



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 grudnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)
Prezes SN Joanna Lemańska (sprawozdawca)
SSN Aleksander Stępkowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 grudnia 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Gminy Miasto Ś.
od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
z 25 lutego 2020 r., I AGa 251/19,
w sprawie z powództwa B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś.
przeciwko Gminie Miasto Ś.
o ustalenie,

- 1. oddała skargę;**
- 2. zasądza od Gminy Miasta Ś. na rzecz B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. kwotę 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia orzeczenia zobowiązanemu do dnia zapłaty.**

UZASADNIENIE

B. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. (dalej: „Powódka”; „spółka”) w pozwie skierowanym przeciwko Gminie Miastu Ś. (dalej: „Pozwana”, „Gmina”) domagała się:

- ustalenia nieważności postanowień umownych przewidzianych w § 7 ust. 1 pkt d i e aktu notarialnego z 6 czerwca 2012 r., rep. A [...], zmienionych w § 3 pkt 3 i 4 aktu notarialnego z 7 lipca 2015 r., rep. A nr [...]1, na podstawie art. 58 § 3 w zw. z art. 58 § 1 k.c., jako naruszających art. 353¹ k.c. przez ukształtowanie ich treści w sposób sprzeczny z art. 140 k.c., art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.; dalej: „Konstytucja RP”), a także zasadami współżycia społecznego i właściwością stosunku prawnego powstałego na podstawie tej umowy, ewentualnie

- ustalenia nieistnienia obowiązku zapłaty kary umownej, przewidzianej w § 7 ust. 1 pkt d aktu notarialnego z 6 czerwca 2012 r., rep. A nr [...], zmienionym w § 3 pkt 3 aktu notarialnego z 7 lipca 2015 r., rep. A [...]1, w kwocie 1 000 000 zł za niewykonanie stanu zerowego w terminie 6 lat, licząc od 7 czerwca 2012 r. oraz w kwocie 250 000 zł za każdy następny kwartał opóźnienia, aż do kwoty 3 000 000 zł, ewentualnie

- pozbawienia w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z 6 czerwca 2012 r., rep. A nr [...], zmienionego aktem notarialnym z 7 lipca 2015 r., rep. A nr [...]1, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego w Ś. z 27 września 2018 r., I Co [...], ewentualnie

- miarkowania kary umownej przewidzianej w § 7 ust. 1 pkt d aktu notarialnego z 6 czerwca 2012 r., rep. A nr [...], zmienionym w § 3 pkt 3 aktu notarialnego z 7 lipca 2015 r., rep. A [...]1, w kwocie 1 000 000 zł za niewykonanie stanu zerowego w terminie 6 lat, licząc od 7 czerwca 2012 r. oraz kwocie 250 000 zł za każdy następny kwartał opóźnienia, aż do kwoty 3 000 000 zł – jako zastrzeżonej w wysokości rażąco wygórowanej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 22 maja 2019 r., VI GC 391/18, Sąd Okręgowy w Legnicy ustalił nieważność postanowienia umownego przewidzianego w § 7 ust. 1 pkt d i e aktu notarialnego z 6 czerwca 2012 r., rep. A nr [...], zmienionego w § 3 pkt 3 i 4 aktu

notarialnego z 7 lipca 2015 r., rep. A nr [...]1 (pkt I wyroku); rozstrzygnął o kosztach postępowania (pkt II wyroku) oraz rozstrzygnął o kosztach sądowych (pkt III).

Sąd Okręgowy ustalił, że 23 lutego 2007 r. na podstawie umowy sprzedaży – zawartej w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. 2023, poz. 344 ze zm.; dalej: „u.g.n.”), w formie aktu notarialnego (rep. A nr [...]2) – Powódka nabyła od Pozwanej, za cenę 651 480 zł brutto, nieruchomość składającą się z działek o nr [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5, [...]6, [...]7, [...]8, [...]9, [...]10, [...]11, [...]12 i [...]13, położoną w Ś.. Strony oświadczyły, że opisane wyżej działki gruntu przeznaczone zostały do zbycia w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Powódka ustanowiła jednocześnie na rzecz Pozwanej prawo odkupu w okresie 5 lat, licząc od 23 lutego 2007 r., w przypadku nierozpoczęcia zabudowy przedmiotowej nieruchomości w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy lub niezakończenia zabudowy w terminie 4,5 roku od dnia zawarcia tejże umowy. W umowie tej strony zastrzegły jednocześnie, że Powódka, jako nabywca, zobowiązana jest do kontynuacji rozpoczętej zabudowy, zgodnie z opracowaną koncepcją urbanistyczną z możliwością wykorzystania zatwierdzonego już projektu technicznego, bądź też do realizacji innej koncepcji zabudowy na podstawie własnej dokumentacji technicznej, po uzyskaniu stosownego pozwolenia na budowę. Wydanie ww. nieruchomości w posiadanie spółki nastąpiło 9 marca 2007 r.

Na ww. nieruchomości miała być realizowana inwestycja polegająca na wybudowaniu galerii handlowo-usługowej w Z. (dalej: „Inwestycja”).

W celu poprawy warunków realizacji Inwestycji Powódka w 2007 r. wyraziła chęć zakupu dalszych nieruchomości, położonych w rejonie ulic [...] i [...]1. w Ś., obejmujących działki sąsiadujące z zakupioną wcześniej nieruchomością.

Prezydent Miasta Ś. w lipcu 2007 r. potwierdził wolę sprzedaży Powódce dodatkowej powierzchni niezbędnej do zrealizowania Inwestycji. Niezwłocznie po uzyskaniu przez spółkę decyzji o warunkach zabudowy miała się rozpocząć procedura zbycia gruntu w trybie bez przetargu.

Powódka w lipcu i listopadzie 2007 r. złożyła w Urzędzie Miejskim w Ś. odpowiednio wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla Inwestycji oraz wnioski o zmianę w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ś..

Postanowieniem Prezydenta Miasta Ś. z 30 listopada 2007 r. zawieszono – do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla Inwestycji. Powodem zawieszenia było wejście w życie w dniu 18 września 2007 r. ustawy z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz.U. 2007, Nr 127, poz. 880). Postępowanie to zostało podjęte 19 października 2010 r.

We wrześniu 2009 r. Powódka ponownie zwróciła się do Prezydenta Miasta Ś. z wnioskiem o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, położonych w rejonie ulic Ś. i R. w Ś..

Prezydent Miasta Ś. pismem z 9 listopada 2009 r. poinformował Powódkę, że w końcowej fazie opracowania znajduje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Ś.1, którego wejście w życie przewidywano w maju 2010 r., i dopiero po tym terminie możliwe będzie podjęcie procedury zbycia gruntu, począwszy od jego geodezyjnego wydzielenia.

Decyzją nr [...] z 20 października 2010 r. umorzono z urzędu – jako bezprzedmiotowe – postępowanie administracyjne prowadzone w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla Inwestycji.

W październiku 2010 r. Pozwana złożyła Powódce ofertę określającą warunki możliwego zbycia na rzecz spółki gruntu w rejonie ulicy Ś. na potrzeby uzupełnienia zasięgu realizowanej zabudowy usługowej. Jednostkowa cena gruntu ustalona została na poziomie 596 zł/m². Według Powódki cena ta została zawyżona. Z tych przyczyn w listopadzie 2010 r. złożyła ona zawiadomienia do Najwyższej Izby Kontroli o nieprawidłowościach w działaniach organów władz Miasta Ś. oraz do Prokuratury Rejonowej w Ś. o możliwości popełnienia przestępstwa przez Prezydenta i Wiceprezydenta Miasta Ś. w trakcie trwania postępowania inwestycyjnego dotyczącego Inwestycji w postaci galerii handlowej w Z..

W lutym 2011 r. Pozwana skorzystała z prawa odkupu nieruchomości składającej się z działek nr [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5, [...]6, [...]7, [...]8, [...]9, [...]10, [...]11, [...]12, [...]13 - w związku z niespełnieniem przez Powódkę terminu rozpoczęcia zabudowy na całym obszarze nabytej nieruchomości, zgodnie z całościową koncepcją urbanistyczną zagospodarowania terenu, która stanowiła podstawę wydania przez Starostwo Powiatowe w Ś. w 2004 r. decyzji pozwolenia na budowę, i zdecydowała się na wszczęcie przed Sądem Okręgowym w Legnicy, VI GC [...], postępowania sądowego mającego na celu nakazanie Powódce złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności spornych nieruchomości.

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z 6 czerwca 2012 r., rep. A nr [...], Powódka nabyła od Pozwanej nieruchomość, obejmującą działki nr [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4, [...]5, za cenę 1 815 284,61 zł. W umowie zastrzeżono, że Powódka zobowiązuje się – zarówno na już posiadanej nieruchomości, jak i na nabytej aktem nieruchomości – do rozpoczęcia budowy i wykonania stanu zerowego, przez który rozumie się wybudowanie kondygnacji podziemnych przykrytych stropem do poziomu terenu, w terminie 3 lat oraz zakończenie budowy (uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie) w terminie 5 lat i 6 miesięcy, licząc od 7 czerwca 2012 r. Spółka zobowiązała się również zapłacić pozwanej Gminie karę umowną w wysokości 1 000 000 zł na wypadek, gdyby spółka nie wykonała stanu zerowego w terminie 3 lat, licząc od 7 czerwca 2012 r. oraz dodatkowo zobowiązała się zapłacić 250 000 zł za każdy następny kwartał opóźnienia, nie więcej jednak niż 3 000 000 zł łącznie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Powódka poddała się też egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. (§ 7 ust. 1 pkt d). Spółka zobowiązała się też zapłacić pozwanej Gminie karę umowną w wysokości 1 000 000 zł w przypadku, gdy nie zakończy budowy w terminie 5 lat i 6 miesięcy; dodatkowo, w przypadku niezakończenia budowy w terminie 5 lat i 6 miesięcy, spółka zobowiązała się zapłacić karę w wysokości 500 000 zł za każdy następny kwartał opóźnienia, nie więcej jednak niż 3 000 000 zł, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Powódka poddała się też egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. (§ 7 ust. 1 pkt e). Strony postanowiły, że łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć kwoty 3 500 000 zł.

W dniu 6 czerwca 2012 r. została zawarta ugoda przed mediatorem, której przedmiotem było porozumienie w sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w Legnicy, VI GC [...], oraz w sprawie warunków umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej przy ul. [...] i [...] w Ś.. Postanowieniem z 5 lipca 2012 r. doszło do sądowego zatwierdzenia tej ugody.

W dniu 7 lipca 2015 r. strony zawarły aneks do umowy sprzedaży z 6 czerwca 2012 r. Zmiany objęły § 7 ust. 1 pkt b umowy z 6 czerwca 2012 r., w którym Powódka zobowiązała się na zakupionych nieruchomościach do rozpoczęcia budowy i wybudowania kondygnacji podziemnych przykrytych stropem do poziomu terenu (tzw. stan zerowy), w terminie 6 lat oraz zakończenia budowy (uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie) w terminie 8 lat i 6 miesięcy, licząc od 7 czerwca 2012 r. Zmieniono również § 7 ust. 1 pkt d umowy z 6 czerwca 2012 r., w ten sposób, że Powódka zobowiązała się zapłacić pozwanej Gminie karę umowną w wysokości 1 000 000 zł w przypadku, gdy nie wykona stanu zerowego w terminie 6 lat, licząc od 7 czerwca 2012 r. oraz dodatkowo 250 000 zł za każdy następny kwartał opóźnienia, nie więcej jednak niż 3 000 000 zł łącznie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Powódka oświadczyła jednocześnie, że w tym zakresie poddaje się egzekucji wprost z tego aktu w myśl art. 777 pkt 5 k.p.c. Z kolei w zmienionym § 7 ust. 1 pkt e umowy z 6 czerwca 2012 r. spółka zobowiązała się zapłacić pozwanej Gminie karę umowną w wysokości 1 000 000 zł w przypadku, gdy nie zakończy budowy w określonym w umowie terminie, oraz dodatkowo karę w wysokości 500 000 zł za każdy następny kwartał opóźnienia, nie więcej jednak niż 3 000 000 zł łącznie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Powódka oświadczyła jednocześnie, że w tym zakresie poddaje się egzekucji wprost z tego aktu w myśl art. 777 pkt 5 k.p.c.

W kwietniu 2018 r. Powódka poinformowała Pozwaną, że wygasła decyzja o pozwoleniu na budowę z 2014 r. W tym też czasie Powódka wystąpiła z kolejnym wnioskiem o pozwolenie na budowę. W dniu 15 czerwca 2018 r. Starosta Ś. wydał decyzję nr [...] zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił Powódce pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowego w Ś. przy ul. [...].

W czerwcu 2018 r. Powódka poinformowała, że nie zrealizowała stanu zerowego i dwukrotnie zwróciła się do Pozwanej o przesunięcie terminu rozpoczęcia budowy i wykonania stanu zerowego oraz zakończenia budowy w Z. w Ś..

Prezydent Miasta Ś. w czerwcu, lipcu i wrześniu 2018 r. wezwał Powódkę do przedłożenia dokumentacji potwierdzającej realizację stanu zerowego, pod rygorem naliczenia kar umownych. W październiku 2018 r. wezwał zaś Powódkę do zapłaty kary umownej w kwocie 250 000 zł.

Postanowieniem z 27 września 2018 r., I [...], Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Ś. nadał klauzule wykonalności § 7 ust. 1 pkt d aktu notarialnego z 6 czerwca 2012 r., rep. A nr [...], zmienionego w § 3 pkt 3 aktu notarialnego z 7 lipca 2015 r., rep. A nr [...]1, na rzecz Pozwanej przeciwko Powódce – jako dłużnikowi - co do kwoty 1 000 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 1 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty. Postanowienie to jest prawomocne.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji wynika również, że na podstawie przedmiotowego tytułu wykonawczego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ś. prowadzi postępowanie egzekucyjne przeciwko Powódce w sprawie KM [...].

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał powództwo o ustalenie nieważności postanowień umownych przewidzianych w § 7 ust. 1 pkt d i e umowy sprzedaży z 6 czerwca 2012 r., zmienionych w § 3 pkt 3 i 4 umowy z 7 lipca 2015 r., za zasadne.

Powołując się na treść art. 483 § 1 i art. 353 § 1 oraz art. 535 k.c., Sąd pierwszej instancji skonstatował, że Pozwanej nie można było uznać za wierzyciela Powódki, a zarazem po stronie powodowej nie istniało zobowiązanie tego rodzaju, które uzasadniałoby zastosowanie kary umownej określonej w art. 483 k.c.

Według Sądu Okręgowego, skoro Pozwana nie była wierzycielem w zakresie obowiązku wykonania zabudowy nieruchomości – choć realizacja tej inwestycji przyniosłaby jej realne profity (np. z tytułu danin publicznych) – to zastrzeżona na wypadek niespełnienia tego zobowiązania kara nie stanowiła kary umownej, lecz swego rodzaju karę pieniężną. W konsekwencji, Sąd pierwszej instancji przyjął,

że w sprawie nie mogły mieć zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące kary umownej oraz jej miarkowania.

Jednocześnie Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że w świetle art. 353¹ k.c. strony uprawnione są do ułożenia łączącego je stosunku prawnego według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że strony zawarły bezwarunkową umowę sprzedaży nieruchomości gminnej, a więc dokonały czynności prawnej, której *essentialia negotii* reguluje art. 535 k.c. Powódka uiściła cenę i nabyła prawo do posiadania nieruchomości, swobodnego z niej korzystania oraz rozporządzania nią w zakresie wskazanym w art. 140 k.c., zgodnie z którym, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

W kontekście treści art. 353¹ k.c. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że celem spornych zapisów umowy było zapewnienie przez Gminę leżącego w interesie publicznym określonego sposobu i terminu zagospodarowania zbywanej nieruchomości. Niewątpliwie przy tym dążenie Gminy do realizacji tych celów mieści się w szeroko rozumianym jej interesie. Niemniej, zdaniem Sądu pierwszej instancji, zagwarantowanie realizacji tych celów poprzez zawarcie w umowie spornych zapisów nie mieściło się w granicach swobody umów, co oznacza, że zapisy spornej umowy pozostawały w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że Pozwana postanowiła sprzedać posiadane nieruchomości, w wyniku czego uzyskała znaczny wpływ do budżetu w związku z uzyskaniem ceny od Powódki. Zawarcie umowy na ww. warunkach postawiło Powódkę w znacznie gorszej sytuacji, aniżeli użytkownika wieczystego gruntu dysponującego prawem znacznie „słabszym” niż właściciel. Zgodnie bowiem z art. 62 ust. 4 u.g.n., termin zabudowy gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od niego. Takiej możliwości nie przewidziano

jednak w umowie z 6 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy wyjaśnił jednocześnie, że decyzja Powódki o zrealizowaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budowy galerii handlowej została podjęta w 2007 r., czego wynikiem było zawarcie pierwszej umowy sprzedaży nieruchomości. W celu uatrakcyjnienia inwestycji Powódka także w 2007 r. wystąpiła z inicjatywą dokupienia działek sąsiednich, uzyskując wówczas informację, że spodziewana cena zbliżona będzie do ceny zbytego gruntu w 2007 r. W wyniku okoliczności niezależnych od Powódki (wejście w życie ustawy z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych), doszło do zawieszenia w listopadzie 2007 r. postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji. Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 8 lipca 2008 r., K 46/07, uznano, że ustawa o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych jest niezgodna z częścią postanowień Konstytucji RP. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że przyczyny zawieszenia ustały w 2008 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został jednak sporządzony i zatwierdzony dopiero uchwałą dopiero 16 czerwca 2010 r. Tym samym – jak wyjaśnił Sąd Okręgowy - od daty podjęcia decyzji o inwestycji minęło ponad 3 lata. Pozwana ofertę nabycia wnioskowanych gruntów złożyła Powódce 29 października 2010 r. po cenie 596 zł/m², która znacząco odbiegała od ceny wskazywanej w 2007 r., jak i ceny ustalonej na zlecenie strony powodowej. Następnie w 2011 r. Pozwana wezwała Powódkę do zawarcia umowy przeniesienia własności, w związku z wykonaniem prawa odkupu, w tym złożyła do sądu pozew o nakazanie złożenia oświadczenia woli. Strony zawarły ostatecznie ugodę oraz umowę sprzedaży z 6 czerwca 2012 r., jednocześnie, łącznie od podjęcia decyzji o inwestycji minęło 5 lat, w przeciągu których zaistniały okoliczności, na które Powódka nie miała wpływu, jak np. zmiana przepisów, uchwalenie planu przez stronę pozwaną w 2010 r., wytoczenie powództwa przez stronę pozwaną, które w sposób istotny ograniczyły możliwości działania strony powodowej. Dodatkowo, z upływem czasu zmieniała się ocena związana z opłacalnością inwestycji i ryzykiem inwestycji. Wreszcie, według opinii Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych z 31 sierpnia 2015 r., operat szacunkowy, na którym Pozwana się opierała ustalając cenę nieruchomości, był nieprawidłowy.

Wskazując na powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy stwierdził wprawdzie, że Powódka obowiązkowi wybudowania obiektu w ustalonym w umowie terminie nie wykonała, jednakże uznał, iż zapis umowny przewidujący karę pieniężną dla Powódki był nieważny.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, za przekraczający zakres swobodnego kontraktowania należało uznać zapis umowny ujęty w § 7 ust. 1 pkt d i e umowy z 2012 r., przewidujący w sposób rażąco niewspółmierny kary dla strony powodowej. Sąd Okręgowy wskazał, że jednostronne zapisy umowne przewidywały bardzo surowe sankcje za niedochowanie zobowiązania przez stronę powodową, gdzie wysokość kary mogła wynieść nawet 3 500 000 zł, w sytuacji, gdy cena nieruchomości zakupionej na podstawie umowy z 2007 r. wyniosła 651 480 zł brutto, a na podstawie umowy z 2012 r. – 1 815 284,61 zł.

Jednocześnie Sąd pierwszej instancji stwierdził sprzeczność spornych zapisów z zasadami współżycia społecznego, która wyrażała się w uzgodnieniu sankcji finansowych grożących Powódce na rażąco wysokim poziomie, który nie pozostawał w jakimkolwiek związku z konsekwencjami, jakie mogłyby pociągać za sobą dla Pozwanej niedochowanie zobowiązania, którego realizację miałoby zapewnić ich zastrzeżenie. Sąd Okręgowy za prawnie obojętną – przy ocenie sprzeczności spornych zapisów z zasadami współżycia społecznego – uznał przy tym okoliczność profesjonalnego charakteru działalności Powódki. Sąd Okręgowy podniósł, że to, że dany podmiot jest profesjonalistą w pewnej dziedzinie nie wyklucza jego prawa do domagania się nieważności zawartej przez niego umowy, czy to w całości, czy w części, z powołaniem się na zarzut przekroczenia granic swobody umów wyznaczonych przez ustawodawcę w art. 353¹ k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, kwestionowane postanowienia umowne pozostawały też w sprzeczności z naturą (właściwością) umowy sprzedaży, której konsekwencją jest bezwarunkowe przeniesienie prawa własności na nabywcę w zamian za zapłatę ceny. W wyniku wprowadzenia do umowy zaskarżonego postanowienia umownego Gmina, jako zbywca, zarezerwowała sobie prawo do egzekwowania od nabywcy sposobu i terminu zagospodarowania, zbytego bezwarunkowo za pełną cenę rynkową terenu, pod rygorem obciążenia właściciela

sankcją finansową, której sposób ukształtowania pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego jest uprawniona do samodzielnego gospodarowania własnymi nieruchomościami z poszanowaniem przepisów prawa oraz granic kompetencji przysługujących poszczególnym organom gminy. Gmina dysponuje instrumentami prawnymi zapewniającymi jej realizację pożądaných celów publicznych. Należy do nich niewątpliwie: możliwość oddania nieruchomości gminnych w użytkowanie wieczyste w trybie art. 37 ust.1 u.g.n. (przez co gmina zachowuje wpływ na sposób i termin zagospodarowania jej przez użytkownika wieczystego), możliwość obciążenia użytkownika wieczystego dodatkowymi opłatami z tytułu użytkowania wieczystego (art. 63 ust. 2, 3 i 4 u.g.n.) i możliwość rozwiązania umowy (art. 240 k.c.), wreszcie możliwość zbycia nieruchomości (art. 37 u.g.n.). W związku z tym za niezgodne z naturą umowy sprzedaży należało uznać obciążenie Powódki, która zapłaciła pełną cenę rynkową nieruchomości, dodatkowymi sankcjami finansowymi w przypadku niedotrzymania uzgodnionego przez strony terminu zabudowy nabytego gruntu.

Pozwana wniosła apelację od ww. wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

Wyrokiem z 25 lutego 2020 r., I AGa 251/19, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu sprostował zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Legnicy w pkt I w ten sposób, że w miejsce błędnego określenia „w paragrafie 7 ustęp 1 punkt b, e” wpisał prawidłowe określenie „w paragrafie 7 ustęp 1 punkt d, e” (pkt 1); oddalił apelację (pkt 2) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 3).

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przyjął je za własne. Sąd Apelacyjny podzielił również ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy w kontekście art. 353¹ i art. 58 § 3 k.c., uznając, że sporne zapisy naruszały zasady współzycia społecznego – zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta.

Według Sądu drugiej instancji, ukształtowanie stosunku prawnego na kształt umowy stypizowanej kodeksowo zawsze rodzi odniesienia do regulacji ustawowej,

w kontekście jasnego celu, dla którego określony typ umowy został ukształtowany. Wprowadzone modyfikacje prowadzące do zawarcia umowy o charakterze mieszanym, w zakresie odmienności, będą oceniane w kontekście wpływu, w jaki zmieniają podstawową regulację. Ocena zatem spornych zapisów zasadnie dokonywana jest w połączeniu z celem, jaki przyświecał stronom stosunku podstawowego i jego naturze.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, bezwarunkowa sprzedaż kolejnych nieruchomości niewątpliwie uprawniała stronę powodową w granicach art. 140 k.c. do swobodnego dysponowania nieruchomością, w szczególności co do jej przeznaczenia. Ocena przy tym celu, w jakim zostały zamieszczone w umowie sprzedaży sporne zapisy, w okolicznościach sprawy, prowadziła do wniosku, że nie był to cel wspólny stron i zapewniał tylko jednej z nich realizację własnych interesów. Sąd Apelacyjny podkreślił, że w stanie faktycznym sprawy okoliczności, w jakich zawierana była umowa z 6 czerwca 2012 r., wskazywały, że Pozwana, realizując zagwarantowane prawo odkupu, w istocie nadużyła swojego prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Realizacja tego prawa nastąpiła bowiem w sytuacji, gdy inwestor, wykonując własne założenia inwestycyjne przez okres 3 lat w przyczyn leżących (co najmniej w ostatnich dwuletnim okresie wyłącznie) po stronie pozwanej, nie mógł przystąpić do realizacji inwestycji. Również niezrealizowane pozostawały, z przyczyn leżących po stronie pozwanej, uzgodnienia stron w zakresie nabycia dalszych części nieruchomości niezbędnych dla prowadzonej inwestycji. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów Pozwanej, że umowa z 6 czerwca 2012 r. w istocie doprowadziła do rezygnacji przez stronę pozwaną z prawa odkupu. W okolicznościach sprawy realizacja tego prawa, zagwarantowanego umową sprzedaży z 23 lutego 2007 r., oparta była na zapisie § 7 umowy stron z 23 lutego 2007 r., przewidującego prawo odkupu w terminie 5 lat od chwili zawarcia umowy w przypadku nierozpoczęcia zabudowy przedmiotowej nieruchomości w terminie 2 lat od zawarcia umowy lub niezakończenia budowy w terminie 4,5 roku od dnia zawarcia umowy. Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości, że Powódka na skutek działania Pozwanej została pozbawiona możliwości realizacji przyjętych na siebie terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, okoliczność, że sprzedaż z 6 czerwca 2012 r. odbyła się w trybie bezprzetargowym, nie wpływa na ocenę treści zawartej umowy. Gmina nie podejmuje decyzji o trybie, w jakim sprzedaż gminnych nieruchomości nastąpi, w oparciu jedynie o chęć i wolę współdziałania z konkretnym inwestorem, ale w warunkach regulowanych treścią art. 37 ust 2 pkt 6 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym od 1 lipca 2011 r.).

Sąd Apelacyjny za niezasadne uznał stanowisko, że Pozwana, zawierając umowę z 6 czerwca 2012 r., zrezygnowała z ochrony części własnych praw, których rekompensatę miała stanowić zagwarantowana sporna kara. Sąd Apelacyjny podniósł, że cel, jaki miała osiągnąć Pozwana, miał polegać na uzyskaniu ładu przestrzennego w rejonie centrum miasta, co niewątpliwie leży w ogólnie pojętym interesie publicznym. Jednakże zbycie nieruchomości nastąpiło za cenę bardzo korzystną, w sytuacji gdy przedmiotem umowy pozostawały nieruchomości, które jak można ocenić na podstawie doświadczenia życiowego, miały znaczenie gospodarcze jedynie dla strony powodowej. Cena sprzedaży gwarantowała znaczące wpływy do budżetu Gminy.

Sąd Apelacyjny zakwestionował również stanowisko, że Pozwana dążyła do zagwarantowania celu publicznego w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego. Według Sądu drugiej instancji, ukształtowany spornymi zapisami obowiązek Powódki był sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i istotą umowy sprzedaży. Zasady słuszności kontraktowej zostały naruszone w okolicznościach sprawy już w warunkach, na jakich niezbędne dla inwestycji nieruchomości zostały sprzedane umową z 6 czerwca 2012 r. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że wprawdzie w tym zakresie została zawarta ważna umowa przenosząca własność, nie można jednak pominąć, że pozostawała ona umową bezwarunkową. Powódka miała prawo do swobodnego w granicach art. 140 k.c. dysponowania nieruchomościami. Umowa jednak nakładała na Powódkę rażąco wygórowane sankcje finansowe bez istotnego powiązania ze skutkami dla strony pozwanej wynikającymi z niewykonania tej części umowy. Sąd Apelacyjny zwrócił również uwagę, że sporne zapisy nie przewidywały skutku zaniechania, czy też działania Pozwanej, które w realny sposób uniemożliwiałyby dotrzymanie terminu. Tak jak w przypadku zagwarantowanego w umowie z 23 lutego 2007 r. prawa odkupu.

W tych okolicznościach Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości, że taki zakres ukształtowanych praw strony Powódki musiał prowadzić do oceny o braku równowagi stron umowy. W konsekwencji, Sąd Apelacyjny uznał również, że prawo właściciela realnie zostało ukształtowane w sposób mniej korzystny w porównaniu do sytuacji prawnej użytkownika wieczystego gruntu. Sąd Apelacyjny, dzieląc rozważania Sądu Okręgowego w tym zakresie, uznał zarazem, że cel spornej umowy sprzeciwiał się naturze stosunku mającego skutkować bezwarunkowym przeniesieniem własności. Jeżeli bowiem Pozwana chciała wyegzekwować zaspokojenie określonego celu, to należało zmierzać do osiągnięcia tego celu w inny sposób, ograniczając uprawnienia do dysponowania przedmiotem umowy w granicach prawa użytkownika wieczystego, czy w inny sposób.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, dalsze relacje stron pozostawały jedynie konsekwencją zawarcia godzących w zasady uczciwego obrotu zapisów umowy z 6 czerwca 2012 r. Powódka obowiązana była zapłacić wysoką cenę za niezbędne do inwestycji nieruchomości, w konsekwencji negocjacje w zakresie spłaty ceny wpłynęły na konieczność potwierdzenia spornych zapisów umowy w kolejnej umowie z 7 lipca 2015 r. Sąd Apelacyjny podkreślił jednak, że po 8 latach od ustalenia założeń inwestycyjnych zmieniły się warunki, w jakich inwestycje planowano. Sąd Apelacyjny zwrócił przy tym uwagę, że na terenie miasta powstał obiekt wielkopowierzchniowy, a w bezpośredniej bliskości popularny market wraz z powierzchniami biurowymi. Uzasadniona pozostawała zatem zmiana koncepcji, jakiej poszukiwał inwestor. Opisane dalsze skutki pozostawały jedynie następstwem wstrzymania planowanej inwestycji. Tymczasem – jak wskazał Sąd Apelacyjny – skutkami powstałymi z przyczyn leżących po stronie pozwanej nie można obciążać Powódki.

Sąd Apelacyjny podkreślił również, że to nie sam sposób, w jaki nastąpiła ingerencja w prawa właściciela, poprzez dodanie elementów o charakterze obligacyjnym, lecz zakres, w jakim nastąpiła ta ingerencja, stanowił podstawy do stwierdzenia nieważności kwestionowanych zapisów.

Sąd Apelacyjny przyjął zarazem, że ocena spornych zapisów i zobowiązania, które było ich źródłem, prowadziła do wykluczenia możliwości zastosowania przepisów odnoszących się do kar umownych w rozumieniu art. 483 k.c. W tym

kontekście Sąd Apelacyjny podkreślił, że umowa sprzedaży została wykonana, a jedynie z nienależytym lub jej niewykonaniem można by wiązać podstawy umownego zastrzeżenia zapłaty określonej sumy pieniężnej. Sąd Apelacyjny zwrócił przy tym uwagę, że sporne zapisy nakładały na Powódkę dodatkowy obowiązek, który zasadnie został uznany za sprzeczny z naturą podstawowego stosunku i jako taki za nieważny w rozumieniu art. 58 § 3 k.c. Obowiązek ten zatem nie mógł być podstawą do oceny o niewykonaniu czy też nienależytym wykonaniu zobowiązania, a tylko w takim przypadku można by oceniać podstawy do miarkowania kary, które wynikają z ważnych zapisów umowy. Ocena celu, w jakim zapisy umowy zostały stworzone, doprowadziła do stwierdzenia ich nieważności.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu wniosła Pozwana, zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt 2 i 3.

Skarga kasacyjna została oparta na podstawach:

I. naruszenia prawa materialnego poprzez:

1) niewłaściwe zastosowanie art. 189 k.p.c. i nierozważenie, czy Powódka ma interes prawny w dochodzeniu ustalenia nieważności postanowień § 7 ust. 1 pkt d i e umowy sprzedaży z 6 czerwca 2012 r., i w konsekwencji bezpodstawne uwzględnienie powództwa, mimo oczywistego braku interesu prawnego po stronie Powódki, wynikającego z tego, że – z uwagi na wszczęcie przez Pozwaną postępowania egzekucyjnego w celu wyegzekwowania kar umownych z § 7 ust. 1 pkt d i e umowy sprzedaży z 2012 r. na podstawie tytułu wykonawczego (aktu notarialnego z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.) – Powódce przysługuje dalej idący środek prawny (powództwo przeciwegzekucyjne oparte na art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.);

2) niewłaściwe zastosowanie art. 58 § 3 w zw. art. 58 § 1 k.c. przez nierozważenie, czy po ustaleniu nieważności postanowień § 7 ust. 1 pkt d i e umowy sprzedaży z 2012 r., umowa ta może pozostać w mocy co do pozostałych części, i w konsekwencji bezpodstawne uwzględnienie powództwa, podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, że bez postanowień § 7 ust. 1 pkt b, d i e strony nie zawarłyby tej umowy, na co wskazuje to, że:

a) celem umowy sprzedaży z 2012 r. było doprowadzenie do zagospodarowania nieruchomości przez budowę budynku, co strony zgodnie oświadczyły w § 7 ust. 1 umowy sprzedaży,

b) przez umowę sprzedaży z 2012 r. Pozwana dążyła do uzyskania „ładu przestrzennego w rejonie centrum miasta” oraz zależało jej na wyegzekwowaniu od Powódki zaspokojenia tego celu,

c) postanowienia § 7 ust. 1 pkt d i e umowy miały zapewnić skuteczną realizację obowiązku zabudowy nieruchomości, a w braku tych postanowień Pozwana nie dysponowałaby żadnym środkiem do skłonienia Powódki do wywiązania się z zabudowy nieruchomości;

3) błędną wykładnię art. 353¹ w zw. z art. 535 § 1 k.c. przez przyjęcie, że natura umowy sprzedaży (stosunku zobowiązaniowego) jest wyznaczana z uwzględnieniem treści prawa własności, będącego przedmiotem świadczenia w ramach tej umowy, i w konsekwencji uznanie, że naturą umowy sprzedaży jest bezwarunkowe przeniesienie prawa własności, rozumiane jako uzyskanie prawa do swobodnego dysponowania rzeczą (art. 140 k.c.), podczas gdy naturą (właściwością) umowy sprzedaży są wyłącznie cechy wynikające z niej stosunku zobowiązaniowego, rekonstruowane na podstawie ogólnych przepisów o zobowiązaniach oraz przepisów dotyczących umowy sprzedaży, które w żadnym stopniu nie regulują i nie nawiązują do treści prawa własności;

4) błędną wykładnię art. 483 § 1 w zw. z art. 471 w zw. z art. 472 k.c. przez przyjęcie, że w braku wyraźnego uregulowania w umowie sprzedaży z 2012 r. podstaw do zwolnienia Powódki z obowiązku zapłaty kary umownej, Powódka byłaby zobowiązana do zapłaty kary umownej – niezależnie od przyczyny niewykonania zobowiązania – nawet jeżeli niedotrzymanie terminu na wykonanie zabudowy byłoby następstwem działania samej Pozwanej (wierzyciela), podczas gdy kara umowna jest elementem reżimu odpowiedzialności kontraktowej i dopełnia regulację art. 471 k.c., wobec czego dłużnik (tu: Powódka) zawsze może zwolnić się z obowiązku jej zapłaty, jeżeli wykaże, że niewykonanie obowiązku umownego nastąpiło z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności, a umowa nie przewiduje odstępstw od art. 472 k.c.;

5) niewłaściwe zastosowanie art. 65 § 1 i 2 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron w zakresie objętym postanowieniami § 7 ust. 1 i § 11 umowy sprzedaży z 2012 r., i w konsekwencji bezpodstawne przyjęcie, że postanowienia umowy sprzedaży z 2012 r., które dotyczyły wybudowania budynku, realizowały wyłącznie interes Pozwanej i nie dotyczyły wspólnego celu, do którego zmierzały obie strony, podczas gdy:

a) strony zgodnie oświadczyły w § 7 ust. 1 umowy sprzedaży z 2012 r., że „przedmiotową umowę zawierają celem umożliwienia realizacji zagospodarowania „Z.”, zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”,

b) w postanowieniach § 7 ust. 1 lit. a-b umowy sprzedaży z 2012 r. strony zobowiązały się do określonego współdziałania w celu zagospodarowania terenu, a Pozwana przyjęła na siebie wzajemny obowiązek poczynienia znaczących nakładów (600 000 zł) na przyległe nieruchomości miejskie, co leżało też w interesie Powódki,

c) Powódka wyraźnie oświadczyła w § 11 umowy sprzedaży z 2012 r., że „zamierza realizować inwestycję bez zbędnej zwłoki”, w zamian za co uzyskała zapewnienie Pozwanej o braku zamierzeń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do 31 marca 2018 r. (czyli w perspektywie 6 lat);

6) niewłaściwe zastosowanie art. 58 § 1, 2 i 3 w zw. z art. 353¹ w zw. z art. 483 § 1 w zw. z art. 484 § 2 w zw. z art. 535 § 1 k.c. przez przyjęcie, że postanowienia § 7 ust. 1 lit. d i e umowy sprzedaży z 2012 r. są nieważne, ponieważ są sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (zasadą lojalnego postępowania, uczciwości oraz słuszności kontraktowej) oraz naruszają istotę (naturę) umowy sprzedaży, podczas gdy:

a) Sąd Apelacyjny nie wskazał żadnych okoliczności, cech lub skutków, z uwagi na które postanowienia § 7 ust. 1 lit. d i e umowy sprzedaży z 2012 r. są sprzeczne z zasadami uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta; Sąd Apelacyjny nie podał jakichkolwiek elementów treści tych zasad, których naruszenie przesądzałoby o sprzeczności z nimi wskazanymi postanowień umowy sprzedaży z 2012 r.,

b) w dniu zawierania umowy sprzedaży z 2012 r. Powódka nie była w przymusowym położeniu, nie została wprowadzona w błąd, między stronami nie występowała dysproporcja informacyjna na korzyść Pozwanej, a obie strony dobrowolnie zaakceptowały warunki umowy sprzedaży z 2012 r., a także w równym zakresie uczestniczyły w ich formułowaniu podczas długotrwałych negocjacji,

c) strony poczyniły wzajemnie pewne ustępstwa – Pozwana zgodziła się na uchylenie skutków oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu (§ 11 ust. 2 umowy sprzedaży z 2012 r. oraz § 3 ust. 1 ugody z 6 czerwca 2012 r. zatwierdzonej postanowieniem Sądu Okręgowego w Legnicy z 5 lipca 2012 r., VI GC [...]), między innymi w zamian za co Powódka zgodziła się przyjąć umowne zobowiązanie z § 7 ust. 1 pkt d i e umowy sprzedaży z 2012 r.,

d) postanowienia § 7 ust. 1 lit. d i e umowy sprzedaży z 2012 r. nie statuuja nieekwiwalentności świadczeń stron, czy też rażąco niekorzystnej sytuacji Powódki, bowiem strony dążyły do realizacji wspólnego celu i z tego względu przyjęły na siebie wzajemne obowiązki wykonania określonej zabudowy,

e) strony, zgadzając się na treść postanowień § 7 ust. 1 lit. d i e umowy nie ustanowiły nadmiernego zabezpieczenia na rzecz Pozwanej, bowiem maksymalna łączna kwota kar umownych możliwych do naliczenia na podstawie § 7 ust. 1 lit. d i e umowy sprzedaży z 2012 r. została ograniczona do 3 500 000 zł, a zatem zakres odpowiedzialności Powódki był z góry znany i nie był nieograniczony, a Powódka mogła zwolnić się z obowiązku ich zapłaty przez właściwą realizację obowiązku zabudowy albo wykazanie, że nie mogła realizować tego obowiązku z uwagi na wystąpienie okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności,

f) nawet w razie ustalenia, że w sytuacji, w której znalazły się strony, kary umowne zostały uzgodnione na poziomie ocenionym jako wygórowany, równowaga między stronami w tym zakresie mogła być przywrócona przez ich miarkowanie (art. 484 § 2 k.c.), bez konieczności uznawania postanowień § 7 ust. 1 lit. d i e umowy sprzedaży za nieważne,

g) przy dokonywaniu oceny zgodności postanowień umownych z regulacją art. 58 k.c. Sąd Apelacyjny, stwierdzając, że określone jej postanowienia naruszają przepisy ustawy (są sprzeczne „z istotą umowy sprzedaży”) i w związku z tym

są nieważne, czego podstawą jest art. 58 § 1 k.c., nie jest uprawniony do stwierdzenia ich nieważności w oparciu o uznanie, że postanowienia te są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 58 § 2 k.c.;

7) błędną wykładnię art. 353 § 1 i 2 w zw. z art. 353¹ w zw. z art. 65 k.c. przez przyjęcie przez Sąd Apelacyjny za Sądem pierwszej instancji, że „w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia ze zobowiązaniem w ww. rozumieniu po stronie powodowej” a także, iż „nie można było uznać w okolicznościach sprawy, że strona pozwana jest wierzycielem strony powodowej”, podczas gdy:

a) po stronie Powódki istniał określony umownie obowiązek zachowania się i strony łączyło prawidłowo ustanowione w omawianym postanowieniu umownym zobowiązanie, to na podstawie art. 353 k.c. stwierdzić należy, iż istniało także skorelowane z nim umowne uprawnienie Pozwanej do dochodzenia realizacji tego obowiązku, którego celem realizacji, po stronie Pozwanej było uzyskanie ładu przestrzennego w centrum miasta, a w wypadku jego niedokonania w określonym terminie, do dochodzenia zapłaty od Powódki stosownej, przewidzianej w treści zobowiązania, kary umownej,

b) ustanowienie w umowie sprzedaży z 2012 r. dodatkowego obowiązku Powódki, polegającego na wybudowaniu na nieruchomości w określonym terminie określonego obiektu, jest dopuszczalne w świetle regulacji art. 353¹ k.c.,

c) Sąd Apelacyjny za Sądem pierwszej instancji w sposób wadliwy przyjął, że jedynymi zobowiązaniami, które w niniejszej sprawie mogłyby być i zostały zrealizowane w ramach zawartych między stronami umów, były świadczenia polegające na przeniesieniu własności gruntu, wydanie rzeczy, odebranie rzeczy i zapłata ceny, mimo że regulacja postanowienia § 7 ust.1 lit. d i e umowy sprzedaży z 2012 r. stanowi dodatkowe zobowiązanie umowne, które Powódka na siebie przyjęła, niebędące ani warunkiem, ani też niebędące niedopuszczalną ingerencją w zakres prawa nabytego przez Powódkę,

d) Sąd Apelacyjny uznał w przedmiotowej sprawie, że obowiązek z § 7 ust. 1 lit e i d umowy sprzedaży z 2012 r. nie stanowi zobowiązania z uwagi na nieistnienie obowiązku po stronie powodowej określonego zachowania się, będącego realizacją świadczenia, mimo że Sąd Apelacyjny w odniesieniu do § 7 ust. 1 lit. d i e umowy

sprzedaży z 2012 r. wielokrotnie używa sformułowania zobowiązanie oraz obowiązek;

8) błędną wykładnię art. 483 § 1 w zw. z art. 484 § 1 w zw. z art. 353 w zw. z art. 353¹ w zw. z art. 58 § 1 oraz § 3 w zw. z art. 65 k.c., a w konsekwencji również ich niewłaściwe zastosowanie, co skutkowało przyjęciem przez Sąd Apelacyjny za Sądem pierwszej instancji, że w niniejszej sprawie, w odniesieniu do § 7 ust. 1 lit. d i e umowy sprzedaży z 2012 r. nie sposób jest mówić o karze umownej, bowiem obowiązek, realizacji którego miała ona zabezpieczać, nie jest zobowiązaniem, podczas gdy:

a) obowiązek ustanowiony w § 7 ust. 1 lit b, d i e umowy sprzedaży jest zobowiązaniem w rozumieniu art. 353 k.c., w związku z czym na wypadek jego niewykonania można zastrzec karę umowną, bez potrzeby odwoływania się do konstrukcji „swego rodzaju kary pieniężnej”, jak to zrobił Sąd Apelacyjny,

b) Sąd Apelacyjny, uznając, że to „zakres” ingerencji ustanawianej § 7 ust. 1 lit. d i e umowy sprzedaży z 2012 r. jest nadmierny, powinien ewentualnie karę umowną miarkować na podstawie art. 484 § 2 k.c., a nie stwierdzać jej nieważność,

c) Sąd Apelacyjny za Sądem pierwszej instancji w sposób błędny uznał, że jedynym zobowiązaniami, które w niniejszej sprawie mogłyby być i zostały zrealizowane w ramach umowy sprzedaży z 2012 r., były świadczenia polegające na przeniesieniu własności gruntu, wydaniu rzeczy, odebraniu rzeczy, a kara umowna zawarta w tego rodzaju umowie może zostać ustanowiona tylko i wyłącznie w odniesieniu do tych elementów, które stanowią *essentialia negotii*, mimo że zgodnie z art. 483 § 1 k.c. ustanowienie kary umownej może dotyczyć „niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego” bez ograniczenia w postaci możliwości zastrzegania kary umownej wyłącznie do obowiązków typowych, charakterystycznych dla umów danego rodzaju;

9) niewłaściwe zastosowanie art. 7 ust. 1 pkt 1 oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. 2023, poz. 40 ze zm.; dalej: „u.s.g.”) w zw. z art. 28 ust. 1 oraz art. 97 ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 94 ust. 2 pkt 1 u.g.n. w zw. art. 9 ust. 1 w zw. z art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 oraz ust. 2 w zw. z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. 2023, poz. 977 ze zm.; „u.p.z.p.”) w zw. z art. 471 w zw. z art. 472 w zw. z art. 58 § 2 k.c., polegające na nieuwzględnieniu wskazanych regulacji, zgodnie z którymi Pozwana Gmina zobowiązana była do przestrzegania określonej ustawowo procedury związanej ze zbyciem nieruchomości, na którą składało się m.in. uchwalenie planu zagospodarowania miejscowego, stosowny podział geodezyjny nieruchomości oraz wyrażenie przez Radę Gminy zgody na ich zbycie, która to procedura została ściśle określona ustawowo i wynika z obowiązku realizacji zadań własnych gminy ze szczególnym uwzględnieniem interesów wspólnoty samorządowej – mieszkańców gminy, o czym Powódka wiedziała oraz o czym na bieżąco była informowana w toku podejmowania tych czynności oraz czego nie kwestionowała na etapie zawierania umowy oraz jej aneksowania;

II. naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 327¹ § 1 w zw. z art. 391 k.p.c. przez:

a) zaniechanie sporządzenia rzetelnego uzasadnienia wydanego wyroku, które - z uwagi na skomplikowany charakter sprawy - powinno zawierać pogłębioną analizę i wnikliwy wywód w zakresie ustalonych okoliczności faktycznych i oceny dowodów,

b) sformułowanie wewnętrznie sprzecznego uzasadnienia, a w jego ramach wzajemnie wykluczających się tez i stwierdzeń, które łącznie stanowiły podstawę uznania przez Sąd Apelacyjny § 7 ust. 1 lit. d i e umowy sprzedaży z 2012 r. za nieważne,

c) zaniechanie wskazania jednoznacznej podstawy prawnej zapadłego rozstrzygnięcia wraz z jej zwięzłym uzasadnieniem,

co w konsekwencji uniemożliwia kontrolę kasacyjną zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Wskazując na powyższe, Pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości, wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku jak również wyroku Sądu pierwszej instancji w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Legnicy do ponownego rozpoznania, w tym rozstrzygnięcia o kosztach postępowania

kasacyjnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania, w tym rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Powódka w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od Pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Niezasadny okazał się zarzut dotyczący obrazy prawa procesowego w postaci art. 327¹ § 1 w zw. z art. 391 k.p.c. Pomijając już, że zarzut jest ten jest wewnętrznie sprzeczny (z jednej bowiem strony Pozwana zarzuca Sądowi Apelacyjnemu zbyt pobieżną i mało wnikliwą ocenę okoliczności niniejszej sprawy, z drugiej strony zarzuca zaś zaniechanie sporządzenia uzasadnienia w sposób zwięzły), należy podkreślić, że zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem art. 327¹ § 1 k.p.c. (poprzednio art. 328 k.p.c.) może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną w wyjątkowych wypadkach, gdy uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji nie zawiera wszystkich wymaganych elementów lub zawiera tak kardynalne braki, że niemożliwe jest dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 8 marca 2018 r., II UK 80/17; z 11 maja 2000 r., I CKN 272/00; z 25 października 2000 r., IV CKN 142/00; z 7 lutego 2001 r., V CKN 606/00; z 28 lipca 2004 r., III CK 302/03; oraz postanowienia Sądu Najwyższego: z 19 grudnia 2019 r., IV CSK 456/18; z 22 maja 2013 r., III CSK 293/12). Odpowiednie stosowanie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 k.p.c. (obecnie art. 327¹ § 1 k.p.c.) oznacza przy tym, że uzasadnienie orzeczenia tego sądu nie musi zawierać wszystkich elementów przewidzianych dla uzasadnienia sądu pierwszej instancji, ale powinno mieć ustaloną podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia. Sąd drugiej instancji obowiązany jest zamieścić w uzasadnieniu takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania, są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 10 lipca 2020 r., II CSK 577/18).

W niniejszej sprawie uzasadnienie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego spełnia powyższe wymagania i w pełni poddaje się kontroli kasacyjnej. Zawiera ono bowiem wszystkie elementy – tak dotyczące przyjętej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, jak i oceny prawnej – wymagane od uzasadnienia wyroku. W szczególności Sąd drugiej instancji jednoznacznie odniósł się do okoliczności mających znaczenie dla oceny nieważności spornych zapisów umowy, wskazując także szczegółowo przyczyny, z powodu których uznał powództwo o ustalenie za zasadne.

Przechodząc do omówienia zarzutów obrazy prawa materialnego, jako chybiony należało w pierwszej kolejności ocenić zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. poprzez przyjęcie istnienia po stronie powodowej interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia nieważności spornych zapisów umowy w sytuacji, gdy przysługuje jej dalej idący środek prawny w postaci powództwa przeciwegzekucyjnego, opartego na art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie podziela stanowisko wyrażone m.in. w wyrokach z 17 kwietnia 2015 r., III CSK [...]7/14 i z 24 maja 2005 r., V CK 644/04, w których Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na odmienne skutki wydania orzeczenia ustalającego nieważność oświadczeń woli (art. 189 k.p.c.) oraz orzeczenia pozbawiającego wykonalności istniejący tytuł wykonawczy (art. 840 § 1 k.p.c.), a także odmienny charakter tych orzeczeń. Orzeczenie pozbawiające tytuł wykonawczy wykonalności ma charakter konstytutywny; orzeczenie ustalające nieważność złożonych oświadczeń woli (nieistnienie stosunku prawnego) - deklaratywny. Orzeczenie pozbawiające tytuł wykonawczy wykonalności nie rozstrzygnie, czy oświadczenie woli złożone przez powoda zachowa ważność, czy też skutecznie zostało unieważnione. Wprawdzie bowiem w toku postępowania wszczętego na podstawie art. 840 § 1 k.p.c. sąd musi ustalić, czy zachodzą przesłanki do wydania orzeczenia pozbawiającego tytuł wykonawczy wykonalności, ale ustalenia te nie znajdują odzwierciedlenia w sentencji orzeczenia. Orzeczenie takie nie będzie zatem stanowiło podstawy np. wykreślenia hipoteki. Oznacza to więc, że sama potencjalna możliwość wytoczenia powództwa o umorzenie egzekucji albo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności opartego na zarzucie, że egzekwowana wierzytelność nie istnieje z powodu

nieważności czynności prawnej, z której wierzytelność ta wynika, nie zawsze wyłącza istnienie po stronie dłużnika interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej. Taka możliwość istnieje wtedy, gdy wyrok pozbawiający tytuł wykonawczy wykonalności (lub umarzający egzekucję) nie da pełnej ochrony prawnej dłużnikowi. I z taką też sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Sąd Najwyższy nie ma bowiem wątpliwości, że jedynym możliwym powództwem, z którym Powódka mogła wystąpić, a które w całości i definitywnie kończy między stronami spór odnośnie do kar umownych, było powództwo o ustalenie nieważności spornych postanowień umownych przewidzianych w § 7 ust. 1 pkt d i e umowy z 6 czerwca 2012 r., zmienionym w § 3 pkt 3, 4 aktu notarialnego z 7 lipca 2015 r.

Nie zasługiwały również na uwzględnienie: zarzut błędnej wykładni art. 353¹ w zw. z art. 535 § 1 k.c. – poprzez uznanie, że naturą umowy sprzedaży jest bezwarunkowe przeniesienie prawa własności, rozumiane jako uzyskanie prawa do swobodnego dysponowania rzeczą (art. 140 k.c.), a także zarzuty niewłaściwego zastosowania odpowiednio art. 65 § 1 i 2 k.c. – poprzez bezpodstawne przyjęcie, że sporne postanowienia umowy sprzedaży z 2012 r., które dotyczyły wybudowania budynku, realizowały wyłącznie interes Pozwanej i nie dotyczyły wspólnego celu, do którego zmierzały obie strony, a także przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – poprzez nieuwzględnienie, że pozwana Gmina zobowiązana była do przestrzegania określonej ustawowo procedury związanej ze zbyciem nieruchomości, a która to procedura została ściśle określona ustawowo i wynika z obowiązku realizacji zadań własnych gminy ze szczególnym uwzględnieniem interesów wspólnoty samorządowej – mieszkańców gminy.

Przepis art. 353 § 1 k.c. definiuje zobowiązanie jako stosunek prawny polegający na tym, że jedna osoba (wierzyciel) jest uprawniona do żądania spełnienia świadczenia, natomiast druga (dłużnik) jest obowiązana świadczenie spełnić. W wyroku z 22 października 2015 r., IV CSK 687/14, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że funkcjonujące w obrocie prawnym zobowiązania odbiegają często od określonego w art. 353 k.c. modelu, który strony mogą modyfikować według swego uznania w granicach określonych w art. 353¹ k.c. Świadczenie może bowiem

składać się z wielu zachowań, a każda ze stron może być jednocześnie uprawniona albo zobowiązana. Celem świadczenia jest zapewnienie wierzycielowi określonej korzyści z wykonania zobowiązania, tj. zaspokojenie jego interesu. Podstawą ustalenia, o jaki konkretnie interes chodzi, stanowi całokształt okoliczności towarzyszących powstaniu danego stosunku zobowiązaniowego. O powstaniu i bycie zobowiązania rozstrzyga istnienie znajdującego wyraz w jego treści godnego ochrony interesu wierzyciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 marca 2010 r., III CNP 27/09).

Na tym tle rozstrzygające znaczenie w sprawie ma kwestia, czy świadczenie Powódki w postaci wybudowania Inwestycji na nabytych od Pozwanej nieruchomościach, obwarowane na wypadek niedotrzymania terminu jego spełnienia karą umowną, rzeczywiście zaspakajało godny ochrony prawnej interes Powódki wyrażający się w zapewnieniu jej określonej korzyści z wykonania zobowiązania.

Należy podkreślić, że chodzi tu o cywilnoprawne zobowiązanie dłużnika oraz o godny ochrony interes cywilny wierzyciela, a nie interes publiczny wynikający z charakteru działalności podmiotu, który występuje w roli wierzyciela. W świetle art. 353¹ k.c. istotne znaczenie mają przede wszystkim granice swobody umów wyznaczone ustawą, zasadami współżycia społecznego oraz właściwością (naturą) stosunku prawnego. Dlatego ocena skuteczności postanowienia umownego kreującego obowiązek zapłaty kary umownej – jako elementu stosunku zobowiązaniowego – podlega kontroli sądowej w kontekście ograniczeń swobody umów, obejścia prawa, jak też ewentualnej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (por. też wyrok Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2008 r., V CSK 362/07).

Sporne zastrzeżenia umowne należy analizować z uwzględnieniem skutków, jakie spowodowało zawarcie umów przenoszących własność nieruchomości, na których miała zostać zrealizowana Inwestycja oraz jako element odrębnego stosunku prawnego o charakterze zobowiązaniowym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2017 r., IV CSK 511/16).

W omawianej sprawie strony zawarły umowy sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu strony pozwanej w trybie przepisów ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a nie umowę o oddanie jej w użytkowanie wieczyste. W umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej polega na jej zabudowie, ustala się termin rozpoczęcia i termin zakończenia budowy (art. 239 § 1 i 2 k.c. i art. 62 u.g.n.). Wymagania co do danych zawartych w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 2 pkt 5 u.g.n., dotyczące terminu zagospodarowania nieruchomości, odnoszą się do nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste. W przypadku zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste właściciel, którym jest wyłącznie podmiot prawa publicznego (art. [...]13 k.c.), może zastosować sankcję w postaci żądania rozwiązania umowy, jeśli użytkownik wieczysty wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków (art. 240 k.c., art. 33 ust. 3 u.g.n.). Istniejący pomiędzy właścicielem

a użytkownikiem wieczystym stosunek prawny umożliwia właścicielowi wpływ na wykonywanie przez użytkownika wieczystego obowiązków w odniesieniu do sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste. Natomiast ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje takich uprawnień byłego właściciela w sytuacji, gdy prawo własności do nieruchomości wchodzącej do zasobów gminnych zostało przeniesione na podstawie umowy sprzedaży. W takim przypadku, były właściciel, który jest zarazem podmiotem prawa publicznego, traci uprawnienie do kształtowania i kontroli sposobu korzystania przez nowego właściciela ze sprzedanej nieruchomości (zob. też m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2017 r., IV CSK 511/16).

Tymczasem strony w analizowanych umowach sprzedaży nieruchomości zamieściły postanowienia dotyczące terminu zabudowy, które są właściwe dla umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Przyjęcie skuteczności tego rodzaju postanowień (co miałyby wpływ na ważność zastrzeżenia kary umownej) prowadziłyby do daleko idących konsekwencji. Skoro do elementów przedmiotowo istotnych umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste należy określenie sposobu i terminu jej zagospodarowania, to sprzeczne z istotą

prawa własności i jej granicami określonymi w art. 140 k.c., jest zastrzeżenie kary umownej na rzecz byłego właściciela w przypadku, gdy w określonym w umowie terminie nabywca nie dokona jej zabudowy. Takie postanowienie o karze umownej jako sprzeczne z prawem jest nieważne, gdyż zmierza do obejścia prawa (art. 58 § 1 k.c.; tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 28 czerwca 2017 r., IV CSK 511/16).

Pomiędzy umową sprzedaży nieruchomości a umową o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste istnieją różnice o zasadniczym charakterze. Wskutek zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dotychczasowy właściciel traci prawo własności, otrzymując cenę nabycia odpowiadającą wartości całej nieruchomości. Rzecz jasna, kwestie płatności i terminy rat mogą być uregulowane w umowie sprzedaży przenoszącej własność i tego rodzaju postanowienia umowne nie są warunkiem lub terminem w rozumieniu art. 157 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 1975 r., II CR 97/75). Natomiast użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym obciążającym nieruchomość gruntową. Jest to prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*). Własność takiej nieruchomości nadal pozostaje więc przy właścicielu, a użytkownik wieczysty nie płaci ceny sprzedaży, lecz zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz właściciela tzw. pierwszej opłaty w wysokości 15-25% wartości nieruchomości i opłat rocznych (art. 72 ust. 1-3 u.g.n.). W odróżnieniu od prawa własności, użytkowanie wieczyste jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu, czy jego zagospodarowania, w szczególności poprzez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2017 r., IV CSK 511/16).

W przeciwieństwie do prawa własności, użytkowanie wieczyste obejmuje z jednej strony stosunek rzeczowy, którego wyrazem jest prawo korzystania w oznaczonych granicach z oddanego w tym celu gruntu z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela i do rozporządzania tym prawem, a z drugiej strony w relacjach pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem zawiera elementy stosunku zobowiązaniowego, które wynikają z zawartej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 22 października 1968 r., III CZP 98/68).

Według art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty własności. Przykładem takiej ustawy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego. Z istoty własności nie wynika obowiązek zabudowy nieruchomości, lecz jest to uprawnienie właściciela, przy czym ograniczenia w tym zakresie mogą wynikać z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jak wspomniano wyżej, zobowiązanie strony powodowej do wybudowania centrum usługowego w określonym terminie pod sankcją kary umownej można ewentualnie rozpatrywać jako element umownego stosunku prawnego o charakterze zobowiązaniowym, niezależnego od prawa własności. Jednak w takim stosunku prawnym, powyższemu obowiązkowi strony powodowej powinno odpowiadać skorelowane z nim uprawnienie. Innymi słowy, godny ochrony interes strony pozwanej powinien być równoważony godnym ochrony prawnej interesem strony powodowej. Jakkolwiek nie jest sprzeczne z zasadą swobody umów (art. 353¹ k.c.), takie unormowanie stosunku prawnego, w ramach którego wzajemne świadczenia stron nie cechuje ekwiwalentność (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 września 2016 r., I CSK 611/15), to za kolidującą z tą zasadą trzeba uznać sytuację, w której tylko jedna strona ma obowiązki, a druga tylko uprawnienia. Nie budzi wątpliwości okoliczność, iż celem spornego porozumienia stron nie była wola strony powodowej swoistego bezpłatnego świadczenia na rzecz Pozwanej. Przyjęta przez strony konstrukcja spornej umowy sprzedaży tak ukształtowała stosunek prawny, że obowiązkowi strony powodowej do wybudowania centrum usługowego nie odpowiadało jakiegokolwiek uprawnienie do uzyskania od strony pozwanej określonej korzyści majątkowej, która uzasadniałaby zastrzeżenie kary umownej. Takiej korzyści strony powodowej nie można upatrywać w wybudowaniu dla siebie budynku – centrum usługowego. Z kolei strona pozwana nie była obciążona obowiązkiem świadczenia cywilnoprawnego na rzecz strony powodowej i w efekcie – jak słusznie

wskazały Sąd obu instancji - tylko interes strony pozwanej był chroniony, zaś strona powodowa takiej ochrony była pozbawiona (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2017 r., IV CSK 511/16).

Należy podkreślić, że strona pozwana jest gminą, która wykonuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów (art. 2 ust. 1, art. 6 ust. 1 u.s.g.). Zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania te obejmują sprawy m.in. ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami (art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.g.). Mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową (art. 1 u.s.g.). Sąd Najwyższy podziela zapatrywania Sądu Apelacyjnego, że w rzeczy samej, zastrzegając na swoją rzecz kary umowne, strona pozwana zmierzała do realizacji interesu publicznego wynikającego z nałożonych na nią obowiązków ustawą o samorządzie gminnym, a nie interesu cywilnego. Uzyskanie ładu przestrzennego w rejonie centrum miasta nie jest obowiązkiem cywilnoprawnym i nie może być korelatem obowiązku strony powodowej do wybudowania centrum usługowego w określonym terminie pod rygorem kary umownej, ponieważ obowiązek gminy zapewnienia ładu przestrzennego jest jej zadaniem własnym wynikającym z ustawy o samorządzie gminnym (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z 28 czerwca 2017 r., IV CSK 511/16).

W tej sytuacji należało podzielić ocenę Sądów obu instancji, że w odniesieniu do § 7 ust. 1 lit. d i e umowy sprzedaży z 2012 r. nie sposób jest mówić o karze umownej. Za niezasadne należało tym samym uznać zarzuty błędnej wykładni odpowiednio przepisów art. 483 § 1 w zw. z art. 484 § 1 w zw. z art. 353 w zw. z art. 353¹ w zw. z art. 58 § 1 oraz § 3 w zw. z art. 65 k.c. oraz przepisów art. 483 § 1 w zw. z art. 471 w zw. z art. 472 k.c., dotyczących obowiązku uiszczenia kary umownej.

Jednocześnie, z tożsamych przyczyn szczegółowo omówionych wyżej, chybione okazały się również zarzuty dotyczące odpowiednio błędnej wykładni art. 353 § 1 i 2 w zw. z art. 353¹ w zw. z art. 65 k.c. – przez przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że w przedmiotowej sprawie strona pozwana nie była wierzycielem strony powodowej, oraz niewłaściwego zastosowania art. 58 § 1, 2 i 3 w zw.

z art. 353¹ w zw. z art. 483 § 1 w zw. z art. 484 § 2 w zw. z art. 535 § 1 k.c. – przez przyjęcie, że postanowienia § 7 ust. 1 lit. d i e umowy sprzedaży z 2012 r. są nieważne, ponieważ naruszają istotę (naturę) umowy sprzedaży.

Wreszcie, jako nieskuteczny należało ocenić zarzut dotyczący niewłaściwego zastosowania art. 58 § 3 w zw. art. 58 § 1 k.c. przez nierozważenie, czy po ustaleniu nieważności postanowień § 7 ust. 1 pkt d i e umowy sprzedaży z 2012 r., umowa ta mogła pozostać w mocy co do pozostałych części. Oczywistym jest bowiem, że analiza powyższego zarzutu wymagałoby od Sądu Najwyższego dokonywania ustaleń faktycznych. Tymczasem Sąd Najwyższy, jako sąd kasacyjny, nie może dokonywać własnych ustaleń faktycznych, lecz jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (por. art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Z tych względów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. 2023, poz. 1935).

[SOP]

[ał]