

UZASADNIENIE

Powodowie J. R. i C. R. wnieśli pozew o zobowiązanie pozwanej „Centrum Handlowe (...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży powodom – współnikom spółki cywilnej (...) C. R., (...) spółka cywilna do majątku stanowiącego współwłasność łączną, udziału do 779/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...) o pow. 5.135 m² wraz z takim samym udziałem we współwłasności budynków posadowionych na tej działce stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których to praw Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) – na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 10 września 2002 r., tj. za cenę 180.018,46 zł, która to cena została w całości zapłacona, a przedmiot umowy wydany.

W uzasadnieniu wskazali, że są udziałowcami „Centrum Handlowe (...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Spółka ta została utworzona w dniu 14 stycznia 2002 r. przez dotychczasowych kupców targowiska handlowego w celu zorganizowania działalności handlowej w ramach jednego podmiotu, który miał nabyć prawo użytkowania wieczystego działki i przeprowadzić inwestycję na jej terenie, polegającą na budowie budynku (ewentualnie budynków), w których zlokalizowane będą pawilony handlowe należące do poszczególnych kupców – udziałowców spółki. Zgodnie z ustaleniami, po zakończeniu całej inwestycji udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntu wraz z własnością lokali usytuowanych w budynkach handlowych miały zostać sprzedane poszczególnym kupcom. Powodowie podali, że środki przeznaczone na zakup gruntu i realizację inwestycji zostały zgromadzone przez wszystkich kupców.

Konsekwencją ustaleń pozwanej spółki i kupców było zawarcie pomiędzy powodami a pozwaną spółką w dniu 10 września 2002 r. przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Na podstawie tej umowy strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo-usługowego. Strony ustaliły, że pozwana spółka sprzeda powodom prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...). Kwota wskazana jako cena nabycia została uiszczona przed zawarciem umowy przedwstępnej. Powodowie podali, że pozwolenie na użytkowanie obiektu zostało wydane decyzją z dnia 7 lipca 2003 roku, zaś kredyt inwestycyjny został spłacony przez spółkę w październiku 2012 roku, zawarcie umowy przyrzeczonej było więc możliwe od dnia 7 lipca 2013 roku. Pomimo upływu tego terminu pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Z tych też względów powódce przysługuje roszczenie wywodzone z art. 390 § 2 k.c. Powodowie 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 w całości i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z powódką było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki wskazanej w pozwie. Zdaniem pozwanej literalne brzmienie umowy odzwierciedla zamiar spółki co do rozmiaru i zakresu zaciągniętego zobowiązania. Z tej też przyczyny brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 65 § 2 k.c. Pozwana wskazała na aktualny brak możliwości przeniesienia samego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, skoro grunt ten został zabudowany, a umowa przedwstępna nie zobowiązuje do zawarcia umowy przenoszącej udział w prawie użytkowania wieczystego wraz z udziałem w budynkach stanowiących odrębny przedmiot własności.

Powołując się na art. 228 k.s.h. oraz § 17 ust. 1 lit. 1 umowy spółki Centrum Handlowe (...) pozwana wskazała również na brak uchwały zgromadzenia wspólników zezwalającej na sprzedaż nieruchomości. Pozwana wskazała również na fakt ustanowienia odrębnej własności trzech lokali w ramach nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W ocenie pozwanej uwzględnienie żądania pozwu oznaczałoby niedopuszczalne rozporządzenie nie wyodrębnioną nieruchomością lokalową, stanowiącą przy tym przedmiot odrębny i nadrzędny wobec własności nieruchomości wspólnej, ewentualnie stanowiłoby rozporządzenie wyłącznie udziałem do nieruchomości wspólnej, co również jest niedopuszczalne. Własność lokalu stanowi bowiem prawo nadrzędne nad prawem wieczystego użytkowania i własności budynku. Zdaniem pozwanej powództwo o przeniesienie wyłącznie udziału w nieruchomości wspólnej nie zasługuje więc na uwzględnienie w sytuacji, gdy istnieją już wyodrębnione i niewyodrębnione lokale, dla których udział w nieruchomości wspólnej jest tylko prawem związanym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

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

Ze względów praktycznych kupcy postanowili do negocjacji z właścicielem gruntu oddelegować dwóch przedstawicieli w osobach M. Z. i W. C., którzy wcześniej zarządzali targowiskiem przy ul. (...). Ze względów organizacyjnych kupcy uznali za celowe założenie spółki, której zadaniem miał być zakup prawa do gruntu i wzniesienie na nim odpowiednich budynków do prowadzenia indywidualnej działalności handlowej przez kupców, mających być jednocześnie udziałowcami tej spółki. 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 nie wiedzieli dokładnie, jakiego typu zabudowa powstanie na działce gruntu, którą byli zainteresowani.

dowód : zeznania świadka M. O. karta 313- 316

zeznania świadka C. S. – 316 -319

zeznania świadka M. T. k. 320 -323

przesłuchanie powoda C. R. - karta 324- 327

protokół kontroli - karta 53-74

W dniu 14 stycznia 2002 r. W. C. i M. Z. zawarli umowę spółki pod firmą Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o kapitale zakładowym 50.000 zł. Każdy ze wspólników objął po 50 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Udziały miały charakter uprzywilejowany i każdy udział dawał prawo trzech głosów. 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). W. C. i M. Z. ustanowieni zostali członkami zarządu spółki.

dowód : tekst jednolity umowy spółki – karta 19-21

odpis KRS – karta 22 - 23

W dniu 4 marca 2002 r. odbyło się zgromadzenia wspólników spółki „Centrum Handlowe (...). Na zgromadzeniu podjęte zostały między innymi następujące uchwały:

- uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia czynności zarządu polegającej na zawarciu w dniu 7 lutego 2002 r. warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...), której przedmiotem był zakup przez spółkę prawa użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m², za kwotę 1.927.000 zł oraz zatwierdzenia wszystkich pozostałych czynności dokonanych przez zarząd spółki w organizacji;
- uchwała nr 2 w sprawie zgody na zawarcie przez zarząd spółki umowy sprzedaży przenoszącej prawo użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135, za kwotę 1.927 000 zł do dnia 15 kwietnia 2002 r.;
- uchwała nr 3 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów osobom wyrażającym chęć przystąpienia do spółki i zakupu udziału w prawie użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m²;
- uchwała nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na przyjmowanie przez zarząd spółki zaliczek pieniężnych od osób chcących kupić udział w prawie użytkownika wieczystego w działce gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m².

Na kolejnym zgromadzeniu wspólników spółki „Centrum Handlowe (...), które odbyło się w dniu 5 marca 2002 r., podjęło uchwałę w sprawie uzupełnienia uchwały nr 3 z dnia 4 marca 2012 r. Zgromadzenie wspólników podjęła uchwałą wyraziło zgodę na sprzedaż udziałów w prawie wieczystego użytkownika działki gruntu nr (...) o powierzchni 5.135 m² w udziale proporcjonalnym do udziałów w budowanym centrum handlowym, przyjmując cenę 1.000 zł za 1 m², po 10 latach od dnia inwestycji, nie wcześniej niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego na inwestycję.

W uchwale zaznaczono również, że w celu zabezpieczenia umowy przyrzeczonej może być zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziałów.

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

dowód : protokół zgromadzenia wspólników z dnia 04.03.2002 r. - karta 50

protokół zgromadzenia wspólników z dnia 05.03.2002 r. - karta 51

protokoły zgromadzenia wspólników z dnia 06.03.2002 r. - karta 52

W dniu 12 marca 2002 r. M. Z. zawarł z powodami umowę sprzedaży (...) udziału w Centrum Handlowe (...) spółce z o.o. za kwotę 1.000 zł.

W § 6 umowy sprzedający oświadczył, że z zakupem udziału wiąże się wpłata zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkownika wieczystego (lub po przekształceniu własności) działki numer (...) przy ulicy (...) w S. - proporcjonalnie do powierzchni postawionego na tym terenie pawilonu, co kupujący potwierdzili.

dowód : umowa sprzedaży udziałów spółki z dnia 12.03.2002 r.- karta 74

Spółka Centrum Handlowe (...) nabyła prawo użytkownika wieczystego działki gruntu na podstawie umowy objętej aktem notarialnym z dnia 16 kwietnia 2002 r. Rep. A nr 795/2002 za kwotę 1.927.000 zł. Prawo to dotyczyło działki o nr (...) o powierzchni 5.135 m², położonej w S. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie pod numerem (...). Cena działki gruntu została uiszczona z wpłat dokonanych przez kupców

rzecz spółki oraz z kredytu. Wysokość wpłat była uzależniona od przyszłej powierzchni użytkowej lokalu, jaki miał być przydzielony poszczególnym kupcom.

dowód : odpis zupełny z księgi wieczystej – karta 24-47,

wypis z rejestru gruntów – karta 49,

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

bezsporne

W dniu 7 czerwca 2002 r. spółka Centrum Handlowe (...) zawarła z powodami umowę dzierżawy nr (...). Przedmiotem tej umowy była część terenu działki o nr (...), przy ul. (...) w S., obejmująca grunt o powierzchni 40 m², przeznaczony na użytkowanie przez dzierżawcę własnego obiektu handlowego w układzie pasażowym - w zabudowie Centrum Handlowego (...).

Zgodnie z § 4 umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 2002 r. do 1 czerwca 2007 r. Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona na kwotę 40 zł za m² (§ 9).

W § 12 umowy przewidziano, że w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub zakończenia jej obowiązywania dzierżawca zobowiązany jest do sprzedaży własnego obiektu handlowego w terminie 14 dni.

W aneksie nr (...) wskazano, że warunki dzierżawy obiektu handlowego określi odrębna umowa po wybudowaniu Centrum Handlowego (...).

(...) spółki Centrum Handlowego (...) zostali poinformowani przez zarząd pozwanej, że 20 zł z kwoty czynszu jest przeznaczane na spłatę kredytu, a pozostałe 20 zł na koszty funkcjonowania spółki. Umowa dzierżawy gruntu miała na celu zapewnienie spółce środków na prowadzenie działalności. Celem dla którego kupcy, (...) spółki Centrum Handlowe (...) zdecydowali się zawrzeć umowy dzierżawy było zagwarantowanie środków na obsługę kredytów oraz funkcjonowanie spółki.

Podobne umowy dzierżawy w tożsamym celu zawierali też inni kupcy.

dowód : umowa dzierżawy - karta 75-77,

aneks nr (...) - karta 78-80,

zeznania świadka C. S. – 316 -319

zeznania świadka M. T. k. 320 -323

przesłuchanie powoda C. R. - karta 324- 327

W dniu 22 lipca 2002 r. spółka Centrum Handlowe (...) zawarła z powodami 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 miał być zgodnie z projektem na rzecz inwestora lokal handlowy o powierzchni 40 m², zgodnie z umową sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego w realizacji przedwstępnej umowy (§ 1 ust. 1 brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Postanowiono, że 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. (§ 1 ust. 2 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Dalej strony postanowiły, że udział inwestora w realizacji całej inwestycji wynosić będzie w udziale 779/100.000 części w prawie wieczystego użytkowania i we współwłasności centrum handlowego (§ 1 ust. 3 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Zgodnie z umową inwestor zastępczy (spółka Centrum Handlowego (...)) zobowiązał 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 inwestora (powodów) lokal handlowy (w przedmiotowym budynku handlowym) inwestor zastępczy obowiązał się oddać w stanie surowym zamkniętym (§ 1 ust. 4 umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)).

Inwestor zobowiązał się partycypować we wszystkich kosztach związanych z przedmiotową inwestycją proporcjonalnie do swojego udziału, co odpowiadało kwocie 700 zł + VAT za m² lokalu handlowego. (§ 2 ust. 1 umowy). W § 6 umowy ustalono, 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.

dowód : umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji - karta 80-82

aneksy nr (...) - karta 83-84

W dniu 26 lipca 2002 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...), którą zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę 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. (...).

dowód : decyzja z dnia 26.07.2002 r. karta 335

W dniu 10 września 2002 r. Centrum Handlowe (...) spółka z o.o., w imieniu której działali W. C. i M. Z., zawarła z powodami przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego pod nr rep. A nr 2210/2002 przed notariuszem M. O..

W § 3 umowy działający w imieniu i na rzecz spółki Centrum Handlowe (...) 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 779/100.000 części, zaś powodowie oświadczyli, że zobowiązują się udział ten kupić oraz że nabycia dokonują na majątek spółki cywilnej stanowiący współwłasność łączną.

Przyrzeczoną umowę strony zobowiązały się zawrzeć po upływie 10 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego przez spółkę, nie wcześniej jednak niż po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenie inwestycji wskazanej w § 2 aktu.

Zgodnie z § 5 cenę sprzedaży ustalono na kwotę 40.000 zł. W umowie zapisano, że wskazaną ceną powodowie wpłacili na rzecz spółki Centrum Handlowe (...) tytułem zaliczki, co stawający reprezentujący spółkę potwierdzili.

W § 7 umowy kupujący wyrazili zgodę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację tej inwestycji. Pozwolenie na budowę zostało wskazane w § 2 aktu notarialnego.

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

W § 10 umowy strony zastrzegły prawo pierwokupu udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki opisanej w § 1 oraz udziału we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego przez udziałowców spółki i przez spółkę Centrum Handlowe (...).

dowód : przedwstępna umowa sprzedaży - karta 85-86,

Przedwstępne umowy sprzedaży o analogicznej treści z uwzględnieniem ceny oraz wysokości poszczególnych udziałów w użytkowaniu wieczystym zależnych od powierzchni lokalu spółka Centrum Handlowe (...) zawarła również z innymi kupcami. Około 30 umów zostało zawartych w formie aktów notarialnych przed notariuszem M. O.. W oparciu o zawarte umowy przedwstępne kupcy - wobec niezawarcia umowy przyrzeczonej - kupcy występowali przeciwko spółce Centrum Handlowe (...) z pozwami o złożenia oświadczeń woli w zakresie sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...) wraz z udziałem we współwłasności posadowionych na tej działce budynków.

dowód : zeznania świadka M. O. - karta 313- 316

zeznania świadka C. S. – 316 -319

zeznania świadka M. T. k. 320 -323

przesłuchanie powoda C. R. - karta 324- 327

Powodowie w wykonaniu zobowiązań finansowych na rzecz spółki Centrum Handlowe (...) dokonali w okresie od lutego 2002 r. do maja 2003 r. wpłat tytułem częściowej zapłaty za budowę pawilonu handlowego, zapłaty na poczet umowy przedwstępnej, współudziału w częściach wspólnych gruntu i zaliczki na poczet zakupu udziału w prawie użytkowania wieczystego.

dowód: dowody wpłat - karta 134-144

W dniu 13 listopada 2002 r. spółka Centrum Handlowego (...) zawarła z (...) Bank spółką akcyjną 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 2002r. do 31 października 2012r. Kredyt został zabezpieczony hipoteką zwykłą i kaucyjną na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

dowód: umowa o kredyt inwestycyjny karta 299 -301

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

dowód : decyzja z dnia 07.07.2003 r. - karta 99

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

dowód : pismo z dnia 30 maja 2003 r. karta 298

W dniu 30 sierpnia 2007 r. spółka Centrum Handlowe (...) zawarła z powodami umowę najmu, w której oddała powodom do używania lokal użytkowy o numerze ewidencyjnym (...), położony w S., przy ul. (...) w obrębie centrum handlowego (...) o łącznej powierzchni 22,91 m². Czynsz najmu określono na kwotę 44 zł/m² (§ 2). Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia spłaty całości zadłużenia wobec (...) Bank S.A. z tytułu umowy kredytowej nr (...), nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2012 r. (§ 11).

W § 20 umowy 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 umowy najmu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania i udziałem w częściach wspólnych budynku, przy czym umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie 15 dni od dnia spłaty w całości zobowiązania z tytułu umowy kredytowej nr (...).

dowód : umowa najmu z dnia 30.08.2007 r. – karta 87-91

Pismem z dnia 10 września 2007 r. pozwana przesłała powodom projekt aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży – wypełniając obowiązek z § 20 umowy najmu, informując przy tym, że spółka będzie zawierać z posiadaczami lokali aneks w formie aktu notarialnego w dniach 14 – 15 września 2007 r. w kancelarii notarialnej D. A.. Podobnej treści pisma wysyłane były do innych kupców; aneksy miały być podpisywane także w kancelarii notarialnej M. O.. Zarząd spółki odstąpił jednak od tego zamiaru. Do podpisania aneksów nie doszło.

dowód : pismo z dnia 10 września 2007 r. z projektem aneksu k. 131 -133

zeznania świadka M. O. karta 313- 316

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

bezsporne

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

dowód : protokół zgromadzenia z dnia 30.04.2013r. – karta 93-98

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

dowód : pismo z dnia 31.10.2013 r. – karta 118

pismo z dnia 10 września 2013 r. karta. 114

pismo z dnia 8 stycznia 2015 r. karta 295

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.

dowód : pismo z dnia 11.12.2013 r. – karta 120-121

Pismem z dnia 18 listopada 2013 r. powodowie wezwali pozwaną do niezwłocznego, nie później niż do 22 listopada 2013 r., wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi pozwana poinformowała, że w dniu 17 grudnia 2013 r. planowane jest podpisanie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu. Następnie pozwana odwołała ten termin w związku z odmową sporządzenia aktu notarialnego przez notariusz D. A..

dowód: pismo z dnia 18.11.2013 r. karta 100

pismo (odpowieź) pozwanej karta 101

pismo pozwanej z dnia 9 grudnia 2013 r. karta 102

Pismem z dnia 4 lutego 2014 r. powodowie wezwali pozwaną do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej A. N. w S. w dniu 19 lutego 2014 r. o godz. 10.00 w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Za pozwaną spółkę nikt się w wyznaczonym terminie nie stawił.

dowód: pismo z dnia 4 lutego 2014 r. karta 103

akt notarialny – protokół z dnia 19 lutego 2014 r. karta 104 -105

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

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

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

W chwili zawierania wskazanych umów brak było zgody walnego zgromadzenia pozwanej spółki na zbycie ww. lokali. H. Z. nie była udziałowcem pozwanej. Podpisanie ww. umów poprzedzone zostało zmianą przedwstępnej umowy sprzedaży w taki sposób, że pozwana zobowiązała się sprzedać wyodrębniony lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu.

dowód : umowy z dnia 20.10.2014 r. – karta 217-231, 247-261

zmiana treści przedwstępnej umowy sprzedaży karta 302-308

W dniu 21 listopada 2014 r. na zgromadzeniu wspólników spółki „Centrum Handlowe (...)” podjęta została uchwała zezwalająca na ustanowienie przez zarząd spółki w budynkach (...), (...)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 (...).

Powyższa uchwała została zaskarżona przez współników pozwanej spółki w osobach D. K., G. S., A. R. i S. W..

dowód : protokół zgromadzenia z dnia 21.11.2014 r. – karta 262-266,

pozew z dnia 15.12.2014 r. – karta 289-292

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę prawną żądania stanowią przepisy art. 64 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Wśród czynności prawnych kreujących obowiązek złożenia oświadczenia woli podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna uregulowana w przepisach art. 389-390 kodeksu cywilnego.

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

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostaje, że w umowie przedwstępnej z 10 września 2002 r. pozwana spółka zobowiązała się sprzedać powodowi 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. W umowie określono termin, w jakim strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną oraz wskazano cenę sprzedaży. Umowa przedwstępna zawierała zatem wszystkie wymagane elementy i została sporządzona w formie aktu notarialnego, czyniąc zadość co do formy czynności w odniesieniu do nieruchomości (art. 237 k.c. i art. 158 k.c.).

Dla zniweczenia powództwa pozwana wskazywała przede wszystkim na brak po jej stronie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej w przedmiocie przeniesienia własności udziału w budynkach wzniesionych na działce gruntu wskazanej w umowie przedwstępnej. Pozwana twierdziła, że przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej przez strony był jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr 2/28 bez udziału we współwłasności budynku, który na tej działce miał zostać wybudowany, dlatego też uchylała się od zawarcia tej umowy.

Istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w tym zakresie ma więc wykładnia oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej sprzedaży z 10 września 2002 r.

Zgodnie z art. 65 § 1. k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W myśl § 2 powołanego przepisu w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dowodzi, że – wbrew literalnemu brzmieniu § 3 umowy przedwstępnej – strony zawierające umowę obejmowały swym zamiarem także sprzedaż udziału we współwłasności budynków, które miały być na tym gruncie posadowione. Za przyjęciem takiego wniosku przemawiają przede wszystkim pozostałe zapisy umowy przedwstępnej, postanowienia innych łączących strony umów, jak również

korrespondencja prowadzona przez strony; wszystkie te dokumenty odzwierciedlały kontekst sytuacyjny zawarcia umowy przedwstępnej i cel, jaki przyświecał stronom.

Umowa przedwstępna zawierała wiele postanowień odnoszących się do obiektu lub obiektów handlowych mających powstać na działce objętej umową, przy czym w czasie zawierania umowy obiekty te nie istniały, a strony umowy nie były pewne, jaką formę zabudowa ostatecznie przyjmie. Okoliczność, że postanowienia umowne dotyczyły nieruchomości budynkowych, które miały dopiero powstać, skutkowało uzależnieniem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego przez spółkę, nie wcześniej jednak jak po spłacie kredytu bankowego udzielonego spółce na prowadzenia inwestycji. Powodowie jako kupujący wyrazili też aprobatę na budowę centrum handlowego zgodnie z pozwoleniem na budowę wskazanym w akcie notarialnym; nadto wyrazili zgodę na ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia kredytu bankowego na realizację inwestycji i zobowiązali się do zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności w prawie wieczystego użytkowania działki i we współwłasności w wybudowanym budynku handlowym na terenie centrum handlowego. W postanowieniu § 8 umowy strony określiły sposób współkorzystania z działki i współwłasności wybudowanego obiektu handlowego. W § 9 i 10 umowy ustalono z kolei kwestie zawarcia umowy wyłączającej zniesienie współwłasności budynku oraz prawa użytkowania wieczystego, jak również regulujące prawa pierwokupu udziały we współwłasności wybudowanego obiektu handlowego.

Gdyby strony nie zamierzały zawierać umowy przedwstępnej sprzedaży, która obejmowałaby również udział w budynku (budynkach), niezrozumiałe i niecelowe byłoby zawieranie w umowie przedwstępnej wyżej opisanych postanowień.

Cena została w sposób jednoznaczny ustalona w umowie przedwstępnej na kwotę 40.000 zł, a pozwana potwierdziła jej zapłatę. Wprawdzie z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że powodowie uiszcili na rzecz pozwanej spółki znacznie wyższą kwotę w związku z przeprowadzoną inwestycją, nie zmienia to jednak faktu, że pozostałe koszty poniesione zostały z innego tytułu, nie stanowiąc składowej ceny. Za przyjęciem takiego wniosku przemawiają także zeznania świadka M. O., która wyjaśniła, że – mimo użycia w umowie przedwstępnej sformułowania „zaliczka”, wskazana kwota stanowiła ostateczną cenę. Pozostałe zatem wpłaty poniesione przez powodów miały swoją podstawę w innych łączących strony umowach, niezależnie od celu, na jaki zostały – choćby w części przeznaczone. Dotyczy to zwłaszcza czynszu (wyższego wobec najemców będących inwestorami). Wolą wspólników spółki, ujawnioną w umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji, była właśnie taka forma pozyskania środków przez spółkę, która jednocześnie porządkowała kwestię przyszłego podziału nieruchomości i umożliwiała prowadzenie działalności gospodarczej.

Wysoki czynsz był niewątpliwie akceptowany przez wspólników pozwanej spółki, z tej przyczyny, że świadomi byli, iż służy on obsłudze zadłużenia pozwanej związanej ze wzniesieniem budynków, których mieli być współwłaścicielami po spłacie zadłużenia i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Czynszu w części, w jakiej był przeznaczony na spłatę zadłużenia nie można jednak traktować jako ceny udziału w nieruchomości, który pozwana zobowiązała się przenieść na powodów. Nie można pominąć i tego, że powodowie, jak i inni kupcy, są wspólnikami pozwanej spółki. Uiszczony przez nich czynsz przeznaczony był na realizację zadania spółki, do której została powołana, to jest wzniesienia określonych budynków.

O tym, że wolą stron było ustalenie ceny na dokładnie takim poziomie, jak wskazano w umowie przedwstępnej, świadczą także zapisy umów przyrzeczonych zawartych z małżonkami członków zarządu pozwanej spółki. W umowach tych wskazano cenę uprzednio przytoczoną w umowach przedwstępnych, co potwierdza dodatkowo tezę, że stanowiła ona ekwiwalent, jaki miała uzyskać pozwana spółka w zamian za przeniesienie udziału nie tylko w wieczystym użytkowaniu gruntu, ale także i współwłasności budynków.

Dla uzasadnienia stanowiska, wedle którego omawiana umowa przedwstępna dotyczyła również prawa współwłasności mającego powstać budynku (budynków) wskazać również należy na fakt, że powodowie - podobnie jak i inni kupcy będący udziałowcami pozwanej spółki, zamierzali nabyć prawo do gruntu oraz wzniesić na nim pawilon albo pawilony handlowe tylko i wyłącznie w tym celu, aby stać się właścicielem lokalu użytkowego, którym

miał znaleźć się we wzniesionym budynku albo budynkach. Z lokalami tymi miał być związany odpowiedni udział w prawie do gruntu i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej. Z tej właśnie przyczyny powódka i inni współnicy zaangażowali się w projekt stworzenia centrum handlowego przy ul. (...) w S. i w tym celu założyli pozwaną spółkę. W zamierzeniu pozwana miała mieć charakter typowej spółki celowej, zawiązywanej do realizacji określonego projektu i służącej koordynacji działań wielu osób. Działanie powodów i innych współników pozwanej motywowane było problemami, których doświadczyli jako kupcy na innym targowisku, które zmuszeni byli opuścić. Wolą powodów i innych kupców było stworzenie sytuacji pewności praw do lokali, w których prowadzić mieli swoją działalność handlową.

Powyższe ustalenia znajdują oparcie w dowodach z dokumentów dotyczących zawiązania pozwanej spółki, nabywania jej udziałów przez powódkę i innych kupców, a nadto umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, umowy dzierżawy, najmu oraz w dowodach z zeznań świadków i przesłuchania powoda.

Szczególne znaczenie miały w tym względzie zeznania świadka M. O. - notariusza przygotowującego umowy przedwstępne, która w sposób nie budzący wątpliwości wskazała, że sprzedaż miała dotyczyć zarówno udziału w gruncie, jak i wszystkich budynków na nim wzniesionych. Świadek wyjaśniła przy tym, że przyczyna, dla której w akcie notarialnym z dnia 10 września 2002 r. nie zostały wskazane jednocześnie budynki wynikała głównie z niepewności co do rodzaju zabudowy mającej powstać na gruncie. Nie sposób znaleźć racjonalne wytłumaczenie, 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. Gdyby celem byłoby nabycie jedynie udziału w prawie użytkowania wieczystego, to nie miało sensu odkładanie o wiele lat momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, tym bardziej że powodowie przed zawarciem umowy przedwstępnej wpłacili całą cenę. Jedyną przyczyną, zresztą wyraźnie wskazaną w treści umowy przedwstępnej, odłożenia na tak odległy czas zawarcia umowy przyrzeczonej było przeprowadzenie inwestycji budowlanej na działce. Notariusz podała nadto, że w tym czasie dysponowała informacją o niedopuszczalności wyodrębnienia własności lokali, stąd przedmiotem przyrzeczonej umowy miał być udział we współwłasności budynków.

Przy ustalaniu zgodnego zamiaru stron i celu umowy nie można pominąć, że strony są podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą, a tym samym uprawnione jest odwołanie się wobec nich do ogólnego wzorca należytej staranności w profesjonalnym obrocie handlowym tzw. wzorca starannego przedsiębiorcy. Wzorec taki musi niewątpliwie uwzględniać szczególną zdolność przewidywania, zapobiegliwość i rzetelność w sposobie działania oraz duże wymagania w zakresie wiedzy i umiejętności praktycznych. Przy tak ustalonym wzorcu nie sposób przyjąć, by strony postępowania zawierając umowę przedwstępną nie zadbały o to, by umowa przyrzeczona nie została dotknięta ewentualną nieważnością. W umowie przedwstępnej sporządzonej w formie aktu notarialnego strony zamieściły tymczasem cały szereg postanowień jednoznacznie stwierdzających, że na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego ma być przeniesione na powódkę, zanim umowa przyrzeczona zostanie zawarta, wzniesione zostaną objekty (obiekt).

Stosownie zaś do art. 235 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. Dotyczy to również budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z § 2 tego przepisu przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Przepis ten wprowadza wyjątek od zasady superficies solo cedit. Wynika z niego bowiem, że budynki (inne urządzenia) znajdujące się na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym, stanowiąc własność użytkownika wieczystego, nie są częściami składowymi, lecz odrębnymi od gruntu nieruchomościami budynkowymi. Jednakże okoliczność, że pozostają one w gospodarczym związku z użytkowaniem wieczystym, ma wpływ na ich status prawny. Prawo własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na użytkowanym gruncie jest zgodnie z art. 235 § 2 k.c. prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność tych budynków (innych urządzeń) dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Mogą więc one być przenoszone tylko łącznie, zbytec zaś prawa użytkowania wieczystego odnosi się także do budynków i innych urządzeń. Umowa przeniesienia prawa

wieczystego użytkownika gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest więc nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Przedstawiona koncepcja prawna nie mogła umknąć uwadze notariusza M. O. sporządzającej projekt umowy objętej aktem notarialnym z dnia 10 września 2002 r. Należy zatem przyjąć, że notariusz sporządziła akt umowy przedwstępnej, którą strony zawarły w zamiarze sprzedaży wraz z udziałem w prawie użytkownika wieczystego gruntu również udziału we współwłasności budynków, jakie na tym gruncie miały zostać wzniesione po podpisaniu umowy przedwstępnej. Nie sposób zaaprobować tezy, że notariusz świadomie sporządziła projekt umowy przedwstępnej, która w istocie nie pozwalałaby na osiągnięcie przez strony zamierzonego celu.

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że powodowie, jak zresztą także inni współnicy pozwanej spółki, wielokrotnie zapewniani byli przez członków zarządu o tym, że własność wzniesionych budynków zostanie na nich rzecz przeniesiona. Na zgromadzeniach wspólników pozwana zapewniała kupców, że będzie zawierać umowy przeniesienia prawa własności udziałów w prawie własności budynku (protokół zgromadzenia wspólników z 30 kwietnia 2013 r.) Na złożenie deklaracji członków zarządu pozwanej spółki o zamierzonej sprzedaży udziału również we współwłasności budynków wskazywały także zeznania świadka M. O..

Należy również wskazać, że spółka podejmowała uchwały, w których wyrażała zgodę na zbycie udziałów pozwanej spółki na rzecz osób fizycznych i prawnych, które nabędą udział we współwłasności nieruchomości budowlanej, co również potwierdza zgodny zamiar stron umowy przedwstępnej. Należy zwrócić uwagę także na dalsze czynności spółki takie jak pierwotne starania, aby zostały zawarte aneksy do umowy przedwstępnej, na podstawie których możliwe będzie ustanowienie odrębnej własności lokali. Pisma kierowane przez pozwaną do wspólników również świadczą w sposób jednoznaczny o tym, że pozwana liczyła się z koniecznością sprzedaży nie tylko udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu, ale także udziału we współwłasności budynków.

Domagając się oddalenia powództwa pozwana zgłosiła też zarzut braku uchwały zgromadzenia wspólników pozwanej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zezwalającej na zbycie nieruchomości, powołując się na przepisy art. 228 k.s.h. § 17 § 1 pkt 1 umowy. Wskazany zarzut jest jednak w ocenie sądu całkowicie chybiony.

Zgodnie z art. 228 pkt 4 k.s.h. uchwały wspólników wymaga m.in. nabycie i zbycie nieruchomości, użytkownika 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.).

Zgodnie z art. 64 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 (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 22.11.2012 r., sygn. akt I ACa 516/12 lex nr 1430858).

Nie można przy tym zapomnieć, że współnicy wyrażający zgodę, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h., działają nie jako podmiot zewnętrzny w stosunku do spółki (osoba trzecia), ale jako organ tej spółki. Przyjęcie stanowiska pozwanej oznaczałoby w konsekwencji, że stronie powodowej nie przysługiwałoby skuteczne roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży mimo spełnienia wszystkich przesłanek. Tezy takiej podzielić nie sposób (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 26.02.2014r., I ACa 1347/13, lex nr 1466981).

Wskazując na istnienie przeszkód uniemożliwiających zawarcie żądanej przez powodów umowy pozwana podniosła także fakt ustanowienia odrębnej własności lokali w spornej nieruchomości; w toku procesu złożono zawarte w dniu 20 października 2014 r. 2 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży.

W ocenie Sądu fakt wyodrębnienia kilku lokali w spornej nieruchomości nie stoi na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa. W myśl art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm., dalej u.w.l.) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (ust. 1). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2).

Z cytowanych przepisów wynika, 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. Zaznaczenia przy tym wymaga, 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 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 faktyczne poczynione w niniejszej sprawie i treść żądania zgłoszonego w pozwie należy zauważyć, że roszczenie dotyczy praw objętych aktualnie indywidualną własnością dotychczasowego właściciela, tj. określonego udziału do gruntu i budynków, które aktualnie przysługują pozwanej. Roszczenie powodów nie dotyczy praw osób trzecich, które uzyskały odrębną własność lokali wyodrębnionych w nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza możliwości dysponowania przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, która pozostaje jego własnością. Zgodnie z art. 4 ust. 1 powołanej ustawy dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków.

W tym miejscu jedynie dodatkowo wskazać należy, że niezależnie od oceny tego zarzutu pozwanej zastosowanie znajduje 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 (por. uchwała SN z dnia 17.06.2010 r., III CZP 38/10, lex nr 578585).

Odnosząc się do wniosku o zawieszenie postępowania zawartego w piśmie pozwanej z dnia 21.01.2015 r. wyjaśnić należy, że wskazane przez pozwaną postępowanie sądowe nie ma wpływu na wynik niniejszej sprawy, a w związku z tym brak było 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 żądanego przez stronę powodową.

Sąd w niniejszej sprawie dokonał ustaleń faktycznych na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodów osobowych, szczegółowo wskazanych przy stanie faktycznym. Brak było podstaw do odmówienia wiarygodności tym dowodom. Dowód z zeznań świadków oraz z przesłuchania powoda w połączeniu z dowodami z dokumentów pozwoliły przy tym na ustalenie rzeczywistej woli stron i zamiaru towarzyszącego im przy zawarciu umowy przedwstępnej. Treść dokumentów prywatnych nie była przez żadną ze stron kwestionowana, co pozwala uznać, 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. Kwestionowane nie były też dokumenty urzędowe korzystające z domniemania prawdziwości zawartych w nich treści (art. 244 k.p.c.).

Sąd odmówił wiary jedynie zeznaniom reprezentanta strony pozwanej W. C.. Zeznania te pozostawały w całkowitej sprzeczności z pozostałymi dowodami przeprowadzonymi w niniejszej sprawie, (z dokumentów, z zeznań świadków). Prezes pozwanej nie potrafił jednocześnie wyjaśnić sprzeczności wynikających między poszczególnymi jego twierdzeniami a treścią dokumentów okazywanych mu w trakcie rozprawy, tłumacząc się brakiem pamięci. Sąd zaniechał przesłuchania drugiego członka zarządu pozwanej mając na uwadze treść przepisu art. 300 § 1 kpc.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie I.

Mając na uwadze, że pozwana przegrała sprawę na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 2 k.p.c. orzeczono o kosztach procesu. Na koszty procesu zasadzone na rzecz strony powodowej składa się opłata sądowa od pozwu w wysokości 9001 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów w wysokości 3.600 zł oraz wynagrodzenie w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 2700 zł, ustalone na podstawie przepisów § 6 pkt 6 i § 13 ust. 2 pkt 2 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.).

VIII GC 306/14 18 maja 2015 r.

ZARZĄDZENIE

1.(...)

2.(...)