



Sygn. akt III CSK 198/08

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 16 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa J.L.

przeciwko O. sp. z o.o.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 stycznia 2009 r.,

skargi kasacyjnej powoda oraz skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 30 stycznia 2008 r.,

**oddala obie skargi kasacyjne; znosi wzajemnie między
stronami koszty postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód J.L. domagał się zasądzenia od pozwanego – O. Spółki z o.o. kwoty 458.513 zł, z odsetkami tytułem kar umownych, obciążających stronę pozwaną. Nakazem zapłaty z dnia 6 lutego 2007 r. Sąd Okręgowy nakazał stronie pozwanej zapłatę dochodzonej kwoty z odsetkami do dnia 15 grudnia 2006 r. Po rozpoznaniu zarzutów od tego nakazu Sąd Okręgowy uchylił wspomniany nakaz w odniesieniu do kwoty 255.951,690 zł i w tym zakresie powództwo oddalił, a w pozostałej części nakaz utrzymał w mocy. Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach.

Strony zawarły w dniu 30 listopada notarialną umowę przeniesienia własności kilku działek o pow. łącznej 22,68 ha, stanowiących część nieruchomości objętych księgą wieczystą nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w M. Cenę sprzedaży działek ustalono na kwotę 230.000 zł. W dziale IV wspomnianej księgi wieczystej ujawnione były hipoteki w różnych wysokościach na rzecz różnych wierzycieli hipotecznych. W § 7 umowy przewidziano zobowiązanie się pozwanego (sprzedającego) do całkowitej spłaty wszystkich długów na zaspokojenie wierzytelności objętych wspomnianymi hipotekami i do ich wykreślenia z księgi wieczystej, która zostanie założona dla sprzedanych działek w terminie do 30 listopada 2006 r. W razie niewywiązania się z tego obowiązku pozwany miał zapłacić powodowi karę umowną w wysokości 200.000 zł w terminie 14 dni do dnia 30 listopada 2006 r. Na podstawie drugiej umowy notarialnej z dnia 14 lutego 2006 r. powód kupił od pozwanej spółki jeszcze dwie działki o pow. łącznej 10,32 ha za cenę 120.000 zł, stanowiące część nieruchomości objętych księgą wieczystą [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w M. W umowie tej zawarto także postanowienia o obowiązku spłaty długów hipotecznych i wykreśleniu hipotek z księgi wieczystej założonej dla sprzedanych działek w terminie do dnia 30 listopada 2006 r. Także w tym przypadku zastrzeżono na rzecz powoda (kupującego) karę umowną w wysokości 120% ewentualnych obciążeń hipotecznych w terminie 14 dni od dnia 30 listopada 2006 r. w razie niewywiązania się pozwanej spółki z tego obowiązku.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony łączyły stosunki handlowe. Powód uzależniał zakupy nieruchomości od pozwanego od spłaty obciążeń hipotecznych i wykreślenia hipotek z ksiąg wieczystych, planował inwestycje i zamierzał wykorzystać nabyte nieruchomości jako formę zabezpieczenia hipotecznego przyszłych zobowiązań. Łączna wysokość obciążeń hipotecznych ujawnionych w IV pierwszej wspomnianej księgi wieczystej wynosiła 215.427,455 zł. Wysokość kar umownych uwarunkowana została właśnie wysokością obciążeń hipotecznych, miała też na celu zmobilizowanie strony pozwanej do terminowego wykonania zobowiązania. Wysokość drugiej kary umownej (120% ewentualnych obciążeń hipotecznych) pozwany rozumiał jako kwotę niespłaconych wierzytelności na dzień 30 listopada 2006 r., a powód - jako 120% sumy wszystkich obciążeń hipotecznych, które nie zostały wykreślone z ksiąg wieczystych do dnia 30 listopada 2006 r.

Pozwany spłacił do końca listopada 2006 r. wszystkie długi hipoteczne (z wyjątkiem 2.134,30 zł). Na początku 2007 r. wystąpił z pierwszymi wnioskami o wykreślenie poszczególnych hipotek; wykreślenie hipotek z obu ksiąg wieczystych zakończone zostało w maju 2007 r. Brak spłaty do dnia 30 listopada 2006 r. wszystkich długów hipotecznych i niewykreślenie z ksiąg wieczystych żadnej z hipotek uniemożliwiło powodowi zrealizowanie planów związanych z uzyskaniem pożyczki od osoby trzeciej w wysokości 600.000 zł. Za pożyczone pieniądze powód zamierzał nabyć akcje oraz zainwestować je w swoim gospodarstwie agroturystycznym o pow. ok. 2500 ha po części datowanym w ramach umowy z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda za uzasadnione częściowo. Zastrzeżenie kar umownych w obu umowach sprzedaży okazało się skuteczne. Odnosiły się one bowiem do wykonania przez pozwanego zobowiązania o charakterze niepieniężnym, polegającego na spłacie wierzytelności hipotecznych obciążających zbyte nieruchomości i wykreśleniu hipotek z ksiąg wieczystych. Przyrzeczone świadczenie strony pozwanej składało się bowiem z obu tych elementów, tj. spłacenia długów hipotecznych i uregulowania stanu obu ksiąg wieczystych. Łączne spełnienie obu tych powinności powinno było nastąpić do dnia 30 listopada 2006 r. Pozwany nie wykonał zatem własnej powinności, spłacając

prawie wszystkie hipoteki do dnia 30 listopada 2006 r., skoro do tego czasu nie doszło jeszcze do wykreślenia żadnej hipoteki z obu ksiąg wieczystych. Według Sądu pierwszej instancji, pozwany ponosił odpowiedzialność za niewykonanie obowiązku objętego karą umowną (art. 471 k.c.). Określając wysokość należnych powodowi kar umownych, Sąd Okręgowy stwierdził, że wynoszą one łącznie kwotę 202.569,16 zł (200.000 zł kara umowna z tytułu pierwszej umowy oraz 2561,16 z tytułu drugiej umowy). Według Sądu, przewidziana w umowie z dnia 14 lutego 2006 r. kara umowna miała odnosić się nie do wszystkich obciążeń hipotecznych, lecz tylko do obciążeń ewentualnych, istniejących jeszcze po dniu 30 listopada 2006 r. Jednocześnie Sąd ten stwierdził brak podstaw do miarkowania kary umownej na podstawie art. 484 § 2 k.c.

Apelacja powoda została oddalona w całości, natomiast uwzględniono w części apelację strony pozwanej. W rezultacie, w wyniku zmiany wyroku Sądu pierwszej instancji, pozwany został obciążony karą umowną w wysokości 100.000 zł. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Zastrzeżenie kar umownych w obu umowach okazało się skuteczne. Kary umowne zastrzeżono na wypadek braku całkowitej spłaty wszystkich długów hipotecznych i do dokonania wykreślenia tych hipotek z księgi wieczystej, która zostanie założona dla sprzedanych działek, w terminie do dnia 30 listopada 2006 r. Roszczenie o karę umowną pojawiało się nie tylko w razie niewykonania wspomnianych powinności, ale także w przypadku braku terminowej spłaty długów i wykreśleniu hipotek. Nie zwalniał zatem pozwanego od obowiązku zapłaty obu kar umownych fakt, że ostatecznie (w maju 2007 r.) doszło do wykreślenia wszystkich hipotek. Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że pozwany nie wykazał braku szkody po stronie powoda, mimo że obciążał go ciężar dowodu w tym zakresie. Tymczasem trafnie ustalił Sąd Okręgowy, że powód z nabytymi nieruchomościami wiązał określone plany gospodarcze, a niewykreślenie hipotek w ustalonym w umowie terminie uniemożliwiło powodowi urzeczywistnienie tych planów.

Rozważając wysokość kar umownych przewidzianych w § 7 obu umów sprzedaży, Sąd Apelacyjny stwierdził, że wysokość kary umownej, przewidzianej w umowie z dnia 30 listopada 2006 r., została jednoznacznie oznaczona w wysokości 200.000 zł. Interpretując treść § 7 umowy z dnia 14 lutego 2006 r.,

Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że skoro samo spłacenie długu hipotecznego bez wykreślenia hipoteki zabezpieczającej dany dług nie mogło być uznane za wykonanie zobowiązania, to taką samą zasadę należy stosować do rozumienia pojęcia "ewentualnych obciążeń". Na daną chwilę obciążeniem jest to, co jest jeszcze wpisane do księgi wieczystej. Pozwany zobowiązał się zatem zapłacić powodowi tytułem kary umownej (w umowie z dnia 14 lutego 2006 r.) 120% wartości hipotek istniejących jeszcze w księgach wieczystych (mimo zapłaty długu hipotecznego) w okresie do dnia 30 listopada 2006 r. Łączna suma obu kar umownych wynosiła zatem 458.513,06 zł. Sąd Apelacyjny uznał jednak, że istnieją podstawy do zredukowania przysługujących powodowi kar umownych na podstawie art. 484 § 2 k.c. Miarodajnym kryterium redukcji okazał się fakt rażącego wygórowania tych kar. Sąd Apelacyjny wziął w tym zakresie pod uwagę wysokość obu kar, relację ich wysokości do wysokości długów hipotecznych, fakt objęcia karami umownymi tego samego obowiązku kontraktowego pozwanego, cenę łączną obu działek. W ocenie tego Sądu, kary umowne w łącznej wysokości 100.000 zł stanowią kwotę o istotnej wartości ekonomicznej, pozwalającej powodowi na zrekompensowanie jego ewentualnie poniesionej szkody; nie prowadzą także do nieuzasadnionego wzbogacenia powoda.

W skardze kasacyjnej strony pozwanej podnoszono zarzut naruszenia art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. i art. 484 § 2 k.c. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku oraz o zmianę wyroku Sądu Okręgowego w ten sposób, że nastąpiłoby uchylenie nakazu zapłaty z dnia 6 lutego 2007 r. w całości i oddalenie powództwa. W skardze kasacyjnej powoda eksponowano zarzut naruszenia art. 484 § 2 k.c. w wyniku błędnej wykładni przyjęcia rażącego wygórowania kary umownej. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i jego zmiany przez orzeczenie o otrzymaniu nakazu zapłaty z dnia 6 lutego 2007 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Wbrew stanowisku strony pozwanej, Sąd Apelacyjny prawidłowo zinterpretował postanowienia § 7 obu umów sprzedaży (umowy z dnia 11 listopada

2005 r. i umowy z dnia 14 lutego 2006 r.), zarówno z punktu widzenia samego jurydycznego ujęcia obowiązku kontraktowego strony pozwanej objętej karą umowną, jak ich prawnych konsekwencji naruszenia tej powinności kontraktowej.

Z § 7 obu wspomnianych umów istotnie wynika zobowiązanie się strony pozwanej do całkowitej spłaty wszystkich długów hipotecznych i dokonanie wykreślenia tych hipotek z księgi wieczystej w terminie do dnia 30 listopada 2005 r. Powinność kontraktowa strony pozwanej obejmowała zatem dwie postaci zachowania się tego podmiotu, ale z punktu widzenia zastrzeżonej kary umownej i eksponowanego w ustaleniach faktycznych Sądów meriti interesu powoda, mogła być ujmowana jako powinność łączna i niepodzielna jurydycznie. Oznacza to, że wykonanie omawianej powinności nastąpiłoby wówczas, gdyby na dzień 30 listopada 2005 r. doszłoby do spłaty wszystkich długów hipotecznych i jednocześnie do wykreślenia (też spłaconych) hipotek, obciążających sprzedane nieruchomości. Nie było też podstaw do twierdzenia, że zastrzeżone kary umowne w § 7 obu umów nie obejmowały faktu nieterminowego wykonania obowiązku pozwanego, a jedynie stan niewykonania w ogóle tego obowiązku. Takie ograniczenie zabezpieczającej funkcji zastrzeżonych kar umownych nie wynika z treści § 7 obu umów sprzedaży. Dlatego Sąd Apelacyjny trafnie zakwestionował twierdzenie pozwanego, że wykonał on swoje zobowiązanie i nie jest w ogóle zobowiązany do zapłaty kary umownej, ponieważ w określonym w umowie terminie tj. do dnia 30 listopada 2005 r. spłacił prawie wszystkie długi hipoteczne. Obowiązek kontraktowy pozwanego, objęty karą umowną, ujęty został bowiem w umowie dwuczłonowo: spłata długów hipotecznych i doprowadzenie do wykreślenia hipotek.

W ocenie skarżącego, przy określaniu wysokości kary umownej przy zastosowaniu formuły „ewentualne obciążenie” należało brać pod uwagę nie wszystkie, istniejące (niewykreślone jeszcze hipoteki, chociaż spłacone), ale tylko hipoteki jeszcze niespłacone. Jak wiadomo, stanowisko takie podzielił Sąd pierwszej instancji. Tymczasem nie sposób podważać trafnego stanowiska Sądu Apelacyjnego w tym zakresie prezentowanego na s. 16 i 17 uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Przekonywująco brzmi zwłaszcza argumentacja, że skoro samo spłacenie długu bez wykreślenia hipoteki zabezpieczającej dany dług nie

mogło być uznane za wykonane zobowiązanie (w rozumieniu § 7 obu umów sprzedaży), to tę samą zasadę należy stosować do interpretacji pojęcie „ewentualnych obciążeń”. W związku z tym rozmiar kary umownej w drugiej umowie sprzedaży należało określić w odniesieniu do wartości istniejących w dniu 30 listopada 2005 r. obciążeń hipotecznych sprzedanej nieruchomości (120% tych obciążeń).

W rezultacie należało uznać za nietrafny zarzut naruszenia art. 65 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 483 § 1 k.c.

2. Nie można podzielić stanowiska pozwanego, że zasądzona od niego kara umowna powinna być odpowiednio zredukowana z racji wykonania zobowiązania przewidzianego w § 7 obu umów w znacznej części (art. 484 § 2 k.c.). Jak już wspomniano, objęte karą umowną zobowiązanie pozwanego polegało na zapłacie długów hipotecznych i wykreśleniu hipotek w określonym terminie. Powinność ta miała charakter niepodzielny z punktu widzenia zabezpieczającej funkcji kar umownych. Ocena, czy nastąpiło wykonanie zobowiązania strony pozwanej, powinna być zatem odnoszona do jego dwóch zasadniczych członków łącznie. Jeżeli zatem w dniu 30 listopada 2005 r. figurowały w księgach wieczystych niewykreślone jeszcze hipoteki (mimo spłaty zadłużenia hipotecznego w przeważającej części), to nie sposób twierdzić, że doszło ze strony pozwanego do wykonania zobowiązania w znacznej części w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. Zarzut naruszenia tego przepisu należało uznać za chybiony.

3. W ocenie pozwanego, Sąd Apelacyjny w „niedostatecznym stopniu uwzględnił zakres wygórowania zastrzeżonych kar umownych”. Dlatego zredukowanie kar umownych do wysokości 100.000 zł należało uznać jednak za niewystarczające, ponieważ są one nadal rażąco wygórowane i powodują nieuzasadnione wzbogacenie powoda.

Zarzut ten nie może być uznany za uzasadniony z kilku względów. Po pierwsze, skarżący ponownie posługuje się w tej mierze argumentacją, którą eksponował już, podnosząc istnienie wykonania zobowiązania w znacznej części. Po drugie, skarżący powołuje się na okoliczności, które w ogóle nie były ustalone przez Sądy meriti lub doszło do ustaleń odmiennych od sugerowanych przez

pozwanego. Chodzi mianowicie o konsekwencje opóźnienia się pozwanego z wykonaniem obowiązku określonego w § 7 obu umów sprzedaży (np. zdaniem pozwanego, opóźnienie to nie spowodowało ujemnych konsekwencji gospodarczych po stronie powoda, mogło prowadzić jedynie do krótkotrwałego odłożenia w czasie zamierzonych przez powoda inwestycji). Tej sugestii skarżącego przeczą jednak ustalenia dokonane przez Sądy meriti. Istotne jest zwłaszcza stwierdzenie obu Sądów, że pozwany w ogóle nie wykazał braku szkody po stronie powoda w związku z niewykonaniem własnej powinności. W tej sytuacji próby wykazywania rażącego wygórowania kar umownych należałoby uznać za bezprzedmiotowe. Zarzut naruszenia art. 484 § 2 k.c. należało zatem uznać za nieuzasadniony.

4. Formułując zarzut naruszenia art. 484 § 2 k.c., powód podnosi błędną wykładnię przyjętej w tym przepisie formuły rażącego wygórowania kary umownej, ponieważ Sąd Apelacyjny odwołał się jedynie do wartości zobowiązania w oderwaniu od innych podstaw (kryteriów), które również mogły mieć zasadnicze znaczenie w tej mierze, w tym – kryterium wysokości poniesionej przez powoda szkody.

Rzecz jasna, tak sformułowany zarzut kasacyjny może być zweryfikowany przy założeniu niekwestionowanych przez stronę skarżącą ustaleń faktycznych Sądów meriti.

Jak już stwierdzono wcześniej, pozwany nie wykazał, że powód nie podniósł żadnej szkody mimo późniejszego wykreślenia hipotek. Jednocześnie oba Sądy ustaliły, że to powód wykazał, iż nieterminowe wykonanie obowiązków pozwanego przewidziane w § 7 obu umów sprzedaży „pozbawiło (powoda) możliwości realizacji zaplanowanych wcześniej inwestycji na szeroką skalę”. Ponadto „pomiędzy określoną wysokością kar umownych a powstałą szkodą nie występuje istotne dysproporcja, która mogłaby rodzić konieczność umiarkowania kar umownych” (s. 9 i 10 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Z wywodu tego wynika, że szkoda powoda polegała – najogólniej biorąc – na niepodjęciu wcześniej zaplanowanych (i realnych) inwestycji, dla których punktem wyjścia stanowił zakup nieruchomości u pozwanego z odpowiednio uregulowanym (w terminie) stanem prawnym tych

nieruchomości (bez ich obciążeń hipotecznych). W tym znaczeniu rozumiał też szkodę powoda Sąd drugiej instancji, odwołując się do niej w końcowym fragmencie uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Szkada poniesiona przez powoda (niezależnie od jej ostatecznego ujęcia w sensie kwotowym lub wskazania tylko jej realnej postaci) stanowi jedno z kilku kryteriów, jakie mogą być brane pod uwagę przy ocenie wygórowanego charakteru kary umownej w świetle art. 484 § 2 k.c. W ustaleniach Sądów meriti nie pojawiło się zatem stwierdzenie, że obie kary umowne (przed ich redukcją) odpowiadają mniej więcej rozmiarowi poniesionej przez powoda szkody. Dlatego Sąd Apelacyjny prawidłowo wziął pod uwagę także inne jeszcze kryteria o charakterze ilościowym, w tym – samą sumę kar umownych przed ich redukcją, fakt dwukrotnego zastrzeżenia kary umownej za takie samo naruszenie obowiązku kontraktowego przez pozwaną, relację wysokości kar umownych do globalnego obciążenia hipotecznego nabytych nieruchomości, łącznie zapłaconą przez powoda cenę nabycia działek w obu umowach sprzedaży.

Skarżący broni stanowiska, że postać winy dłużnika, uchybiającego obowiązkowi kontraktowemu objętego karą umowną, powinna „mieć wpływ także na ustalenia w zakresie wysokości kary umownej”. Jak można sądzić, chodzi tu o niemożliwość redukcji kary umownej w razie pojawienia się „znaczej winy” (postaci winy) po stronie dłużnika. Stopień zawinienia dłużnika w zasadzie nie ma znaczenia w zakresie ustalenia zakresu redukcji kary umownej. Chodzi tu bowiem o samą, sądową korekturę jej wysokości niezależnie od tego, w jaki sposób dłużnik uchybił własnemu obowiązkowi kontraktowemu. W każdym razie za prezentowanym przez skarżącego stanowiskiem nie może przemawiać powołana w skardze kasacyjnej funkcja represyjna kary umownej, ponieważ funkcja ta oznacza jedynie możliwość dochodzenia kary umownej mimo braku szkody po stronie powoda.

Z przedstawionych względów nie może być uznany za uzasadniony zarzut naruszenia art. 484 § 2 k.c. w rozważanym zakresie.

Obie skargi oddalono jako nieuzasadnione (art. 398¹⁴ k.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono stosownie do art. 100 k.p.c.

