

## Wyrok z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 1029/00

**Jeżeli sankcja nieważności niektórych postanowień czynności prawnej wynika z innych przepisów niż art. 58 § 1 i 2 k.c., o ważności tej czynności w pozostałym zakresie należy rozstrzygać, stosując w drodze analogii art. 58 § 3 k.c.**

*Przewodniczący: Sędzia SN Tadeusz Domińczyk*

*Sędziowie SN: Marek Sychowicz, Kazimierz Zawada (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Dariusza B. przeciwko Gminie Miejskiej Z. o zapłatę, na skutek kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 26 lutego 1998 r. oddalił kasację.

### Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił (między innymi) apelację powoda Dariusza B. od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Jeleniej Górze z dnia 28 października 1997 r., oddalającego (między innymi) jego powództwo przeciwko pozwanej Gminie Miejskiej Z. o zapłatę kwoty 317 521 zł tytułem kar umownych. Według twierdzeń pozwu, wierzytelność o zapłatę wymienionej kwoty powstała na rzecz Centralnej Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” w Z. w związku z jej umową z Gminą z dnia 12 lipca 1995 r. i została nabyta przez powoda od Spółdzielni w drodze umowy przelewu zawartej dnia 2 grudnia 1996 r.

Umowa Spółdzielni z Gminą z dnia 12 lipca 1995 r. dotyczyła realizacji zadania inwestycyjnego o nazwie „budynek mieszkalno-usługowy przy ul. E.P.”. Zgodnie z § 4-6 tej umowy, Gmina zobowiązała się ustanowić na rzecz Spółdzielni prawo wieczystego użytkowania gruntu pod planowaną inwestycję z pominięciem trybu przetargowego, wydać pozwolenie na budowę oraz uczestniczyć częściowo w kosztach inwestycji. W zamian Gmina uzyskiwała uprawnienie do kierowania

lokatorów do wybudowanych mieszkań. Poza tym § 8 umowy zastrzegał kary umowne na wypadek zajścia oznaczonych zdarzeń.

W ścisłym związku z powyższą umową pozostawały dwie dalsze umowy. Jedna, o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu, zawarta dnia 1 sierpnia 1995 r. między Gminą a Spółdzielnią, oraz druga, o roboty budowlane, zawarta dnia 3 sierpnia 1995 r. między Spółdzielnią a powodem. Sąd Wojewódzki w Jeleniej Górze uznał pierwszą z tych umów za nieważną ze względu na naruszenie przy jej zawarciu art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), stanowiącego, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy następuje w drodze przetargu. Poza tym, decyzją Wojewody J. z dnia 4 października 1995 r. nastąpiło stwierdzenie nieważności decyzji Burmistrza Z. w przedmiocie pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowego przy ul. E.P., w konsekwencji czego doszło do wstrzymania robót budowlanych w zakresie wspomnianej inwestycji. Następnie, dnia 28 marca 1996 r., Dariusz B. odstąpił od umowy o roboty budowlane, zawartej ze Spółdzielnią w dniu 3 sierpnia 1995 r. i wezwał ją do zapłaty należnych mu na podstawie tej umowy kar umownych w kwocie 317 521 zł. W dniu 21 października 1996 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawartej z Gminą dnia 12 lipca 1995 r. złożyła Spółdzielnia, po czym wezwała Gminę do zapłaty kar umownych, a dnia 2 grudnia 1996 r. przelała swą wierzytelność wobec Gminy z tytułu takich kar w kwocie 317 521 zł na rzecz Dariusza B., w celu pokrycia swej należności wobec niego z tytułu kar umownych w identycznej wysokości, wynikających z umowy z dnia 3 sierpnia 1995 r.

Sąd Apelacyjny, w ślad za Sądem Wojewódzkim, uznał, że postanowienia umowy Spółdzielni z Gminą z dnia 12 lipca 1995 r., zastrzegające zobowiązanie Gminy do ustanowienia na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego bez zachowania trybu przetargowego, są nieważne. Jeżeli bowiem umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego, zawarta sprzecznie art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z pominięciem trybu przetargowego, jest nieważna, to za nieważne należy także uznać zobowiązanie się do zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego z pominięciem tego trybu. Ponieważ postanowienia umowy z dnia 12

lipca 1995 r., zastrzegające zobowiązanie Gminy do zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego z pominięciem trybu przetargowego, były elementami przedmiotowo istotnymi, ich nieważność pociągnęła za sobą, stosownie do art. 58 § 3 k.c., nieważność całej umowy. W konsekwencji, w ocenie Sądu Apelacyjnego, powództwo Dariusza B. jest nieuzasadnione, gdyż wywodzi on dochodzone roszczenie o zapłatę kar umownych z nieważnej umowy.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie art. 58 § 3 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Gmina, przyjmując na siebie w umowie z dnia 12 lipca 1995 r. obowiązek zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego z pominięciem trybu przetargowego, zobowiązała się wobec Spółdzielni do świadczenia prawnie niemożliwego. Umowa ta we wspomnianym zakresie musi być zatem uznana za nieważną, stosownie do art. 387 § 1 k.c. Jej nieważność w tym zakresie wynika także, na skutek niedochowania formy aktu notarialnego, z art. 158 k.c. w związku z art. 234 k.c., a dokonane ustalenia nie wskazują na to, aby stronom chodziło o zawarcie umowy przedwstępnej do umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. Należy zaznaczyć, że sankcją nieważności dotknięte było także postanowienie umowy z dnia 12 lipca 1995 r., zastrzegające zobowiązanie Gminy do udzielenia pozwolenia na budowę. Udzielanie pozwoleń na budowę należy do zadań publicznoprawnych i umowne zobowiązanie się do wydania takiego pozwolenia musi być uznane za sprzeczne z właściwymi przepisami normującymi te zadania, a tym samym za nieważne, stosownie do art. 58 § 1 k.c.

Ocena ważności całej umowy z dnia 12 lipca 1995 r. z powodu nieważności poszczególnych jej postanowień powinna być dokonana zgodnie z art. 58 § 3 k.c. Nie stoi temu na przeszkodzie okoliczność, że źródłem sankcji nieważności niektórych postanowień umowy z dnia 12 lipca 1995 r. nie jest art. 58 § 1 lub 2 k.c., lecz art. 378 § 1 lub art. 73 § 2 k.c. Wprawdzie uregulowanie zawarte w art. 58 k.c. dotyczy tylko przesłanki odnoszącej się do treści i celu czynności prawnej, jednakże w wypadkach nieważności poszczególnych postanowień czynności prawnej, wynikającej z innych przepisów niż art. 58 § 1 i 2 k.c., należy dopuścić analogię z art. 58 § 3 k.c. Wypadki te wykazują bowiem daleko idące podobieństwo z sytuacjami, w których poszczególne postanowienia czynności prawnej są nieważne z mocy art. 58 § 1 i 2 k.c. W odniesieniu do będącej przedmiotem szczególnej uwagi w niniejszej sprawie nieważności umowy spowodowanej prawną

niemożliwością umówionego świadczenia, należy zaznaczyć, że sankcja ta wynikałaby z art. 58 § 1 k.c.

Odwołanie się przez Sąd Apelacyjny do art. 58 § 3 k.c. było zatem uzasadnione, uwagi tego Sądu związane z zastosowaniem tego przepisu wymagają jednak uściśleń. Na tle umowy z dnia 12 lipca 1995 r. nie można mówić o elementach przedmiotowo istotnych, ponieważ te wyodrębnia się w umowach nazwanych, a rozpatrywana umowa do takich nie należy. Jednakże w świetle art. 58 § 3 k.c. uznanie całej umowy za nieważną jest możliwe nie tylko w razie nieważności elementów przedmiotowo istotnych. Również nieważność postanowień nie dających się zakwalifikować jako elementy przedmiotowo istotne umożliwia na podstawie tego przepisu uznanie za nieważną całej czynności prawnej.

Artykuł 58 § 3 k.c., stanowiąc bowiem, że czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, jeżeli z okoliczności nie wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością nie została by ona dokonana, nakazuje tę ocenę przeprowadzić przy uwzględnieniu okoliczności towarzyszących dokonaniu rozpatrywanej czynności prawnej i oprzeć ją na zobiektywizowanym kryterium w postaci oczekiwanego w takich okolicznościach zachowania się człowieka rozsądnego. Innymi słowy, w świetle art. 58 § 3 k.c. chodzi o ustalenie, czy uwzględniając konkretne okoliczności, w jakich czynność prawną podjęto, i zakładając rozsądną ich ocenę, doszłoby do dokonania czynności prawnej przez strony bez nieważnych postanowień, czy też nie. Dokonane w sprawie ustalenia pozwalają uznać, że strony umowy z dnia 12 lipca 1995 r. nie zawarłyby jej bez nieważnych postanowień, zastrzegających zobowiązanie Gminy do ustanowienia użytkownika wieczystego z pominięciem przetargu. Z okoliczności, w jakich doszło do zawarcia tej umowy wynika, że nieważne postanowienia miały dla stron zasadnicze znaczenie. Uzyskanie przez Spółdzielnię użytkownika wieczystego bez przetargu było tym, na czym stronom szczególnie zależało. Nieważność wspomnianych postanowień spowodowała, że odpadł zasadniczy element ustalonej przez strony struktury umowy z dnia 12 lipca 1995 r.

Wobec nieważności umowy, powód nie mógł nabyć wywodzonej z niej wiarygodności, będącej przedmiotem żądania pozwu, zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*.

Z przytoczonych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 393<sup>12</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

