te mogą być wyodrębnione jako przedmiot odrębnej własności dotychczasowego właściciela nieruchomości lub mogą nie być wyodrębnione, stanowiąc łącznie jego własność; - 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.

Poczynione ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie w zestawieniu z treścią roszczenia wskazują, że żądanie powódki dotyczy praw objętych obecnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, tj. określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Natomiast powódka nie domaga się zniesienia części wspólnej nieruchomości, jej roszczenie nie dotyczy też praw podmiotów trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych na nieruchomości. Podkreślić należy, że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością.

Niezależnie od tego, nawet gdyby przyjąć stanowisko odmienne a prezentowane przez pozwaną, to zastosowanie znalazłby przepis art. 192 ust. 3 k.p.c., zgodnie z którym z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy (zob. uchwała SN z dnia 17.06.2010 r., III CZP 38/10, LEX nr 578585). Z uwagi na osoby nabywców (żony członków zarządu pozwanej spółki) oczywistym jest, abstrahując od aspektu etycznego, że umowy z 20 października 2014 r. miały na celu wyłącznie zniweczenie żądania powódki i pozostałych kupców, którzy zdecydowali się na dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej na drodze sądowej.

Jeśli zaś chodzi o wniosek o zawieszenie postępowania zgłoszony w piśmie procesowym pozwanej z dnia 21.01.2015 r. zauważyć należy, że wskazane przez pozwaną postępowanie sądowe nie ma wpływu na wynik niniejszej sprawy, a w związku z tym nie zaistniała przesłanka zawieszenia postępowania w oparciu o treść art. 177 § 1 k.p.c. To czy inny Sąd orzeknie o uchyleniu, czy też nie uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienie przez zarząd pozwanej spółki w budynkach nr (...), 4a, 4b położonych w S. przy ul. (...) odrębnej własności lokali niemieszkalnych i ich zbycie wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych i urządzeniach budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania spornej nieruchomości - jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wyodrębnienie i sprzedaż lokali, czego dokonała pozwana spółka, nie stanowi przeszkody do wydania orzeczenia żadanego przez powódkę. Wobec tego uchylenie uchwały spółki wyrażającej zgodę na taką sprzedaż również jest bez znaczenia, podobnie jak oddalenie powództwa w tym przedmiocie.

Mając na uwadze całokształt poczynionych wyżej ustaleń i wniosków Sąd orzekł, jak w punkcie I. sentencji.

Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia jest uznanie, że pozwana przegrała sprawę i orzeczenie na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. o kosztach procesu. Na koszty te, zasądzone na rzecz strony powodowej, składa się opłata sądowa od pozwu w wysokości 7.500 zł, opłata skarbowa od pełnomocnictwa - 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powódki w wysokości 3.600 zł, ustalone na podstawie przepisu § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalony został na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony postępowania. Strony nie kwestionowały ich treści, zaś Sąd również nie powziął wątpliwości co do ich prawdziwości. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków B. P., M. O. (1), M. T. (1) i B. Ł.. Były one spójne i zbieżne odnośnie okoliczności towarzyszących zawieraniu umów przedwstępnych, zamiaru jaki towarzyszył ich zawieraniu w kontekście celu zawiązania pozwanej spółki. Zeznania te pokrywały się z zaoferowanym w sprawie materiałem dowodowym z dokumentów oraz przesłuchaniem powódki A. P.. Wyjaśnić jedynie należy, że dowód z zeznań świadków oraz z przesłuchania powódki nie zastępuje przy tym treści aktu notarialnego mającego szczególne znaczenie, a stanowi wyjaśnienie postanowień umowy przedwstępnej. Znaczenie takie mają pozostałe dowody, w szczególności umowa spółki czy protokół kontroli. Natomiast jako niewiarygodne w przeważającej części były zeznania prezesa zarządu pozwanej spółki (...), które pozostawały niewątpliwie w sprzeczności z pozostałymi zebranymi w sprawie dowodami, tj. zarówno z zeznaniami świadków, jak i przesłuchaniem powódki, a także dowodami z dokumentów. Zeznania reprezentanta pozwanej nie korelowały z innymi dowodami w zakresie przesłanek zawarcia z poprzedniczką prawną powódki, a także innymi kupcami, umowy przedwstępnej oraz woli i zamiaru jakie towarzyszyły stronom przy zawieraniu umowy, a w konsekwencji znaczeniu poszczególnych jej postanowień.