

Sygn. akt VIII GC 326/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Stachowiak

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2015 r. na rozprawie

sprawy z powództwa M. T. i J. T.

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 następującego oświadczenia woli: Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sprzedaje powodom M. T. i J. T. do ich majątku wspólnego, objętego wspólnością majątkową udział (...) w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu numer (...) położonego w S. przy ulicy (...) o powierzchni 5135 m² wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności budynków znajdujących się na działce dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...) za cenę 100116,90 zł (sto tysięcy sto szesnaście złotych i dziewięćdziesiąt groszy), która to cena została w całości zapłacona,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 8623 zł (osiem tysięcy sześćset dwadzieścia trzy złote) tytułem kosztów procesu.

Sygnatura akt VIII GC 326/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. T. oraz J. T. wniesli o zobowiązanie pozwanej Centrum Handlowe (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom do ich majątku wspólnego, objętego ustawową wspólnością majątkową, udziału do (...) części w prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę nr (...), położoną w S. przy ul. (...) (dawniej ul. (...)), o powierzchni 5.135 m^{((2))}, wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków znajdujących się na tej działce, opisanych w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pod numerem (...), na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 9 września 2002 r. przez notariusza M. O. pod Rep. (...). Wnieśli również o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że powód jest udziałowcem Centrum Handlowe (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością 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. Dodali, że środki przeznaczone na zakup gruntu i realizację inwestycji zostały zgromadzone przez wszystkich kupców.

Konsekwencją powyższych ustaleń było zawarcie pomiędzy stronami w dniu 9 września 2002 r. przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Na jej podstawie 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 powodom prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...). Cena nabycia została uiszczona przed zawarciem umowy przedwstępnej. Powodowie wyjaśnili, że umowa ta spełnia wymogi wynikające z regulacji art. 389 § 1 k.c. Podali, że pozwolenie na użytkowanie obiektu zostało wydane decyzją z dnia 7 lipca 2003 r., zaś kredyt inwestycyjny został spłacony przez spółkę w październiku 2012 r., zawarcie umowy przyrzeczonej było więc możliwe od dnia 7 lipca 2013 r. Pomimo upływu tego terminu pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Z tych też względów powodom przysługuje roszczenie wywodzone z art. 390 § 2 k.c. Podkreślili, że wolą stron było sprzedanie udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynków, a nie samego prawa, bowiem celem umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji było wybudowanie centrum handlowego, a do kwestii udziału we własności budynku nie odniesiono się w umowie przedwstępnej jedynie z uwagi na fakt, że wówczas budynki jeszcze nie istniały. Przesądza o tym również okoliczność, że Zgromadzenie Wspólników wyraziło zgodę na sprzedaż udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z odpowiednim udziałem w centrum handlowym, a nadto pozwana składała deklaracje o przeniesieniu udziału w prawie wieczystego użytkowania w momencie kiedy grunt był już zabudowany.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania. Pozwana przyznała, że zawarła z powodami w dniu 9 września 2002 r. umowę, zgodnie z której § 3, jej przedmiotem było zobowiązanie do przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego opisanej w petitum pozwu nieruchomości. Zaprzeczyła żeby zgodna wola stron tej umowy obejmowała zawarcie w przyszłości umowy przyrzeczonej obejmującej przeniesienie na rzecz powodów udziału w użytkowaniu wieczystym wraz z własnością budynku, w Centrum(...)”. Podkreśliła, że z literalnego brzmienia § 3 umowy przedwstępnej wynika, że pozwana zobowiązała się wyłącznie do przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Wobec posiadania na tym gruncie budynku i braku uregulowania kwestii przeniesienia udziału w tym budynku w umowie przedwstępnej nie jest możliwe żądanie jej wykonania w zakresie szerszym niż w umowie. Stwierdziła, że zgromadzenie jej wspólników nie podjęło uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie umowy sprzedaży obejmującej udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz udziału w budynku, stanowiącym odrębny przedmiot własności, a wymóg taki wynika z art. 228 k.s.h. i § 17 ust. 1 umowy pozwanej spółki. Pozwana wskazała, że czynność prawna obejmująca rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego, która nie obejmuje znajdujących się na gruncie budynków, czy też rozporządzająca tylko budynkami jest nieważna, nie ma więc znaczenia uprzednie istnienie umowy przedwstępnej zobowiązującej do sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego. Oznacza to, że nie jest możliwe wydanie wyroku zobowiązującego ją do złożenia oświadczenia woli o tej treści. Pozwana wskazała również, że uwzględnienie żądania pozwu doprowadzi do niedopuszczalnego rozporządzenia niewyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą odrębny i nadrzędny przedmiot wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie prowadziłyby do niedopuszczalnego rozporządzenia udziałem w nieruchomości wspólnej.

W piśmie procesowym datowanym na dzień 23 stycznia 2015 r. pozwana podtrzymała i rozwinęła swoje stanowisko wskazując, że zawarta z powodami umowa nie ma wszystkich cech umowy przedwstępnej, które umożliwiałyby zawarcie umowy przyrzeczonej, gdyż brak w niej uzgodnień co do przedmiotu sprzedaży oraz co do ceny. Skoro w chwili zawierania umowy przedwstępnej był już zatwierdzony projekt budowlany określający rodzaj, powierzchnię i kubaturę budynku, to nie stało na przeszkodzie by znalazło to odzwierciedlenie w § 3 tej umowy. Tymczasem jej strony przewidziały jedynie możliwość korzystania na zasadzie wyłączności z lokalu handlowego określonego w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji. Warunki ustalenia ceny nie zostały nigdzie skonkretyzowane ani uzgodnione przez strony umowy przedwstępnej w całości lub chociażby w części. Pozwana wskazała, że obliczona

przez nią cena m² działki podlegającej zabudowie, przyjęta dla umów sprzedaży nieruchomości małżonkom członków zarządu, wynosiła 389,48 zł.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 30 stycznia 2015 r. powodowie wskazali, że fakt wydania decyzji o pozwoleniu na budowę nie ma wpływu na zasadność wytoczonego przez nich powództwa. Dopiero aktualne dane z ewidencji gruntów i budynków oraz ich stan techniczny pozwolił na założenie kartotek lokali, czyli określenie konkretnego lokalu, który podlegać miał wyodrębnieniu. Wyodrębnienie, sprzedaż lokali małżonkom członków zarządu pozwanej i założenie dla nich ksiąg wieczystych nie ma wpływu na wykonanie zawartej przez strony umowy przedwstępnej, gdyż art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali nie ogranicza możliwości dysponowania nieruchomością przez dotychczasowego właściciela, w szczególności nie nakłada obowiązku sprzedaży wyłącznie przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Przyjęcie że przedmiotem umowy był jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego prowadziłoby do wniosku, że pozwana miała na celu wprowadzenie w błąd powodów. Zwrócili uwagę, że oparcie w akcie notarialnym ceny o powierzchnię gruntu jaka będzie zajmowana przez konkretny lokal danego inwestora, było określeniem sposobu wzajemnego rozliczania.

Pozwana w piśmie z 21 stycznia 2015 r. wniosła o zawieszenie na podstawie art. 177 § 1 k.p.c. niniejszego postępowania, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy z powództwa D. K., G. S., A. R., S. W. (1) przeciwko Centrum Handlowe (...) Sp. z o.o. prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w VIII Wydziale Gospodarczym pod sygn. akt VIII GC 541/14 o uchylenie uchwały nr 3 wspólników wskazanej spółki podjętej 21 listopada 2014 r. Zdaniem pozwanej rozstrzygnięcie w przedmiocie żądania uchylenie 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, może mieć wpływ na wynik niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W związku z koniecznością opuszczenia dotychczasowego targowiska przy ul. (...) w S. – część kupców, w tym powodowie, po powzięciu wiadomości o prywatnej działce gruntu przeznaczonej do sprzedaży, a nadającym się na zorganizowanie nowego targu, zdecydowała się przenieść tam swoją działalność.

Dowody: - kopia protokołu kontroli (k. 51-71),

- zeznania świadków: M. O. (od godziny 00:08:51 do 00:30:00

rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 302-303), C. S. (od godziny

00:32:19 do 00:57:10 rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 304-305),

S. W. (1) (od godz. 00:58:26 do 1:22:31 rozprawy w dniu

12.01.2015 r., k. 305-306), A. R. (od godziny

01:24:10 do 01:52:17 rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 307-308),

- zeznania powoda (od godziny 01:55:59 do 02:16:52 rozprawy w dniu

12.01.2015 r., k. 309-310).

Ze względów praktycznych kupcy postanowili do negocjacji z właścicielem gruntu oddelegować dwie osoby M. Z. i W. C.. Jednocześnie ze względów organizacyjnych kupcy, w tym powodowie, uznali za celowe założenie spółki, której zadaniem miał być zakup prawa do gruntu i wzniesienie na nim odpowiednich budynków do prowadzenia indywidualnej działalności handlowej przez kupców, mających być jednocześnie udziałowcami tej spółki.

Źródłem finansowania inwestycji miały być wpłaty kupców, jako wspólników oraz zaciągnięty przez pozwaną spółkę kredyt. Kredyt miał być spłacany przez wszystkich wspólników.

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

Dowody: - zeznania świadków M. O. (od godziny 00:08:51 do 00:30:00 rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 302-303), C. S. (od godziny 00:32:19 do 00:57:10 rozprawy w dniu 12.01.2015 r. k. 304-305), S. W. (1) (od godz. 00:58:26 do 1:22:31 rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 305-306), A. R. (od godziny 01:24:10 do 01:52:17 rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 307-308), - zeznania powoda (od godziny 01:55:59 do 02:16:52 rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 309-310).

W dniu 14 stycznia 2002 r. W. C. i M. Z. zawarli umowę spółki działającej pod firmą Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o kapitale zakładowym 50.000 złotych. Każdy ze wspólników objął po 50 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Udziały są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każdy z nich daje prawo do trzech głosów. W. C. i M. Z. są jedynymi członkami zarządu tej spółki.

Zgodnie z § 17 pkt 1 lit k umowy spółki zgromadzenie wspólników podejmowało uchwały przede wszystkim w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości (prawa użytkowania) albo udziału w nieruchomości (prawie użytkowania wieczystego).

Dowody: - fotokopia tekstu jednolitego umowy spółki (k. 13-15),
- wyciąg z rejestru przedsiębiorców KRS pozwanej (k. 16-21).

W dniu 4 marca 2002 roku zgromadzenie wspólników pozwanej spółki podjęło między innymi uchwały: - nr 1 o zatwierdzenia czynności zarządu polegającej a zawarciu w dniu 7 lutego 2002r. warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...), której przedmiotem jest zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m², za kwotę 1 927 000 zł oraz zatwierdzenia wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd; - nr 2 o wyrażeniu zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni (...), za kwotę 1 927 000 zł do dnia 15 kwietnia 2002 r.; - 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, - nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących zakupić udział w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5135 m².

W dniu 5 marca 2002 r. zgromadzenie wspólników pozwanej spółki podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia uchwały nr 3 podjętej przez zgromadzenie wspólników w dniu 4 marca 2002 r., wyrażającej zgodę na zbycie udziałów w prawie wieczystego użytkowania gruntu w działce numer (...) o powierzchni 5135 m², położonej w S. przy ul. (...) o treści:

1. Zgromadzenie Wspólników w głosowaniu jawnym wyraża jednogłośnie zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki wyżej wymienionej w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym Centrum

Handlowym przyjmując cenę 1 m² za 1.000 zł po 10 latach od oddania inwestycji nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję.

2. W celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów.

1) Umowa przedwstępna winna być zawarta wraz: 1) 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; 2) z przyrzeczeniem zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres; 2) z zastrzeżeniem prawa pierwokupu na rzecz udziałowców spółki.

3. Wyrażenie zgody w umowie przedwstępnej sprzedaży na budowę centrum handlowego i ustanowienie hipoteki na prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) tytułem udzielenia kredytu bankowego na zrealizowanie inwestycji.

W dniu 6 marca 2002 r. zgromadzenie wspólników pozwanej spółki podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów spółki Centrum Handlowe (...) osobom fizycznym i osobom prawnym, które nabeżdą udział w gruncie i współwłasności nieruchomości budowlanej Centrum Handlowe (...) sp. z o. o. z pominięciem prawa pierwokupu udziałowca tej spółki oraz wyrażenia zgody na wtórne zbycie udziałów spółki na rzecz osób bliskich zbywcy (I grupa podatkowa) oraz w przypadku osób prawnych i spółek cywilnych zgoda na wtórne zbycie udziałów spółki Centrum Handlowe (...) na rzecz wspólników spółki lub udziałowców spółki posiadających udział spółki Centrum Handlowe (...) z pominięciem prawa pierwokupu. Z tym, iż wtórna sprzedaż udziału w spółce Centrum Handlowe (...) związana jest również z koniecznością nabycia (przejęcia) prawa (lub roszczeń do tego prawa) do udziału w gruncie i nieruchomości budowlanej Centrum Handlowe (...) sp. z o. o. od poprzedniego udziałowca tej spółki, który nabył udział Spółki w sprzedaży pierwotnej.

Dowody: - protokoły z posiedzeń zgromadzeń wspólników (k. 48-50),

- umowa pożyczki z dnia 6.06.2002 r. (k. 73).

W dniu 12 marca 2002 r. W. C. zawarł z powodem umowę sprzedaży (...) udziału o wartości 1.000 zł w pozwanej spółce. Strony postanowiły w § 6 umowy, że z zakupem udziału 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, co kupujący (powód) potwierdził.

Dowód: - umowa sprzedaży udziałów spółki (k. 72).

W dniu 6 czerwca 2002 r. powód jako udziałowiec zawarł z pozwaną umowę pożyczki w kwocie 7.000 zł na zakup przez spółkę prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) przy ul. (...) w S. (§ 1). Pozwana zobowiązała się do zwrotu pożyczki jednorazowo w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania wpłaty zaliczkowej do spółki przez nowych udziałowców Spółki tytułem zakupu udziału w użytkowaniu wieczystym lub udziału we współwłasności proporcjonalnego do postawionego na tym terenie pawilonu przez udziałowca Spółki na rachunek powoda lub gotówką, według żądania powoda (§ 2).

Dowód: - umowa pożyczki z dnia 6.06.2002 r. (k. 73),

- zeznania powoda (od godziny 01:55:59 do 02:16:52 rozprawy w dniu

12.01.2015 r., k. 309-310).

Pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z dnia 16 kwietnia 2002 r. Rep. (...) za kwotę 1.927.000 złotych. Prawo to dotyczyło działki o nr (...) o powierzchni 5.135 m⁽⁽²⁾⁾, 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 (w tym powodów) na rzecz spółki oraz z kredytu. Wielkość wpłat była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu.

Dowody: - odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 22-46),

- wypis z rejestru gruntów (k. 47),

- protokół z posiedzenia zgromadzenia wspólników pozwanej z dnia

4.03.2012 r. (k. 48),

- protokół kontroli skarbowej o nr (...) -1 (k. 51-71),

- pismo pozwanej z dnia 30.05.2003 r. skierowane do jej wspólników (k. 384),

- zeznania świadków: M. O. (od godziny 00:08:51 do 00:30:00

rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 302-303), C. S. (od godziny

00:32:19 do 00:57:10 rozprawy w dniu 12.01.2015 r. k. 304-305),

S. W. (1) (od godz. 00:58:26 do 1:22:31 rozprawy w dniu

12.01.2015 r., k. 305-306), A. R. (od godziny

01:24:10 do 01:52:17 rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 307-308),

- zeznania powoda (od godziny 01:55:59 do 02:16:52 rozprawy w dniu

12.01.2015 r., k. 309-310).

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

Niesporne.

W dniu 6 czerwca 2002 r. powód zawarł z pozwaną umowę dzierżawy części działki o nr (...) przy ul. (...), określoną na planie, jako lokalizacja nr 9, która obejmuje grunt o powierzchni 25 m², przeznaczony na użytkowanie przez powoda własnego obiektu handlowego w układzie pasażowym – w zabudowie Centrum Handlowego (...). Zaś warunki dzierżawy obiektu handlowego określi odrębna umowa po wybudowaniu Centrum Handlowego (...). Umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 2002 r. do 1 czerwca 2007 r. i wygasła po upływie tego terminu bez potrzeby wypowiedzenia.

Podobne umowy zawierali inni kupcy. Celem dla którego kupcy – wspólnicy pozwanej – w tym powodowie zdecydowali się zawrzeć umowy dzierżawy 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, w tym powód ustalili, że 20 zł będzie przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki.

W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub zakończenia jej obowiązywania – dzierżawca zobowiązany był do sprzedaży własnego obiektu handlowego w terminie 14 dni.

Umowa dzierżawy gruntu miała na celu zapewnienie spółce środków na prowadzenie działalności.

Dowód: - umowa dzierżawy nr (...) z dnia 6.06.2002 r. (k. 74-76),
- aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) (k. 77-78),
- pismo skierowane przez pozwaną do A. R. (k. 383),
- pismo pozwanej z dnia 30.05.2003 r. skierowane do jej współników (k. 384).
- zeznania świadków: M. O. (od godziny 00:08:51 do 00:30:00
rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 302-303), C. S. (od godziny
00:32:19 do 00:57:10 rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 304-305), S.
W. (od godz. 00:58:26 do 1:22:31 rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 305-
306), A. R. (od godziny 01:24:10 do 01:52:17 rozprawy
w dniu 12.01.2015 r., k. 307-308),
- zeznania powoda (od godziny 01:55:59 do 02:16:52 rozprawy w dniu
12.01.2015 r., k. 309-310).

W dniu 22 lipca 2002 r. strony postępowania zawarły umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji polegającej na wybudowaniu – na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a stanowiącej część działki (...) o powierzchni 2.000 m² – budynku handlowego (centrum biurowe) w zabudowie pasażowej, w którym wyodrębniony zostanie zgodnie z projektem na rzecz powoda (Inwestor) lokal handlowy o powierzchni 25 m², lokalizacja w projekcie inwestycji nr 9, zgodnie z umową sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego w realizacji przedwstępnej umowy. Umowa przyrzeczona (ostateczna) sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania oraz umowa sprzedaży udziału we współwłasności budynku Centrum Handlowe (...) określająca sposób korzystania z tej nieruchomości wspólnej (centrum handlowego) – przekazująca na wyłączne korzystanie Inwestorowi lokal handlowy nr (...) (wyłączająca zniesienie współwłasności przez okres 5 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres z zastrzeżeniem prawa pierwokupu przez udziałowca pozwanej i pozwaną), zostaną zawarte po 10 latach od zakończenia realizacji inwestycji (a w szczególności od uzyskania pozwolenia na użytkowanie) nie wcześniej niż po spłacie kredytu udzielonego przez Bank na tę inwestycję. Strony postanowiły, że udział powodów w realizacji całej inwestycji wynosić będzie w udziale 487/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego. Pozwana (inwestor zastępczy) zobowiązała się wybudować za pośrednictwem wybranego wykonawcy na opisanej nieruchomości budynek handlowy w zabudowie pasażowej i oddać go do eksploatacji w terminie uzgodnionym w wykonawcą. Zaś przeznaczony na wyłączne korzystanie powoda lokal handlowy (w przedmiotowym budynku handlowym) pozwana zobowiązuje się oddać w stanie surowym zamkniętym (...) (§ 1 ust. 1-4 umowy w brzmieniu zmienionym aneksem (...) do umowy).

Inwestor zobowiązał się partycypować we wszystkich kosztach związanych z przedmiotową inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału, w części, co odpowiada kwocie 700 zł + Vat za m² lokalu handlowego – co stanowi część kwoty wybudowania przedmiotowego budynku odpowiadającą udziałowi inwestora w realizowaniu przedmiotowej inwestycji (§ 2 ust. 1 umowy).

W § 6 strony zgodnie postanowiły, że Inwestor będzie współwłaścicielem centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność i w którym będzie prowadził działalność gospodarczą oraz po zawarciu umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie później niż w terminie 10 lat od oddania centrum do użytkowania, współużytkownikiem w prawie wieczystego użytkowania gruntu w udziale równym udziałowi w centrum handlowym/ wybudowanego i wyodrębnionego lokalu handlowego w części nieruchomości

opisanej w § 1 niniejszej umowy. Udział może ulec zmianie. Strony mogą zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży udziału w gruncie na koszt inwestora.

Dowód: - umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji z dnia 22.07.2002 r. wraz z aneksami (79-83).

W dniu 9 września 2002 r. strony zawarły przed notariuszem M. P. umowę sprzedaży pod Repertorium (...)

W § 3 umowy W. C. i M. Z. działający w imieniu i na rzecz pozwanej oświadczyli, że zobowiązują się sprzedać powodom prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 0,5135 ha, ujawnionej w księdze wieczystej o nr Kw (...) w udziale do 487/100.000 części a powodowie oświadczyli, że zobowiązują się udział ten kupić oraz że nabycia dokonają na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską.

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 (§ 4 umowy).

Zgodnie z § 5 cena została ustalona przez strony na kwotę 25.000 złotych i powodowie wpłacili tytułem zaliczki kwotę 25.000 złotych na rzecz pozwanej, co pozwana potwierdziła. Wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy już nastąpiło (§ 6 umowy).

Kupujący wyrazili zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w § 2 aktu i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji (§ 7 umowy). Pozwolenie to zostało wskazane w § 2 aktu notarialnego obejmującego przedwstępną umowę sprzedaży.

W § 8 umowy strony określiły sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego (centrum handlowego) w ten sposób, że powodowie będą 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 zobowiązują się zawrzeć umowę określającą wskazany sposób korzystania z prawa wieczystego użytkowania i obiektu handlowego w umowie przyrzeczonej.

Dowód: - przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 9.09.2002 r. (k. 84-86),

- zeznania świadka M. O. (od godziny 00:08:51 do 00:30:00

rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 302-303),

- zeznania powoda (od godziny 01:55:59 do 02:16:52 rozprawy w dniu

12.01.2015 r., k. 309-310).

Powodowie wywiązali się ze zobowiązań finansowych na rzecz spółki. Dokonali następujących wpłat na rzecz pozwanej: - w dniu 17.01.2002 r. kwota 12.000 zł jako tytuł zapłaty wskazano zakup udziału w prawie użytkowania wieczystego - w dniu 28.02.2002 r. kwotę 5.000 zł jako tytuł zapłaty wskazano zakup udziału w prawie użytkowania wieczystego, - w dniu 18.04.2002 r. kwotę 3.000 zł jako tytuł zapłaty wskazano zakup udziału w prawie użytkowania wieczystego, - w dniu 31.07.2002 r. 5771,39 zł jako tytuł zapłaty wskazano zakup na budowę pawilonu; - 2.000 zł jako tytuł zapłaty wskazano zaliczkę na budowę lokalu handlowego, - w dniu 3.02.2003 r. 4.850 zł jako tytuł zapłaty wskazano wykup gruntu, - w dniu 12.04.2002 r. w kwocie 10.000 zł jako tytuł wskazano zaliczkę na zakup gruntu, - w dniu 17.01.2002 r. w kwocie 12.000 zł jako tytuł zapłaty wskazano zaliczkę na zakup gruntu, - w dniu 27.02.2002 r. 5.000 zł jako tytuł wskazano zaliczkę na zakup gruntu, - 31.07.2002 r. kwotę 2.228,61 zł jako tytuł wskazano zaliczkę

na budowę pawilonu, - w dniu 20.06.2003 r. kwotę 1.863,90 zł jako tytuł wskazano spłatę pawilonu, - 5.05.2003 r. kwotę 1.302,63 zł jako tytuł wskazano spłatę pawilonu.

Dowody: - dowody wpłat (k.139-148, 155-157),

- faktury Vat wystawione przez pozwaną (k. 149-154).

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 p-poż i sieci elektroenergetycznej oraz budową parkingu dla samochodów osobowych zlokalizowanego przy ul. (...).

W dniu 7 lipca 2003 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...) (...). (...), którą udzielił pozwolenia na użytkowanie centrum handlowego w zabudowie pawilonowej wraz z zagospodarowaniem terenu pod nazwą Centrum Handlowe (...) zlokalizowanego w S. przy ul. (...) oraz następujących sklepów usytuowanych w pawilonach handlowych. Decyzja stała się ostateczna w dniu 7 sierpnia 2013 roku. Wśród wskazanych sklepów znajdował się sklep spożywczy nr 19.

Dowód: - decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego (k. 99),

- decyzja nr (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego (k. 358),

- zeznania świadka M. O. (od godziny 00:08:51 do 00:30:00

rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 302-303)

W dniu 13 listopada 2002 r. pozwana zawarła z (...) Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny nr (...) w wysokości 2.000.000 zł. Środki z tego kredytu miały zostać przeznaczone na sfinansowanie budowy Centrum Handlowego (...). Okres kredytowania strony ustaliły od dnia 13 listopada 2002 r. do 31 października 2012 r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Kredyt ten został przez pozwaną spłacony.

Dowód: - pismo pozwanej z dnia 14.11.2007 r. (k. 138),

- protokół kontroli skarbowej o nr (...) -1 (k. 51-71),

- umowa o kredyt inwestycyjny (k. 385-387),

Pawilon handlowy został wydany powodowi.

Niesporne.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. pozwana zawarła z powódką umowę najmu lokalu użytkowego o numerze ewidencyjnym (...) położonego w S. przy ul. (...) w obrębie centrum handlowego (...) o łącznej powierzchni 23,44 m².

Strony umowy ustaliły czynsz najmu w wysokości 44 zł/m².

Umowa została zawarta na czas oznaczony, to jest do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej nr (...), nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012 r.

W § 20 umowy jej strony postanowiły, że zobowiązują się do dnia 15 września 2007 r. podpisać na koszt najemcy aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, zmieniając tą umowę w ten sposób, iż jej przedmiotem będzie przyrzeczenie zawarcia przez wynajmującego z najemcą umowy ustanawiającej na rzecz najemcy odrębną własność lokalu stanowiącego przedmiot 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 umowy kredytowej nr (...).

Dowód: - umowa najmu lokalu użytkowego wraz z planem i opisem lokalu (k. 87-92).

Pismem z dnia 11 maja 2006 r. pozwana poinformowała inwestora C. S., że w związku z zakończeniem inwestycji potrzebne jest niezwłoczne uaktualnienie jego udziału we współwłasności Centrum Handlowego (...), albowiem udziały zostały obliczone na podstawie niepełnej dokumentacji z 2002 r. i są zaniżone, stąd konieczne jest aneksowanie jego udziału w dotychczasowej umowie przedwstępnej sprzedaży w formie aktu notarialnego.

W drugiej połowie 2007 roku pozwana skierowała do inwestorów R. M. i C. R. pisma, w których poinformowała ich, że będzie zawierać z posiadaczami lokali aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym, w formie aktu notarialnego. Przesłała wyżej wymienionym projekty tego aneksu. Z treści § 2 projektu wynikało, że w przypadku jego zawarcia pozwana zobowiązałaby się ustanowić odrębną własność lokalu użytkowego wraz z odpowiadającym mu udziałem w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie wieczystego użytkowania.

Spółka skierowała takie pisma do innych inwestorów, do zawarcia aneksów nie doszło.

Dowody: - pismo wraz z projektem zmiany postanowień umowy przedwstępnej (k. 210-212).

- pisma pozwanej z 10.09.2007 r. wraz z projektami aneksów (k. 132-137),

- zeznania świadków M. O. (od godziny 00:08:51 do 00:30:00

rozprawy w dniu 12.01.2015 r., k. 302-303)

W dniu 30 kwietnia 2013 r. na zgromadzeniu wspólników Centrum Handlowe (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. prezes zarządu pozwanej 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 pozwanej poinformował, że projekt umowy będzie do wglądu.

Dowód: - protokół zgromadzenia wspólników pozwanej z dnia 30.04.2013r. (k. 93-98).

Pozwana wezwała C. S. 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 tej umowy nie doszło. Pismem z dnia 16 września 2013 r. pozwana wskazała, że nie jest możliwe ustalenie numeracji porządkowej budynku, przez co założenie kartotek dla lokali zostało wstrzymane.

W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z dnia 19 września 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 ani nie stawiała się w Kancelarii Notarialnej D. A. w dniu 24 września 2013 roku.

Dowody: - korespondencja prowadzona przez pozwaną z C. S. (k.

108-11, 115-117),

- projekt aktu notarialnego z dnia 24.09.2013 r. (k. 112-114),

- protokół stawiennictwa jednej strony i niestawiennictwa drugiej strony z dnia

24.09.2013 r. (k. 118-119).

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

Dowody: - pismo (...) z dnia 31.10.2013 r. (k. 120),

- pismo (...) z dnia 8.01.2015 r. (k. 381).

Pozwana po raz kolejny wezwała C. S. do stawienia 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 ww. 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. akt notarialny obejmujący umowę sprzedaży przez pozwaną na rzecz powodów udziału (...) części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), o obszarze 0,5135 ha oraz we własności budynków znajdujących się na tej działce gruntu.

Dowody: - zawiadomienie skierowane do C. S. (k. 121),

- odmowa dokonania czynności notarialnej z dnia 11.12.2013 r. (k. 122-123),

- projekt aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży (k. 124-127),

- pismo (...) z dnia 8.01.2015 r. (k. 381).

Pismem doręczonym pozwanej w dniu 6 czerwca 2014 roku, powodowie wezwali ją do osobistego stawienia się w Kancelarii Notarialnej A. N. w S. przy ul. (...) w dniu 25 czerwca 2014 r. o godz. 13:00 w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wskazali, że w przypadku niestawienia się przez pozwaną w wyznaczonym terminie przedmiotowa sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 13 czerwca 2014 r. pozwana poinformowała powodów, że nie jest możliwe stawienie się jej zarządu we wskazanym przez nich terminie. Jednocześnie wezwała powodów do osobistego stawienia się w Kancelarii Notarialnej D. A. w S. przy ul. (...) X 6 w dniu 26 czerwca 2014 r. o godz. 15:30 w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W piśmie doręczonym pozwanej w dniu 24 czerwca 2014 r. powodowie poinformowali ją, że wyznaczony przez nich termin pozostaje aktualny. Wskazali, że skoro spółce wiadomy był termin zawarcia umowy przyrzeczonej, winna się była do tej czynności odpowiednio przygotować pod względem organizacyjnym, finansowym i czasowym. Powodem wezwania był fakt, że przez pozwaną przez roczny okres czasu nie wyznaczyła terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Dokonany przez nich wybór notariusza jest wiążący i nie podlega zmianie. W piśmie wyrazili obawę, co do możliwości zawarcia przez spółkę umowy w wyznaczonym przez nią terminie. Stwierdzili, że podobne wezwania zostały skierowane do innych osób uprawnionych do zawarcia umowy i nie doprowadziły do jej zawarcia.

Dowód: - korespondencja prowadzona przez strony postępowania (k. 100-105).

Pozwana nie stawiała się w Kancelarii Notarialnej A. N. w S. przy ul. (...) w dniu 25 czerwca 2014 r. o godz. 13:00, pomimo prawidłowego wezwania, co zostało stwierdzone przez Notariusza w protokole z dnia 25 czerwca 2014 r., Rep. A nr 1741/2014.

Dowód: - protokół w formie aktu notarialnego z dnia 25.06.2014 r. (k. 106-107).

Pomiędzy pozwaną 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, z których wynikało, że po spłacie kredytu inwestycyjnego przekaże kupcom udziały w prawie użytkowania wieczystego na własność.

Dowody: - artykuły prasowe (k. 127-131).

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. 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 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 wyżej wymienionej, 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 pozwanej spółki z M. 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 pozwanej 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 (...).

W chwili zawierania ww. umów zarząd nie posiadał odpowiedniej zgody walnego zgromadzenia pozwanej spółki. H. Z. nie była udziałowcem pozwanej.

Zmiana właścicieli została ujawniona w księdze wieczystej.

Dowód: - umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia

20.10.2014 r. (k. 229-235, 236-243, 272-286),

- umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia

20.10.2014 r. (k. 338-344, 352-357),

- zawiadomienia (k. 359-372).

Podczas zwyczajnego zgromadzenia wspólników w dniu 21 listopada 2014 r. podjęli uchwałę zezwalającą na ustanowienie przez Zarząd pozwanej 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 wskazanego zgromadzenia członkowie zarządu zapytani czy pozwana spółka zamierza wywiązać się z umów przedwstępnych i umów o prowadzenie wspólnej inwestycji wobec wspólników posiadających takowe umowy stwierdzili, że na takie pytania odpowiedzą na piśmie po uprzednim pisemnym zapytaniu.

Powyższa uchwała została zaskarżona przez wspólników pozwanej spółki w osobach D. K., G. S., A. R. i S. W. (1).

Dowody: - protokół zwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 21.11.2014 r. (k.

287-291),

- pozew o uchylenie uchwały wspólników pozwanej spółki (k. 320-324).

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 wskazała, że C. C. A., (...) spółka jawna z siedzibą w S. posiada ekspektatywę ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności Pawilonu nr 5 w Centrum Handlowym (...).

Dowód: - korespondencja w sprawie II Ns 2001/10 (k. 292-293).

Pismem z dnia 19 grudnia 2014 r. R. K. (1) zwrócił się do pozwanej o wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zwrócił się również o przedstawienie mu projektu dodatkowych porozumień, które są niezbędne do ustanowienia odrębnej własności lokali.

Dowód: - pismo R. K. (2) do pozwanej z dnia 19.12.2014 r. (k. 382).

Powódka M. T. udzieliła w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), zgody i pełnomocnictwa J. T. do zawarcia umowy sprzedaży udziału do 487/100.000 części na rzecz M. D. i J. A. małżonków T. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 0,5135 ha, zabudowanej budynkiem o powierzchni zabudowy 2029,20 m² stanowiącym odrębny przedmiot własności, opisaney w księdze wieczystej o nr (...) oraz ustanowienie sposobu korzystania, na warunkach i za cenę według jego uznania, w celu wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 9 września 2002 r. pomiędzy pozwaną a powodami.

Dowód: - pełnomocnictwo i zgoda małżonka z dnia 17.06.2014 r. (k. 12),

- odpis skrócony aktu małżeństwa o nr (...) (k. 92a).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Podstawą roszczenia powodów była umowa przedwstępna zawarta z pozwaną w dniu 9 września 2002 r., istota sprowadzała się do sposobu interpretacji postanowień tej umowy, a przede wszystkim ustalenia, czy na pozwanej spoczywa obowiązek przeniesienia na powodów udziału we współwłasności budynków wybudowanych na działce gruntu nr (...), odpowiadającego udziałowi w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wskazanej w umowie.

Powodowie wywodzą więc swoje roszczenie z art. 390 § 2 k.c., jednak przed przystąpieniem do wyjaśnienia tego przepisu w pierwszej kolejności należy odnieść się do art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., które pozwalają na osiągnięcie skutków prawnych związanych z oświadczeniem woli, którego odmawia podmiot do niego zobowiązany.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę”. Zarówno art. 1047 k.p.c., jak i art. 64 k.c. normują w jednakowy sposób skutki wymienionych w nich orzeczeń, stanowiąc, że skutki te są równoznaczne ze złożeniem oświadczenia woli. Treść normatywna tych przepisów polega na ustanowieniu fikcji prawnej, że w razie wydania przez sąd orzeczenia stwierdzającego obowiązek danej osoby złożenia oznaczonego oświadczenia woli uważa się, iż osoba ta oświadczenie takie złożyła. Omawiane przepisy różnią się jednak od siebie odmiennym sformułowaniem, czego przyczyną jest odmiennosc funkcji, jaką każdy z nich pełni. Przepis art. 1047 § 1 k.p.c., mieszczący się w dziale o egzekucji roszczeń niepieniężnych, normuje skutek orzeczenia sądowego, równoznaczny ze złożeniem oświadczenia woli przez dłużnika, w odniesieniu do postępowania egzekucyjnego, czyniąc w ten sposób zbędnym przymusowe wykonanie takich orzeczeń. W braku bowiem normy zawartej w art. 1047 k.p.c. orzeczenia zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli ulegałyby wykonaniu przymusowemu według przepisów o wykonaniu przez dłużnika czynności, której inna osoba za niego wykonać nie może, a której wykonanie zależy wyłącznie od jego woli (art. 1050 k.p.c.). Stanowisko powyższe zostało wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt III CZP 32/66.

Przepis § 1 art. 1047 k.p.c. uzupełniony jest przez § 2 tego artykułu, który w razie istnienia przesłanek w nim przewidzianych odracza powstanie skutków orzeczenia stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli do chwili prawomocnego nadania mu klauzuli wykonalności. Ten ostatni przepis pozostaje w związku z treścią art. 786 k.p.c. i dotyczy tylko takich orzeczeń, które złożenie oświadczenia woli przez dłużnika, a zatem i powstanie skutku przewidzianego w § 1 uzależniają od wykonania przez wierzyciela świadczenia wzajemnego. Stosownie więc do tego przepisu oraz przepisu art. 786 k.p.c., jeżeli sentencja orzeczenia stwierdzającego obowiązek dłużnika do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uzależni ten obowiązek od uprzedniego lub równoczesnego spełnienia przez wierzyciela oznaczonego świadczenia wzajemnego, to skutek takiego orzeczenia w postaci fikcji złożenia oświadczenia woli nastąpi dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności, którą sąd nada po złożeniu przez wierzyciela dowodu spełnienia tego świadczenia. Sąd wskazuje zatem, że w niniejszej sprawie taka sytuacja nie zachodzi, gdyż fakt spełnienia świadczenia wzajemnego został przez powodów wykazany.

W myśl art. 390 § 2 k.c., z którego powodowie wywodzą swoje roszczenia, 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. Natomiast art. 389 § 1 k.c. stanowi, że mowa, 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 przez strony 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.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że umowa przedwstępna została zawarta przez strony niniejszego postępowania w formie aktu notarialnego, co oznacza, że zostały spełnione przesłanki formalne zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynku wybudowanego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 237 k.c. w zw. z art. 158 k.c.).

Zawarta przez strony umowa określa również termin, w którym umowa ma być zawarta oraz prawa i obowiązki stron tej umowy, w tym określenie obowiązku pozwanej do sprzedaży udziału wprawie użytkowania wieczystego i udziału w prawie własności budynku, który miał zostać wybudowany na tej działce i skorelowany z nim obowiązek powodów do zapłaty ceny. Przy czym pozwana uchyła się od zawarcia tej umowy.

W ocenie Sądu bezpodstawne i niezasadne są stwierdzenia pozwanej, że przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej przez strony był jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr (...) bez udziału we współwłasności budynku, który na tej działce miał zostać wybudowany. Wprawdzie ma rację pozwana twierdząc, że z § 3 umowy z dnia 9 września 2002 r. wynika, że zobowiązała się sprzedać powodom prawo wieczystego użytkowania działki o nr (...) w udziale do 487/100.000 części, jednakże zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazuje, że zamiar stron zawierających umowę przedwstępną obejmował również sprzedaż współwłasności udziałów w budynkach, które na tym gruncie zostaną posadowione, co zostanie szczegółowo omówione poniżej.

Zgodnie z treścią art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Wynikające z tego przepisu reguły wykładni oświadczeń woli stron odnoszą się także do umów zawartych w formie aktu notarialnego; dla określenia zgodnej woli stron wymagana jest analiza tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu. Prowadzenie dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień stron w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień - nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu, o jakim mowa w art. 247 k.p.c. (vide wyrok SN z 4 lipca 2014r., II CSK 612/13, LEX nr 1489234).

Strony były zgodne co do tego, że w § 3 umowy przedwstępnej pozwana zobowiązała się sprzedać powodom określony udział w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 5 135 m² ujawnionej w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, a powodowie oświadczyli, że zobowiązują się ten udział kupić. Strony określiły, w jakim terminie zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną oraz wskazały wysokość ceny, która tytułem zaliczki została uiszczona przez powodów na rzecz pozwanej, co ta potwierdziła. Nadto, strony oświadczyły, że wydanie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem umowy już nastąpiło.

Nie sposób jednak nie zauważyć, że umowa ta zawierała szereg postanowień dotyczących bezpośrednio obiektu handlowego (obiektów handlowych), który miał zostać na tej działce wzniesiony. Podkreślenia wymaga, że w czasie zawierania niniejszej umowy budynki wskazane w umowie nie istniały, a ze zgromadzonych dowodów wynika, że strony umowy nie wiedziały (nie były pewne) jak ostatecznie będzie wyglądała zabudowa tej działki (czy będzie to jeden, czy kilka budynków). Co prawda w umowie wskazane zostało, że załącznik do niej stanowi decyzja Urzędu Miejskiego w S. nr (...) w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę (§ 2 tiret 2 umowy), jednak powyższe nie jest równoznaczne z wniesieniem budynku, albowiem strony mogą zmienić projekt budowlany i wystąpić o zatwierdzenie tych zmian. Okoliczność ta była oczywista dla stron, które jej w niniejszym postępowaniu nie kwestionowały. Z uwagi na to wszelkie ich postanowienia umowne dotyczyły nieruchomości budynkowych, które mają dopiero powstać. Konsekwencją tego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej został uzależniony od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji. Kupujący wyraził również zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym. Pozwolenie to, wydane zostało pozwanej decyzją nr (...) Urzędu Miejskiego w S. w dniu 26 lipca 2002 r., co wynika z treści aktu notarialnego z 9 września 2002 r. Powodowie zgodzili się również na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji. Powodowie zobowiązali się również zawrzeć umowę wyłączającą zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. Wskazać należy, że strony zastrzegły prawo

pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców pozwanej spółki, w tym powoda i przez pozwaną spółkę.

Należy zwrócić również uwagę na postanowienie § 8 umowy przedwstępnej, z którego wynika, że strony tej umowy określiły sposób współkorzystania z działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego, co przemawia za tym, że zamiarem stron niniejszej umowy było zawarcie umowy przenoszącej również własność budynku posadowionego na działce gruntu o nr (...). Natomiast paragrafy 9 i 10 umowy określające kwestie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności budynku oraz prawa użytkowania wieczystego, jak również regulujące kwestię prawa pierwokupu udziały we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego wskazują, że zamiarem stron niniejszej umowy było objęcie nią również prawa własności budynku, który zostanie wybudowany na tej działce. Skoro strony nie zamierzały zawierać umowy przedwstępnej sprzedaży, która obejmowałaby również udział w budynku, to po co zawierałby w treści umowy wyżej opisane postanowienia.

Za przyjęciem stanowiska, że wyżej opisana umowa dotyczyła również prawa współwłasności mającego powstać budynku przemawia to, że powodowie podobnie, jak i inni kupcy będący udziałowcami pozwanej, zamierzali nabyć prawo do gruntu oraz wzniesić na nim pawilon albo pawilony handlowe, tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielami lokali użytkowych, jakie miały znaleźć się we wzniesionym budynku albo budynkach. Z lokalami tymi miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Tylko z tej przyczyny powodowie i inni wspólnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli spółkę, która w niniejszej sprawie jest pozwaną. W zamiarze powodów i innych wspólników pozwanej było, żeby pozwana miała charakter typowej spółki celowej, zawiązywanej do realizacji określonego projektu i służącej koordynacji działań wielu osób. Działanie powodów i innych wspólników pozwanej motywowane było problemami, których doświadczyli jako kupcy na innym targowisku, które zmuszeni byli opuścić. Wolą powodów i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli swoją działalność handlową. Tego typu ustalenia zostały poczynione na podstawie dowodów z zeznań świadków, przesłuchania powoda oraz dokumentów dotyczących zawiązania pozwanej spółki, nabywania jej udziałów przez pozwanych i innych kupców, a nadto umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji.

Odnieść należy się w tym miejscu do zeznań świadka M. O., która jednoznacznie i wyraźnie wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno gruntu, jak i wszystkich budynków i urządzeń z tym gruntem związanych. Przyczyną, dla której w akcie notarialnym z 9 września 2002 r. nie zostały wskazane również budynki wynikała głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy, jaka miała powstać na gruncie. Nie sposób znaleźć racjonalnego wytłumaczenia, dla którego powodowie i inni kupcy mieli zawierać umowę przedwstępną o innej treści niż pozwalająca na nabycie w przyszłości nie tylko prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, lecz również budynków wzniesionych na tym gruncie. W przypadku, gdy celem powodów byłoby nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to nie miało sensu odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności, że powodowie przed zawarciem umowy przedwstępnej wpłacili całą cenę, co pozwana w akcie notarialnym potwierdziła. Jedyną przyczyną, zresztą wyraźnie wskazaną w treści umowy przedwstępnej, przełożenia w czasie zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce, do której prawo użytkowania wieczystego mieli nabyć powodowie.

Za powyższym stanowiskiem przemawia również wzgląd na zawartą przez strony umowę dzierżawy nr (...). Skoro w chwili jej zawierania nieruchomość nie była zabudowana, a powodowie przy zawieraniu umowy przedwstępnej zapłacili za udział w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości i nastąpiło wydanie tego udziału, to jaki był cel „utrzymywania” w mocy umowy dzierżawy nieruchomości. Tym bardziej, że zapłacona przez powodów kwota stanowiła całą zapłatę za udział w prawie użytkowania wieczystego.

Nadto powodowie oraz inni wspólnicy pozwanej spółki wielokrotnie zapewniani byli przez członków jej zarządu o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich przeniesiona. Zapewnienia takie znalazły się nie tylko w dokumentach (pismo z 11 maja 2006 r. wraz z projektem aneksu do zmiany umowy przedwstępnej, k. 201-212), lecz również padały w trakcie licznych zebrań, jakie miały miejsce od 2002 r., o czym zeznawali przesłuchiwni przez Sąd świadkowie. Wskazać tu należy choćby na dowód z protokołu zgromadzenia wspólników z 30 kwietnia 2013 r.

(k.93-98). Na tej podstawie powodowie mogli czuć się przekonani, że staną się właścicielami budynków, a w związku z tym bez sprzeciwu uiszczały wyrażnie zawyżone stawki czynszu dzierżawy albo najmu. Nadto, zeznania świadka M. O. wskazywały na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziałów również w budynkach.

Należy mieć również na względzie wzorzec należytej staranności obu stron zawartej umowy przedwstępnej, o którym mowa w art. 355 § 1 i 2 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu jej zawodowego charakteru. Powołana norma nie wprowadza jakiegoś konkretnego modelu przezorności, bowiem wobec zróżnicowanych stosunków życiowych i rozwoju techniki nie da się ustalić powszechnego wzoru ostrożności i przezornego zachowania, a w różnych stosunkach życiowych wymagany jest odmienny stopień przezorności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.09.2007 roku, V CSK 178/07). Uważa się, że profesjonalizm dłużnika powinien przejawiać się w dwóch podstawowych cechach jego zachowania: postępowaniu zgodnym z regułami fachowej wiedzy oraz sumienności. Wzorzec należytej staranności musi uwzględnić zwiększone oczekiwania co do zawodowych kwalifikacji dłużnika-specjalisty, co do jego wiedzy i praktycznych umiejętności skorzystania z niej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21.09.2005 roku, IV CK 100/05). Obok fachowych kwalifikacji, od przedsiębiorcy (profesjonalisty) wymaga się zwiększonego zaangażowania w podjęte działania. Uprawnione jest więc odwołanie się do ogólnego wzorca należytej staranności w profesjonalnym obrocie handlowym - wzorca starannego przedsiębiorcy. Wzorzec taki musi uwzględniać szczególną zdolność przewidywania, zapobiegliwość i rzetelność (sumiennosc) w sposobie działania profesjonalisty oraz duże wymagania w zakresie jego wiedzy i umiejętności praktycznych (fachowosc). Należy podkreślić, że chodzi także o wiedzę, która wykracza poza zasób informacji specjalistycznych w danej dziedzinie, ale jest niezbędna do profesjonalnego działania. Przykładem może być konieczność znajomości przepisów prawnych, obowiązujących w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 17.08.1993 roku, III CRN 77/93, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 8.03.2006 roku, I ACa 1018/05).

Mając na uwadze te rozważania trudno zatem uznać aby strony nie zadbały o to, żeby umowa była dotknięta nieważnością. Należy podkreślić, że umowa przedwstępna została sporządzona w formie aktu notarialnego. Sytuacja w której strony zobowiązują się do zawarcia umowy przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za wiele lat, już jest okolicznością zwracającą uwagę. Dodatkowo, strony w umowie przedwstępnej, zamieściły cały szereg postanowień jednoznacznie stwierdzających, że na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego ma być przeniesione na powodów, zanim umowa przyrzeczona zostanie zawarta, wzniesione zostaną budynki, ewentualnie budynki.

Zgodnie z treścią 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. To samo dotyczy 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, stanowią własność użytkownika wieczystego, nie są częściami składowymi, lecz odrębnymi od gruntu nieruchomościami budynkowymi. Jednakże okoliczność, że pozostają one w gospodarczym związku z użytkowaniem wieczystym, ma wpływ na ich status prawny. Prawo własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na użytkowanym gruncie jest zgodnie z art. 235 § 2 k.c. prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność tych budynków (innych urządzeń) dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Mogą więc one być przenoszone tylko łącznie; zbycie zaś prawa użytkowania wieczystego odnosi się także do budynków i innych urządzeń. Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Tak oczywista sytuacja nie mogła nie zwrócić uwagi notariusza, który sporządził projekt umowy objętej aktem notarialnym z 9 września 2002 r., ani stron postępowania.

Notariusz sporządziła akt notarialny i strony zawarły umowę przedwstępną tylko z tej przyczyny, że czyniły to w zamiarze przeniesienia wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntów również udziałów we własności budynków, jakie na tym gruncie zostaną wzniesione, w czasie pomiędzy podpisaniem umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej. Przyjęcie odmiennej wykładni równałoby się założeniu, że notariusz świadomie sporządził projekt umowy przedwstępnej, w stosunku do umowy przyrzeczonej, będącej nieważną z mocy prawa, a powodowie z niewiadomych przyczyn taką umowę przedwstępną z pozwaną zawarli. Natomiast przyjęcie, że okoliczności tej nie zauważyły stron, a zwłaszcza strona pozwana równałoby się przyjęciu, że nie zachowała ona należytej staranności przy zawieraniu tej umowy.

Kolejnym argumentem przemawiającym za stanowiskiem, iż umowa przedwstępna obejmowała zamiar stron nabycia również prawa własności budynków jakie miałyby być wzniesione na gruncie jest fakt zawarcia w dniu 22 lipca 2002 r. umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Na jej podstawie powodowie zobowiązywali się partycypować w kosztach zabudowy działki, która to umowa miała polegać na wybudowaniu budynku handlowego w zabudowie pasażowej. Istotny jest zwłaszcza § 6 tej umowy, w którym wskazano wprost, że powodowie będą współwłaścicielami centrum handlowego ze wskazaniem lokalu handlowego, który stanowić będzie jego własność i w którym będzie prowadził działalność gospodarczą. Z powyższego wynika, że w zamian za udział finansowy w inwestycji, który został przez powodów uiszczony, mieli oni otrzymać nie tylko udział w wieczystym użytkowaniu gruntu, ale także udział w wybudowanym na tym gruncie budynku. Skoro powodowie nie mieli nabyć udziału w centrum handlowym, które miało powstać na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), to w jakim celu mieliby zawierać powyższą umowę i ponosić koszty budowy tego centrum. Jedynym logicznym wnioskiem jaki można wyprowadzić jest to, że zamiarem stron tej umowy, które następnie zawarły umowę przedwstępną, był również zakup udziału w prawie własności tego budynku. Bez wyprowadzenia takiego wniosku odpada przyczyna, dla której powyższa umowa byłaby zawarta. Natomiast przyjęcie stanowiska, że zamiarem powodów (i innych kupców) było ponoszenie tych kosztów jedynie w celu uczestniczenia w wybudowaniu centrum handlowego jawi się jako nielogiczne i nieracjonalne działanie z ich strony. Nadto pozostaje w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, w tym zwłaszcza z dowodem z zeznań powoda i świadków dotyczących ustaleń podejmowanych przez pozwaną i kupców, celu dla którego została zawarta spółka, a przede wszystkim celu dla którego kupcy (powodowie) nabyli udziały w prawie użytkowania wieczystego.

Dodatkowo należy również wskazać, że spółka podejmowała uchwały, w których wyrażała zgodę na zbycie udziałów pozwanej spółki na rzecz osób fizycznych i prawnych, które nabyły udział w gruncie współwłasności nieruchomości budowlanej, co również potwierdza że taki był zgodny zamiar stron. Należy zwrócić uwagę także na dalsze czynności spółki takie jak staranie się o to aby zostały zawarte aneksy do umowy przedwstępnej na podstawie których możliwe będzie ustanowienie odrębnej własności lokali.

Za stanowiskiem, że pozwana uważała, iż przedmiotem umowy jest nie tylko udział w prawie użytkowania wieczystego, ale również udział w prawie własności nieruchomości przemawia fakt, że na zgromadzeniach wspólników zapewniała kupców, że będzie zawierać umowy przeniesienia prawa własności udziałów w prawie własności budynku.

Zdaniem Sądu rzeczą wtórną jest w jakiej formie miało nastąpić przeniesienie współwłasności nieruchomości w budynkach na stronę powodową: czy w formie zbycia współwłasności udziałowej, czy w formie ustanowienia odrębnej własności nieruchomości, w tych pawilonach w których prowadzona jest działalność i następnie zbycia tych odrębnych własności lokali.

W umowie przedwstępnej strony ustaliły również cenę, za jaką powodowie mieli nabyć udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i budynków na nim wzniesionych. Wprawdzie cena ta została ustalona na kwotę 25.000 zł w umowie przedwstępnej, a pozwana spółka potwierdziła jej zapłatę, jednak zdaniem Sądu całokształt zgromadzonego w niniejszej sprawie postępowania dowodowego wskazuje na to, że kwota miała charakter zaliczki. Przemawiają za tym postanowienie § 2 ust. 1 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, w którym powodowie zobowiązali się partycypować we wszystkich kosztach związanych z przedmiotową inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału, co odpowiada kwocie 700 zł + Vat za m² lokalu oraz koszty spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę na budowę centrum handlowego i zakup prawa użytkowania wieczystego. W ocenie Sądu także część czynszów, ewentualnie

innych świadczeń, uiszczanych przez współników pozwanej, w tym powodów, na rzecz pozwanej, celem finansowania inwestycji budowlanej stanowi cenę nieruchomości budynkowych. Nie budzi także wątpliwości Sądu, że powodowie uiszcili wyższą kwotę na rzecz spółki aniżeli kwota wynikająca z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego. Dowody wpłat załączone przez powodów do pozwu wskazują, że wpłacili oni na rzecz pozwanej wyższą kwotę niż ta wynikająca z umowy.

Sąd podziela również stanowisko strony powodowej co do charakteru wpłat dokonywanych przez nią tytułem czynszu, tj. że połowa tych wpłat przeznaczona była na spłatę kredytu zaciągniętego przez pozwaną, co oznacza że wpłaty te dokonywane były w rzeczywistości na poczet ceny za udział w prawie własności wybudowanego budynku. Powyższe wynika z zeznań wszystkich przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że powodowie płacili czynsz w wygórowanej wysokości, w tym także czynsz wynikający z umowy dzierżawy przed wybudowaniem budynku. Okoliczność, że środki z czynszu przeznaczone były na spłatę kredytu wynika również ze stanowiska samej pozwanej, która wypowiadając się na temat okoliczności związanych z konfliktem z kupcami, którzy zaprzestali płacenia czynszu wskazywała, że spółka popadła w kłopoty finansowe, ponieważ czynsz w części przeznaczony był właśnie na spłatę zaciągniętego kredytu. Potwierdzone to zostało również w dowodzie z pisma, które spółka skierowała do jednego z kupców – A. R. (k. 383). Powyższe prowadzi do wniosku, że cena nieruchomości zabudowanej była wyższa aniżeli ta ustalona w umowie przedwstępnej.

Nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanej, że z uwagi na wzniesienie zabudowań po zawarciu umowy przedwstępnej z 9 września 2002 r. zobowiązanie z tej umowy nie może być wykonane. Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków jest ważna, jeżeli wolą stron nie było przeniesienie tylko prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem zbywcy prawa własności budynków (vide wyrok Sądu Najwyższego z 4.07.2014r., II CSK 612/13). W ocenie Sądu powodowie wykazali, że ich zamiarem nie było nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu z jednoczesnym pozostawieniem pozwanej spółce prawa własności budynków. Nadto zgodnie z treścią art. 235 § 2 k.c., który ma charakter bezwzględnie obowiązujący, przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W konsekwencji własność budynków może być przenoszona tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego i wygasa łącznie z wygaśnięciem tego prawa (vide uchwały Sądu Najwyższego z dnia: 14.11.1963 r., III CO 60/63, 19.01.1971 r., III CZP 86/70 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.11.2009 r., II CSK 242/09

W doktrynie, na gruncie uregulowania przyjętego w art. 235 § 2 k.c. przeważa stanowisko, że zmiana w sferze prawnej prawa głównego, jakim jest użytkowanie wieczyste pociąga za sobą z mocy ustawy zmianę w sferze prawnej także prawa związanego, jakim jest prawo własności budynków, a zatem czynności prawne przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, przenoszą z mocy prawa własność budynków wzniesionych na tym gruncie i to niezależnie od tego czy budynki i urządzenia są w akcie notarialnym wymienione (podobne stanowisko prezentował też Sąd Najwyższy między innymi w uzasadnieniu uchwały z dnia 8.07.1966 r. III CZP 43/66). Ze stanowiskiem tym nie pozostaje w niezgodzie, uznana w doktrynie, jako "zbyt kategoriyczna" oraz "dyskusyjna" teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23.01.2003 r., II CKN 1155/00, powtórzona w postanowieniu z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 376/12 (nie publ.), stwierdzająca, że umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna. Należy mieć na względzie, że została ona sformułowana w sprawie, w której strony w umowie zbycia użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu świadomie i celowo pominęły przeniesienie prawa własności budynków, uznając, że ich stan prawny nie jest jeszcze dostatecznie uregulowany; wolą stron w tamtej sprawie było więc przeniesienie tylko prawa wieczystego użytkowania. Nie może budzić wątpliwości, że taka umowa jest nieważna, z jej treści wynika bowiem, że zawarta została w celu przeniesienia wyłącznie prawa użytkowania wieczystego z pozostawieniem prawa własności budynków dotychczasowemu użytkownikowi.

Wskazując na wynikającą z art. 235 § 2 k.c. akcesoryjność prawa własności budynków w stosunku do użytkowania wieczystego przejawiającą się w tym, że użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionym na tym gruncie, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 kwietnia

2005 r., III CZP 9/05 sformułował - mając na względzie stan faktyczny sprawy - tezę, że umowa oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oraz przeniesienia własności znajdującej na niej części budynku jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.), jeżeli z okoliczności wynika, że bez postanowienia o przeniesieniu własności części budynku nie zostałaby zawarta. Stan faktyczny w niniejszej sprawie jest taki, że umowa przedwstępna z 9 września 2002 r. nie zostałaby zawarta gdyby nie dotyczyła również przeniesienia własności udziału w budynkach, które miały zostać wzniesione.

Odnosząc się do argumentów pozwanej dotyczących niezgodności zawarcia umów sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz prawie własności budynku będzie niezgodna z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz z § 17 § 1 pkt 1 umowy. Statut pozwanej spółki przewidywał konieczność podjęcia uchwały dla skuteczności zawarcia umowy nabycia i zbycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości albo prawie użytkowania wieczystego. Sąd jako wykazaną uznał okoliczność podjęcia uchwał z 4 i 5 marca 2002 r. zezwalających zarządowi na zawarcie umowy przedwstępnej z 9 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 9 września 2002 r. uchwała taka nie była konieczna, gdyż umowa ta nie przenosiła prawa do nieruchomości pozwanej spółki (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6.02.2009 r., IV CSK 271/08; oraz w uchwale z dnia 21.02.2008 r., III CZP 137/07).

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.).

W niniejszej sprawie powodowie jako strona umowy przedwstępnej (art. 64 k.c.) mają 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. Tutejszy 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 (tożsamy pogląd został wyrażony w orzecznictwie: wyrok Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 22.11.2012 r., sygn. akt I ACa 516/12 oraz w doktrynie: M. Safjan [w:] Kodeks Cywilny Tom I, pod red. K. Pietrzykowskiego s. 281-282).

Przyjęcie stanowiska pozwanej, że skuteczność roszczenia powodów o zwarcie umowy przyrzeczonej uzależniona jest od uzyskania zgody wspólników pozwanej, powodowałoby, że z punktu widzenia powodów, mimo zobowiązania w umowie przedwstępnej, zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione byłoby wyłącznie od woli spółki. Nie można bowiem 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. W konsekwencji, powodom nie przysługiwałoby skuteczne roszczenie o zwarcie umowy przenoszącej własność mimo spełnienia wszystkich przesłanek. Tezy takiej podzielić nie sposób (tak samo: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26.02.2014r., I ACa 1347/13).

Nie można również za przeszkodę do zawarcia umowy, która jest przedmiotem roszczenia powodów, uznać faktu że obecnie współwłaścicielami są osoby z którymi pozwana zawarła w dniu 20 października 2014 r. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. W związku z tym pozwana sformułowała zarzut, że 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.

Nie można podzielić powyższego poglądu. Zgodnie z 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 stan faktyczny niniejszej sprawy oraz treść wyżej wskazanych przepisów ustawy o własności lokali nie sposób uznać za okoliczność wykluczającą istnienie roszczenia powodów fakt wyodrębnienia w budynkach trzech samodzielnych lokali, jak również ich sprzedaż na rzecz innych podmiotów. Norma przepisów art. 3 u.w.l. stanowi, że z prawem do lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości, co oznacza, że nie mogą być one przedmiotem odrębnego obrotu, a nadto wyłączona jest możliwość żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej do czasu trwania odrębnej własności lokali. Sąd podkreśla przy tym, że nieruchomością wspólną nie jest cały budynek lub cała nieruchomość, w której ustanowiono odrębną własność lokali. Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. 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.

Uwzględniając ustalenia faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie i treść żądania procesowego powodów, należy zauważyć że ich roszczenie dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, tj. określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Powodowie nie domagają się zniesienia części wspólnej nieruchomości; ich roszczenie nie dotyczy również praw podmiotów trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych na nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością.

Na marginesie należy wskazać, że przyjmując nawet czysto hipotetycznie, że zawarte w dniu 20 października 2014 r. 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 (...). W ocenie Sądu Najwyższego wyrażonej w uchwale z 17 czerwca 2010r. (III CZP 38/10), którą to oceną Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela – wskazany przepis ma zastosowanie w wypadku zbycia nieruchomości przez dłużnika w toku sprawy o zobowiązanie go do złożenia oświadczenia woli o zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży tej nieruchomości (OSNC 2011/1/3, LEX nr 578585, Biul. SN 2010/6/9).

Odnosząc się do wniosku o zawieszenie postępowania zawartego w piśmie pozwanej z dnia 21.01.2015 r. (k.316-317) wyjaśnić należy, że wskazane przez pozwaną postępowanie sądowe nie ma wpływu na wynik niniejszej sprawy, a w związku z tym brak przesłanki zawieszenia postępowania w oparciu o treść art. 177 § 1 k.p.c. To czy inny Sąd orzeknie o uchyleniu, czy też nie uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienie przez zarząd pozwanej spółki w budynkach nr (...), 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 w niniejszej sprawie. Wyodrębnienie i sprzedaż lokali, czego dokonała pozwana, nie stanowi przeszkody do wydania orzeczenia żadanego przez powodów. W konsekwencji uchylenie uchwały spółki wyrażającej zgodę na taką sprzedaż również jest bez znaczenia, tak samo jak oddalenie powództwa w tym przedmiocie.

Reasumując, podkreślić należy, że wersja wskazywana przez przedstawicieli pozwanej spółki, iż zgodny zamiar stron obejmował jedynie umożliwienie powodom korzystanie z pawilonów handlowych jest niewiarygodna. Poza zeznaniem członka zarządu pozwanej okoliczność ta nie została wykazana w jakikolwiek sposób. Nie jest zdaniem Sądu wiarygodne żeby w świetle normy art. 235 k.c. aby powodowie partycypowali jedynie w zakupie gruntu bez zapewnienia sobie współwłasności wybudowanych na gruncie pawilonów.

Przedstawiony powyżej stan faktyczny został ustalony w oparciu o dowody pisemne załączone przez strony postępowania do składanych przez nie pism procesowych. Treść dokumentów prywatnych nie była kwestionowana przez żadną ze stron, to zaś pozwala uznać nie tylko to, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia zawarte w tych dokumentach (art. 245 k.p.c.), ale też że treść tych dokumentów odzwierciedla rzeczywisty stan rzeczy. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich prawdziwości dlatego też uznał, że powyższe dowody z dokumentów stanowią podstawę do czynienia w oparciu o nie ustaleń faktycznych w istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestiach. Nie były również kwestionowane dokumenty urzędowe korzystające z domniemania prawdziwości zawartych w nich treści (art. 244 k.p.c.). Czym innym jest natomiast rozbieżność stron w ocenie przedłożonych dokumentów i ich wymowy w kontekście dochodzonego roszczenia, co zostanie omówione poniżej.

W niniejszej sprawie istotne były zwłaszcza dowody z dokumentów w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez strony w dniu 9 września 2002 r. w połączeniu z zeznaniami świadka M. O. – notariusza, który sporządził projekt tej umowy oraz umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji. W ocenie Sądu dowody te w sposób nie budzący wątpliwości ujawniały rzeczywiste znaczenie postanowień wskazanej umowy przedwstępnej, która stanowiła podstawę roszczenia powodów. Sąd miał na uwadze zwłaszcza fakt określenia w obu wskazanych umowach sposobu rozporządzenia budynkami, które miały powstać na gruncie, do którego udział w prawie użytkowania wieczystego pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Podkreślenia wymaga, że dowody te pozostają ze sobą w zgodzie i na podstawie ich wspólnej analizy można wyprowadzić wnioski, co do rzeczywistego zamiaru stron niniejszego postępowania co do charakteru umowy przyrzeczonej. Porównując zarówno postanowienia zawarte w poszczególnych paragrafach obu umów, które odnoszą się do rozporządzenia udziałami w mającym powstać budynku stwierdzić należy, że są one spójne i obrazują pewną konsekwencję stron obu tych umów. Również aneksy do umowy prowadzenia wspólnej inwestycji wskazują na opisaną powyżej konsekwencję.

Rzeczywiste znaczenie jakie strony, w tym również pozwana, nadawały zawartej umowie wynika również z dowodów z dokumentów w postaci protokołów zgromadzeń wspólników pozwanej oraz w postaci artykułów prasowych, w których

zamieszczano wypowiedzi członków jej zarządu. Prawdziwość tych dokumentów nie została zakwestionowana przez pozwaną. Pozwana nie wskazywała również na to, że jej wypowiedzi przedstawione w materiałach prasowych nie odzwierciedlały ówczesnego stanowiska członków jej zarządu lub zostały zamieszczone w sposób wyrwany z kontekstu, czy też nie odzwierciedlały rzeczywistej treści lub sensu ich wypowiedzi.

Podobnie należy ocenić pozostałe, przeprowadzone w niniejszym postępowaniu dowody z dokumentów w postaci umowy dzierżawy z dnia 6 czerwca 2002 r., umowy najmu lokalu użytkowego, umowy spółki, protokołu kontroli skarbowej, protokołów z posiedzeń zgromadzeń wspólników oraz dowody z zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków i powoda. Podkreślenia wymaga zwłaszcza szczególne znaczenie umów najmu i dzierżawy w tym uregulowania dotyczące przeznaczenia czynszu, jakie na podstawie zeznań świadków i przesłuchania powoda Sąd ustalił w niniejszym postępowaniu. Chodzi tu o kwestię wkładu finansowego powodów w realizację projektu budowy budynków o przeznaczeniu handlowym, prowadzonego przez pozwaną spółkę. W zestawieniu z dowodami z wpłat, fakturami i rachunkami przedłożonymi przez powodów oraz treścią zeznań – uznać należało, że nie ma wątpliwości, iż powodowie wywiązali się nie tylko z obowiązku zapłaty ceny, lecz również przyjętego na siebie zobowiązania uczestniczenia w finansowaniu inwestycji budowlanej. Inwestycja ta została zrealizowanej przez pozwaną, co znajduje potwierdzenie w dowodzie z dokumentu urzędowego - decyzji Urzędu Miasta S. z 7 lipca 2003 r. w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Na podstawie dowodów z dokumentów w postaci korespondencji prowadzonej przez strony i protokołu z aktu notarialnego ustalony został fakt uchylecia się pozwanej od zawarcia umowy przyrzeczonej. Okoliczność to wynikała również ze stanowiska procesowego samej pozwanej.

Dowody w postaci korespondencji prowadzonej (wysyłanej) do innych kupców oraz protokoły aktów notarialnych pozwoliły na ustalenie sposobu zachowania się pozwanej w stosunku do innych kupców. Pomocne były do „odtworzenia” reakcji pozwanej na próby zawarcia umów sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego i pawilonu handlowego zbudowanego na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Natomiast dowody z pism kierowanych do poszczególnych kupców i załączonych do nich projektów aneksów do przedwstępnej umowy sprzedaży pomocne były do ustalenia sposobu rozumienia zawartej z powodami w dniu 9 września 2002 r. przedwstępnej umowy sprzedaży. Przy czym wyjaśnienia składane przez przedstawiciela pozwanej i stanowisko procesowe, co do okoliczności w jakich dokumenty te zostały przygotowane i wysyłane do kupców nie zostały potwierdzone żadnymi dowodami.

Akty notarialne w postaci zmian przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawarte z H. Z. i E. C. posłużyły do ustalenia faktu ich zawarcia, a konsekwencji były również pomocne do ustalenia stanowiska pozwanej co do charakteru zawartej z powodami umowy. Podkreślenia wymaga, że przesłuchany na rozprawie w dniu 12 stycznia 2015 r. członek zarządu pozwanej zeznał, że osoby te były w takiej samej sytuacji jako pozostali kupcy. Natomiast pozwana nie potrafiła w przekonujący sposób wyjaśnić czym różniła się sytuacja wyżej wymienionych osób od sytuacji powodów w chwili podpisywania umowy przedwstępnej.

Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie zeznania świadków w osobach M. O., C. S., S. W. (2) oraz A. R. pozostają w zgodzie z dowodami z dokumentów. Były one spójne wewnętrznie, logiczne i konsekwentne. W zestawieniu ich ze sobą, z zeznaniami powoda oraz z dowodami z dokumentów Sąd nie stwierdził sprzeczności czy braku logiki. Zeznania te były również spontaniczne, każdy ze świadków w sposób dla siebie charakterystyczny, przedstawił okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy spółki, celu w jakim spółka została zawarta w jakich dochodziło do zawierania poszczególnych umów, tj. przedwstępnych, o prowadzenie wspólnej inwestycji, dzierżawy, najmu; świadkowie zgodnie opisywali również przebieg spotkań które miały miejsce przed zawieraniem wyżej wymienionych umów oraz co najistotniejsze, sposobu w jaki rozumieli treść zawartej umowy przedwstępnej, w tym do ustaleń związanych z tą umową. Sąd nie podziela oceny pozwanej co do braku spójności w zeznaniach świadków. Trudno wymagać od świadków, nie mających wykształcenia prawniczego, żeby posługiwali się odpowiednim językiem i nadawali używanym przez siebie pojęciom i wyrażeniom takie znaczenie jakie nadają mu osoby posiadające wykształcenie prawnicze. Natomiast porównanie ich wypowiedzi, które pozwana uznaje za przejaw wewnętrznej

sprzeczności, należy ocenić jako doprecyzowanie ich wcześniejszych zeznań, po zadaniu pytań przez Sąd lub pełnomocników stron.

Tak samo jak zeznania świadków należy ocenić zeznania złożone przez powoda. Zwrócić jedynie należy uwagę na ich zgodność ze zgromadzonymi w niniejszej sprawie dowodami z dokumentów.

Mając na uwadze powyższe, za niewiarygodne należy uznać zeznania reprezentanta pozwanej W. C.. Stoją one w sprzeczności z pozostałymi dowodami przeprowadzonymi w niniejszej sprawie (z dokumentów, z zeznań świadków i z zeznań powoda). W szczególności zeznania te, w części dotyczącej twierdzenia o przesłankach zawarcia umowy z powodami umowy przedwstępnej w dniu 9 września 2002 r. i znaczeniu poszczególnych jej postanowień nie mogą być uznane za przekonujące, logiczne i spójne, zwłaszcza gdy porówna się je z treścią umowy, której sens został wyjaśniony przez sporządzającą projekt tego dokumentu notariusz M. O.. W. C. nie potrafił w sposób przekonywujący i logiczny wyjaśnić dlaczego (albo skąd) w umowie przedwstępnej znalazły się odwołania do mającego powstać na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) budynku. Reprezentanci pozwanej zawierając kilkadziesiąt takich umów przed notariuszem, gdzie odczytywana była treść umowy przedwstępnej nie potrafili wskazać, czy zgłaszają do niej jakiegokolwiek zastrzeżenia, nie potrafili również logicznie wyjaśnić dlaczego nie wnieśli zastrzeżeń co do umieszczenia takich postanowień w tej umowie. Podkreślenia wymaga, na co zwracali uwagę poszczególni świadkowie, że członkowie zarządu pozwanej spółki mają wieloletnie doświadczenie zawodowe i dlatego zostali wybrani przez przedstawicieli kupców do przeprowadzenia procesu inwestycyjnego polegającego na zakupie prawa użytkowania wieczystego gruntu i wybudowaniu na nim budynków targowiska. Trudno więc dać wiarę zeznaniom W. C., że żaden z członków zarządu nie zwrócił uwagi na postanowienia umowy przedwstępnej. Te same argumenty należy również odnieść do analogicznych postanowień zawartych w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji oraz w umowach dzierżawy i najmu. W. C. nie potrafił również w sposób logiczny wyjaśnić celu zawartej umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, a zwłaszcza wytłumaczyć co powodowie (kupcy) mieli otrzymać w zamian za dokonanie wskazanych w tej umowie wpłat. Przesłuchiwany raz wskazywał, że chodziło o zakup prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, innym razem, że chodziło o możliwość samego udziału w inwestycji prowadzonej przez spółkę, raz nawet stwierdził, że była to opłata za wszystko. Nadto W. C. nie potrafił wytłumaczyć w jaki sposób została obliczona wartość pawilonów sprzedanych małżonkom członków zarządu. Pomimo, że uczestniczył w imieniu spółki w ustaleniach i zawieraniu umów nie potrafił wyjaśnić na czym polegała odrębność sytuacji tych osób od sytuacji innych kupców. Z kolei ta część zeznań, w której stwierdził, że inni kupcy nie złożyli wniosków analogicznych jak małżonki członków zarządu pozwanej spółki pozostaje w sprzeczności, z niezakwestionowanym dowodem z dokumentu w postaci pisma złożonego spółce w dniu 19 grudnia 2014 r. przez R. K. (1), który wnioskował o zawarcie umowy przyrzeczonej i zawarł żądanie o przedstawienie projektu dodatkowych porozumień, które pozwoliłyby mu na zawarcie takiej (analogicznej jak z małżonkami członków zarządu) umowy. Przy omawianiu dowodu z zeznań tego świadka należy zwrócić uwagę na fakt, że W. C. przesłuchiwany za stroną pozwaną stwierdził, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej nie było wiadomym, czy pawilony będą na trwale powiązane z działką gruntu. Strony miały prowadzić jeszcze w tym zakresie rozmowy (k.312). Stwierdzenie to potwierdzają zeznania M. O., która jako przyczynę braku precyzyjnego opisu nieruchomości budynkowej w akcie notarialnym wskazała problem z jednoznacznym określeniem charakteru tych budynków. Twierdzenia W. C. pozostają zatem w sprzeczności z oświadczeniami procesowymi pozwanej, że nie jest prawdą, iż z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej nie było wiadomo co ma zostać wybudowane, a czego dowodem miała być kserokopia decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zdaniem Sądu Okręgowego niespornym w sprawie był fakt spłaty przez pozwaną spółkę zobowiązań finansowych związanych z inwestycją budowlaną oraz fakt przekazania pawilonu handlowego powodom.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz faktem, że powodowie wygrali sprawę w całości, Sąd Okręgowy orzekając w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądził w punkcie II wyroku od pozwanej na rzecz powodów kwotę 8.623 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na koszty procesu złożyły się opłata sądowa od pozwu w kwocie 5.006 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3 600 zł określone w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.