



Sygn. akt IV CSK 687/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa H. Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko Gminie Miasta E.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 października 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 10 kwietnia 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka H. Spółka Akcyjna wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy Miasta E. kwoty 200 000 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia z tytułu kary umownej. Nadto domagała się ustalenia nieistnienia obowiązku zapłaty na rzecz pozwanej kary umownej w kwocie 100.000 zł poczynszu od 2012 r. Żądania uzasadniała nieważnością zawartej przez strony w dniu 22 lutego 2007 r. umowy sprzedaży w części dotyczącej kary umownej oraz zarzucała jej nadmierne wygórowanie.

Wyrokiem dnia 16 października 2013 r. Sąd Okręgowy w E. oddalił powództwo w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 6 listopada odbył się pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w E. przy ul. T. stanowiącej działkę nr 299/58. Komisja przetargowa poinformowała uczestników przetargu, że nieruchomość położona jest na terenach uzbrojonych w media komunalne, przebiega przez nią sieć wodociągowa, telekomunikacyjna, kanalizacyjna energetyczna oraz nieczynna sieć gazowa. Ewentualne doprowadzenie uzbrojenia i usunięcie kolizji z istniejącym uzbrojeniem odbędzie się staraniem i na koszt nabywcy. Przetarg wygrała powódka. Umową sprzedaży z dnia 22 lutego 2007 r. pozwana przeniosła na powódkę prawo własności przedmiotowej nieruchomości za kwotę 817.400 zł. W § 7 umowy ustalono, że powódka jest zobowiązana do zakończenia zabudowy przedmiotowej nieruchomości budynkiem hotelowym w terminie do 31 grudnia 2009 r. Powódka oświadczyła, że w przypadku niedotrzymania terminu zakończenia budowy zobowiązuje się do zapłacenia na rzecz Gminy kary umownej w wysokości 100 000 zł za każdy rok zwłoki, płatnej do dnia 31 stycznia każdego roku i co do tej płatności poddaje się rygorowi egzekucji. Strony ustaliły, że za zakończenie zabudowy uważa się wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym. Po zawarciu umowy w toku przygotowywania na zlecenie powódki dokumentacji geologiczno - inżynierskiej okazało się, że koszt uzbrojenia terenu, przełożenia sieci telekomunikacyjnej, wycinki drzew, przyłączenia kanalizacji sanitarnej i deszczowej, usunięcia kolizji energetycznej wynosi ponad 3 700 000 zł, w następstwie czego powódka uznała budowę hotelu za całkowicie nieopłacalną. Nie przyniosły rezultatu starania powódki o przedłużenie terminu wybudowania obiektu oraz o zamianę działki. Powódka wycofała w dniu 21 lutego 2008 r. wniosek

o wydanie pozwolenia na budowę i postępowanie w tej sprawie zostało umorzone. Powódka skierowała do pozwanej w piśmie z 28 stycznia 2013 r. oświadczenie, że nie wybuduje na przedmiotowej nieruchomości gruntowej hotelu, ani żadnego innego budynku oraz stwierdziła, że § 7 umowy narusza przepisy prawa i dlatego brak jest podstaw do obciążania jej karą umowną .

W motywach prawnych rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie mogła jednostronnym oświadczeniem zmienić treści łączącej strony umowy. Oświadczenie to nie spowodowało powstania nowego stanu prawnego, w którym nie dojdzie do wykonania umowy, a skutek taki mógłby nastąpić jedynie w przypadku upadku umowy przez jej rozwiązanie albo uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli. Jako niedopuszczalne ocenił uchylenie się od zapłaty kary umownej jedynie na podstawie oświadczenia, że zobowiązany dłużnik nie spełni świadczenia na rzecz wierzyciela. Powódka nadal pozostaje więc w zwłoce w wykonaniu zobowiązania. Jako bezpodstawny ocenił podniesiony przez powódkę zarzut nieważności klauzuli kary umownej zawartej w § 7 umowy z powodu nie określenia w niej sumy kary umownej, wbrew wymaganiu określonymu w art. 483 § 1 k.c. Strony określiły w umowie stawkę kwotową kary i odniosły ją do jednostki czasu, tj. każdego roku zwłoki. Nie musiały tego uczynić przez procentowe odniesienie się do ceny za nieruchomość. Nie było uzasadnione - wbrew stanowisku powódki - ograniczenie czasu naliczania kary, w sytuacji, gdy nie było możliwe określenie z góry okresu zwłoki. Odnosząc się do zarzutu nadmiernego wygórowania wysokości kary umownej za rok 2012 i lata następne, Sąd Okręgowy stwierdził, że powinien on mieć formę zarzutu miarkowania kary umownej i w tej postaci mógłby być zgłoszony, jednak nie w obecnej sprawie, a w sprawie o zapłatę kary umownej jako zarzut obronny. Powódka natomiast, wnosząc o ustalenie nieistnienia obowiązku zapłaty kary umownej począwszy od 2012 r., nie domagała się w istocie jej zmniejszenia, lecz żądała ukształtowania na nowo stosunku prawnego łączącego ją z pozwaną, co w świetle art. 189 k.p.c. jest niedopuszczalne. Wskazał, że art. 5 k.c., na który powoływała się powódka nie może stanowić podstawy uzasadniającej roszczenie.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2014 r. Sąd Apelacyjny na skutek apelacji powódki zmienił wyrok Sądu Okręgowego przez uwzględnienie powództwa.

Nie podejmując oceny zarzutów zawartych w pisemnej apelacji powódki, Sąd Apelacyjny uznał, że zastrzeżenie zawarte w § 7 łączącej strony umowy nie stanowi kary umownej w rozumieniu art. 483 k.c. Przepis ten pozwala na zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania podczas, gdy obowiązek wybudowania przez powódkę hotelu klasy ekonomicznej nie stanowi zobowiązania w rozumieniu prawa cywilnego. Zgodnie z art. 353 § 1 k.c., podstawowym elementem zobowiązania jest wierzytelność, tj. możliwość żądania od dłużnika świadczenia. Elementem wierzytelności jest także uprawnienie kształtujące, tj. kompetencja do spowodowania zmiany albo wygaśnięcia zobowiązania przez jednostronne oświadczenia woli wierzyciela np. prawo do odstąpienia od umowy. Korelatem wierzytelności jest dług. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy natomiast obowiązkowi wybudowania hotelu przez powódkę nie odpowiada roszczenie pozwanej o jego wykonanie. Trudno też dopatrzeć się chronionego prawem interesu pozwanej. Niewybudowanie hotelu co do zasady nie może powodować szkody w majątku pozwanej. Zastrzeżenie kary umownej za brak wykonania świadczenia, które nie stanowi zobowiązania i ze swej natury nie może generować szkody w majątku wierzyciela, jest sprzeczne z prawem. W konsekwencji tego uznał, że zapłacona przez powódkę kara umowna, której zastrzeżenie jest nieważne z powodu sprzeczności z art. 484 § 2 k.c. i art. 58 § 1 k.c., stanowi świadczenie nienależne podlegające zwrotowi na podstawie art. 410 § 2 w zw. z art. 411 pkt 1 k.c.

W skardze kasacyjnej pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego skarżąca zrzuciła:

1/ naruszenie art. 483 § 1 k.c. w zw. z art. 353 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie że zastrzeżenie kary umownej z tytułu zwłoki w wybudowaniu hotelu nie stanowi kary umownej, gdyż obowiązek jego wybudowania nie jest zobowiązaniem w rozumieniu art. 353 § 1 k.c. i pozwanej nie przysługuje roszczenie o wykonanie tego zobowiązania,

2/ naruszenie art. 353<sup>1</sup> § 1 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że zastrzeżenie umowne dotyczące zapłaty kary umownej przez powódkę jest nieważne, podczas gdy to same strony ustaliły jego

treść w ramach swobody umów, a cel tego zapisu nie sprzeciwia się właściwości (naturze) stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia,

3/ naruszenie art. 483 § 1 w zw. z art. 410 § 2 w zw. z art. 411 pkt 1 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że zapłata przez powódkę na rzecz pozwanej kar umownych stanowiła świadczenie nienależne, gdyż obowiązek ten wynikał z nieważnej czynności prawnej,

4/ naruszenie art. 484 § 2 k.c. w zw. z art. 410 § 2 w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że zapłata przez powódkę na rzecz pozwanej kar umownych stanowiła świadczenie nienależne wynikające z nieważnej czynności prawnej i była sprzeczna z instytucją miarkowania kary umownej,

5/ naruszenie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. w zw. z art. 353 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że roszczenie powódki o ustalenie nieistnienia dalszego obowiązku zapłaty kary umownej zasługiwało na uwzględnienie, gdyż obowiązek ten wynikał z nieważnego zastrzeżenia zapłaty kar umownych.

Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego ewentualnie o uchylenie wyroku oraz oddalenie apelacji powódki i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art 353 k.c., zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien je spełnić. W tak skonstruowanym zindywidualizowanym stosunku cywilnoprawnym, którego stronami są dłużnik i wierzyciel, dłużnik jest obowiązany do określonego zachowania, a wierzyciel jest z tego powodu uprawniony. Funkcjonujące w obrocie prawnym zobowiązania odbiegają jednak często od tego modelu zobowiązania, który strony mogą modyfikować według swego uznania w granicach określonych w art. 353<sup>1</sup> 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. Podstawę ustalenia, o jaki konkretnie interes chodzi stanowi całokształt okoliczności towarzyszących powstaniu danego stosunku zobowiązaniowego. Jak przyjmuje się w nauce prawa cywilnego i judykaturze, o powstaniu i bycie zobowiązania rozstrzyga istnienie znajdującego wyraz w jego treści godnego ochrony interesu wierzyciela (wyrok SN z dnia 12 marca 2010 r., III CNP 27/09, nie publ.). Interes ten, o charakterze prywatnoprawnym, może mieć wartość majątkową albo niemajątkową.

Na tym tle rozstrzygające znaczenie w sprawie ma w pierwszej kolejności kwestia, czy świadczenie powódki w postaci wybudowania hotelu na nabytej od pozwanej nieruchomości, 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

Kwestia ta, pozostająca poza ustalonym stanem sprawy, poddanym pod osąd Sądów orzekających w sprawie, znalazła wyraz po raz pierwszy w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku. Kwestionując je w skardze kasacyjnej w ramach zarzutu naruszenia art. 353 § 1 k.c., skarżąca powołała się na okoliczności dające podstawę do ustalenia istnienia po jej stronie interesu w wykonaniu przez powódkę tego zobowiązania, trafnie przypisując im zasadnicze znaczenie dla oceny, czy przepis ten został prawidłowo zastosowany. Twierdzenia te i okoliczności nimi objęte nie były przedmiotem odniesienia się Sądów orzekających do których należy merytoryczne rozpoznanie sprawy.

O prawidłowym albo nieprawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę możliwości jego zastosowania. Brak stosownych ustaleń nie uzasadnia wprost zarzutu naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie powoduje natomiast, że zarzutu takiego nie można ocenić jako bezzasadnego.

Z tych względów uzasadniony okazał się wniosek skarżącej o uchylenie na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. zaskarżanego wyroku i przekazania sprawy Sądowi

Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Jako przedwczesne ocenić należy w tej sytuacji dalsze zarzuty wniesionej skargi kasacyjnej.

W związku z podniesionym w apelacji powódki i wcześniej nie rozpoznany zarzutem błędnej wykładni art. 483 § 1 k.c. wskazać trzeba, że nie określenie w umowie końcowego terminu naliczania kar umownych ani ich kwoty maksymalnej, prowadzi do obciążenia zobowiązanego tym świadczeniem w nieokreślonym czasie, a więc w istocie tworzy zobowiązanie wieczne, niekończące się. Takie ukształtowanie zobowiązania zapłaty kary umownej, nie spełnia należącego do jego istoty wynikającego z art. 483 § 1 k.c. wymagania określenia sumy pieniężnej podlegającej zapłacie w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania niepieniężnego. Wymóg ten jest spełniony, gdy strony z góry określają wysokość kary umownej, albo gdy w treści umowy wskazują podstawy do definitywnego określenia jej wysokości.

kc