



Sygn. akt I CSK 420/06

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 lutego 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Mirosław Bączyk

Protokolant Anna Matura

w sprawie z powództwa "T." S.A. w W.

przeciwko Miastu W.

z udziałem interwenienta ubocznego - nadzorcy Sądowego T. S.A. w W. –

M. K.-G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 lutego 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 25 maja 2006 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 3 600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu kasacyjnym.**

## Uzasadnienie

Powodowa Spółka domagała się zasądzenia łącznie kwoty 33 165 229, 72 zł z tytułu kar umownych zastrzeżonych w umowie z 20 listopada 1996 r. zawartej z Gminą W., której następcą jest Miasto W., twierdząc że pozwana jako zamawiający, dopuściła się zwłoki w przekazaniu stronie powodowej - wykonawcy, terenu budowy oraz w zawarciu przyrzeczonej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności części nieruchomości oznaczonej w umowie jako działka nr 1.

Pozwane Miasto (następca prawny Gminy W.) wносиło o oddalenie powództwa zarzucając nieważność czynności prawnej, z której powódka wywodziła roszczenie.

Podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku wynika z uzasadnienia wyroku sądu I instancji Sąd Apelacyjny nie przedstawiał jej nawet w skróconej formie, choć nie ma wątpliwości, że w przeważającym zakresie nie podważał ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy, odwoływał się do nich, a w związku z zarzutami apelacji uzupełniał również dotychczasowe ustalenia i dokonywał odmiennych, w zakresie wymienionym w uzasadnieniu (str. 13 i 15 uzasadnienia).

Uwzględniając powyższe zastrzeżenie, można zrekonstruować następujące istotne okoliczności faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia:

Zgodnie z postanowieniami umowy z 22 listopada 1996 r. powód w przetargu wybrany jako wykonawca, miał wybudować z własnych środków Centrum Administracyjno- Handlowo - Usługowe „R.” na działce nr 1 (pow. 8650 m kw.), a Gmina miała „w zamian” przenieść nieodpłatnie własność działki nr 2 (pow. 13648 m. kw.) oraz ułamkową część działki nr 1. Ponadto zobowiązała się przekazać wykonawcy teren budowy oraz zawrzeć w terminie 30 dni od uprawomocnienia się akceptującej umowę uchwały Rady Gminy - „umowę zobowiązującą do przeniesienia własności ułamkowej części działki nr 1 pod warunkiem zrealizowania Inwestycji na zasadach określonych niniejszą umową oraz w terminie wskazanym w § 6 ust. 3”.

Udział przypadający powódce we własności nieruchomości nr 1 nie został określony w umowie z 20 listopada 1996 r., a dotyczące tej kwestii postanowienie umowy zawarte w § 8 ust. 1, brzmi następująco: „ Zamawiający, w wyniku zrealizowania Inwestycji zachowa własność ułamkowej części Inwestycji, stanowiącej Siedzibę Urzędu Gminy oraz odpowiadającą jej własność ułamkowej części Działki nr 1. Wielkość obu ułamków zostanie określona na podstawie dokumentacji przedstawionej właściwym organom celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę”.

Należy dodać, że opracowanie dokumentacji przez wykonawcę miało być dokonane na podstawie koncepcji architektonicznej wybranej w wyniku konkursu, przeprowadzonego do dnia 15 grudnia 1996 r., przy czym termin opracowania nie był określony ścisłą datą ale wpływał na bieg terminu rozpoczęcia realizacji robót (§ 6 pkt 1 lit. c) i tym samym na termin zakończenia budowy ustalony na 24 m-ce od daty rozpoczęcia (§ 6 ust. 3). Również termin przekazania wykonawcy „terenu budowy” nie został określony.

Przeniesienie na wykonawcę własności działki nr 2 było uwarunkowane podjęciem przez Radę Gminy uchwały akceptującej zawarcie umowy i sposób finansowania inwestycji (§ 3 ust. 2 lit a w związku z § 13) oraz przedstawieniem przez wykonawcę zabezpieczenia rekompensującego zamawiającemu utratę – wskutek przeniesienia własności - działki nr 2, w razie niezrealizowania inwestycji (§ 3 ust. 2 lit. b). Zabezpieczeniem mogła być polisa ubezpieczenia lub gwarancja bankowa. Sąd Apelacyjny uznał, że były to wyłączne warunki przeniesienia prawa własności działki na 2 na pozwanego i zostały one spełnione. Dowodem tego jest pismo z 1 września 1998 r. podpisane przez Burmistrza Gminy [...].

Na wypadek zwłoki Gminy w wykonaniu obowiązku przekazania terenu budowy, a także zwłoki w zawarciu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności ułamkowej części działki nr 1, zastrzeżona została kara umowna w wysokości 0,1% wartości działki nr 1 za każdy dzień.

Sąd Okręgowy stwierdził, że Gmina nie przeniosła na powódkę prawa własności działki nr 2 ani ułamkowej części działki nr 1; nie doszło również do realizacji inwestycji.

W aktach rozpoznawanej sprawy, Sąd Apelacyjny nie dopatrył się dowodu wezwania kierowanego do Gminy o udostępnienie terenu budowy. Na podstawie przytoczonych okoliczności wymieniony Sąd dokonał oceny stosunku prawnego nawiązanego umownie dochodząc do następujących konstatacji:

Postanowienie umowy z 20 listopada 1996 r. zawarte w § 7 ust. 2 stanowi umowę przedwstępną (art. 389 k.c.), o tzw. słabszym skutku (art. 390 § 1 k.c.), a postanowienia § 9 zawierają zastrzeżenie kary umownej (art. 483 i 484 k.c.).

Umowa przedwstępna nie określa ułamka, w jakim Gmina zobowiąże się do przeniesienia prawa własności nieruchomości, nie zawiera zatem istotnego postanowienia umowy przyrzeczonej i wskutek tego jest nieważna, a to eliminuje możliwość dochodzenia kary umownej zastrzeżonej w § 9 ust. 1 lit. b.

Co do kary umownej zastrzeżonej w § 9 ust. 1 lit.a, z tytułu zwłoki w przekazaniu terenu budowy Sąd uznał, że termin tego świadczenia nie wynikał z istoty zobowiązania, a powód nie wykazał, aby kierował wezwaniem do Gminy, w myśl art. 455 k.c.

Ponadto Sąd drugiej instancji uznał, że zastrzeżenie kary umownej było nieskuteczne, ponieważ nie wskazywało bezpośrednio wysokości kwoty lub jasnych i sztywnych kryteriów służących jej ustaleniu. Odwołując się w zastrzeżeniu kary do wartości działki nr 1 strony nie określiły trybu ustalania wartości nieruchomości, ani miarodajnej daty.

Przytoczone wyżej oceny doprowadziły do oddalenia apelacji powódki, mimo odmiennego uzasadnienia w kwestii przesłanek tego rozstrzygnięcia.

Skarga kasacyjna powódki oparta została na obydwu podstawach (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.).

1. Naruszenie przepisów postępowania według skarżącej dotyczy art. 230, art. 233 § 1, art. 328 § 2, art. 378 §1, art. 367 i art. 385 k.p.c.

2. Pierwszą podstawę skargi kasacyjnej wypełniają zarzuty wadliwej wykładni art. 389 k.c. prowadzącej do uznania, że postanowienie zawarte w § 7 ust. 2 umowy z 20 listopada 1996 r. nie spełnia wymagań określonych w art. 389 k.c., naruszenia art. 65 k.c. w związku z art. 56 k.c., art. 455 k.c. i art. 476 k.c., przez

wykładnię postanowień umowy (§§ 3, 6, 7 i 9 lit. a) prowadzącą do uznania, że termin przekazania placu budowy nie był określony, a pozwana Gmina nie była w zwłoce oraz naruszenia art. 476 k.c. przez jego niezastosowanie prowadzące do uznania, że pozwana nie była w zwłoce do co do obowiązku zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności części działki nr 1. Skarżąca zarzuciła również naruszenie art. 483 k.c. w związku z art. 65 k.c. i art. 56 k.c. oraz art. 353<sup>1</sup> k.c. przez uznanie nieskuteczności zastrzeżenia kary umownej i naruszenie art. 354 § 1 k.c. w zw. z art. 476 k.c. przez nieuwzględnienie obowiązku pozwanej współdziałania z powódką.

Skarżąca w wniosku głównym domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania właściwemu sądowi oraz zasądzenia kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Część przytoczonej podstawy dotyczącej naruszenia przepisów postępowania nie może być oceniana w postępowaniu kasacyjnym ze względu na zakaz wynikający z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c., a dotyczy to części punktu 1 i całości punktu 2, w których skarżąca podejmuje polemikę z ustaleniami sądu orzekającego, oceniając krytycznie wnioski wyprowadzone na podstawie zebranego materiału dowodowego. W tej części skarga kasacyjna wyraźnie zmierza do przeniesienia sporu w postępowaniu kasacyjnym na płaszczyznę faktyczną.

W ramach tej podstawy znajduje się również istotny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie przy ocenie materiału dowodu wezwania pozwanej do wykonania jej zobowiązania oraz zaniechanie w uzasadnieniu wyroku wyjaśnienia przyczyn odmowy mocy dowodowej wezwaniom kierowanym do strony pozwanej (naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.). Należy jednak zastrzec, że uwzględnienie takich zarzutów wymagałoby uznania, że uchybienia miały wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a ta przesłanka, jak niżej zostanie wykazane, nie została spełniona ze względu na przyczynę rozstrzygnięcia wynikającą z prawa materialnego.

Zarzut naruszenia przepisu, art. 230 k.p.c., jest również nieskuteczny. Po pierwsze, skarżąca powołuje przepis regulujący postępowanie przed sądem

pierwszej instancji. Gdyby nawet uznać, że powiązanie z zasadami postępowania odwoławczego nastąpiło w punkcie 1. wskazującym na naruszenie art. 385 k.p.c., to norma wynikająca z art. 230 k.p.c. nie determinuje wprost rozstrzygnięcia apelacyjnego, a poza tym znajdujące się w przepisie zastrzeżenie o wynikach całego postępowania wskazuje na jej kompetencyjny i uznaniowy charakter.

W ramach zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. bezpodstawnie zarzucono pominięcie dokumentów zawierających potwierdzenie przez Gminę, iż powódka wykonała obowiązek złożenia zabezpieczenia. Sąd Apelacyjny rozważył obszernie (str. 13-17) dokumenty powoływane przez skarżącą i doszedł do odmiennych wniosków niż sąd pierwszej instancji, a zgodnych z twierdzeniami powódki. Bezpodstawnie podniesiono również zarzut naruszenia art. 207 § 3 k.p.c., ponieważ podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia stanowią przepisy prawa materialnego decydujące o ważności umowy, ocenianej na podstawie jej treści a nie wykonywania. Odwołanie się skarżącej do obowiązku współdziałania wynikającego z art. 354 k.c. jest nietrafne. Dyrektywa nakazująca współdziałanie kontrahentów (art. 354 § 1 i 2 k.c.) dotyczy istniejących zobowiązań, natomiast nie nakłada obowiązku zmiany istotnych postanowień umowy wzajemnej w celu jej konwalidacji.

Umowa z 20 listopada 1996 r. nie może być klasyfikowana jako jedna z typowych umów przewidzianych w części szczególnej kodeksu cywilnego, ponieważ w stosunkowo zwartej formie łączy postanowienia umów: o roboty budowlane, zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości oraz przedwstępnej, a nadto zastrzeżenia kary umownej oraz warunków i terminów. Pewne cele gospodarcze (budowa siedziby Urzędu Skarbowego na działce nr 1), wchodząca wg. § 1 pkt 1 w zakres „Inwestycji” lecz niefinansowane przez powódkę) nie zostały w niej rozwinięte i zaznaczone, jako „wymagające uzgodnienia” (§ 5 ust. 2 lit. d) – bez wskazania terminu i skutków dla przewidywanego statusu prawnorzeczowego nieruchomości - działki nr 1, opartego na konstrukcji współwłasności.

Mimo tej skomplikowanej konstrukcji tworzącej całość, postanowienia odpowiadające typowym „instytucjom” prawa obligacyjnego trafnie zostały poddane

przez Sądy meriti ocenie pod kątem zgodności z przepisami bezwzględnie obowiązującymi jakby stanowiły odrębne czynności prawne.

Zasadnicze znaczenie i punkt wyjścia dla oceny prawnej, stanowi § 7 ust. 2 umowy, mający cechy umowy przedwstępnej określonej w art. 389 § 1 k.c., ze względu na zgodne oświadczenia woli podmiotów prawa cywilnego, zawierające zobowiązanie do zawarcia w określonym terminie warunkowej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości. Według wskazanego przepisu umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, to znaczy cechy (właściwości) pozwalające rozpoznać umowę przyrzeczoną według reguł wykładni prawa i przewidywać następstwa jej zawarcia. Istotne postanowienia wg. art. 389 § 1 k.c. można również przedstawiać od strony negatywnej: jako konieczne, bez których skutek prawny oraz w konsekwencji – gospodarczy umowy przyrzeczonej nie zostałyby osiągnięty, a co za tym idzie niemożliwe byłoby zawarcie ważnej umowy przedwstępnej (brak przyczyny prawnej – *causae*). W odniesieniu do umów nazwanych omawiane postanowienia istotne określane są jako *essentialia negotii*.

Ocena prawna umowy przedwstępnej dokonana przez Sąd Apelacyjny jest prawidłowa. W umowie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości konieczne jest określenie przedmiotu świadczenia. W zasadzie jest nim zawarcie umowy, co sprowadza się przede wszystkim do szczegółowej czynności złożenia oświadczeń woli stron. Ujmując zagadnienie od strony zobowiązanego, chodzi o treść jego oświadczenia woli, a w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, nie tylko o wskazanie nieruchomości pozwalające ustalić jej tożsamość ale i wielkość ułamkową prawa własności przenoszzonego na powódkę. Brak tego ułamka w opisie umowy przyrzeczonej stanowi wadę umowy przedwstępnej, powodującą jej nieważność (art. 58 § 1 w związku z art. 353<sup>1</sup> k.c.).

Skarżący podnosi zarzut, że wg. § 8 ust. 1 umowy wielkość ułamka byłaby określana na podstawie dokumentacji przedstawianej właściwym organom, celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Argument ten nie jest przekonujący, ponieważ dokumentacja techniczna dołączana do projektu w celu uzyskania pozwolenia nie determinuje kosztów inwestycji, a ponadto w § 5 ust. 4 umowy

z 20 XI 96 r. wpływ zamawiającego (Gminy) w fazie projektowania został ograniczony do uzgadniania rozwiązań funkcjonalnych i technicznych siedziby Urzędu Gminy i Urzędu Skarbowego. Wobec tego, określenie wysokości kosztów inwestycji determinujących istotne postanowienie umowy przyrzeczonej, tj. udział powódki w nieruchomości nr 1 (wraz z częściami składowymi) pozostawiono jednej stronie umowy przedwstępnej. Rozwiązanie takie jest sprzeczne z naturą zawiązanego stosunku prawnego, zawierającego zobowiązanie do zbycia udziału w nieruchomości jako świadczenie wzajemne dokonywane *causam solvendi* (art. 353<sup>1</sup> k.c.), przy czym cena gruntu komunalnego musiała być ustalana według wartości. Odstępstwa od tej reguły określone były w ustawie (przede wszystkim w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości).

Ponieważ zawarcie umowy przyrzeczonej stanowiło przyczynę prawną umowy przedwstępnej, wskazana wada pierwszej również powoduje nieważność umowy przedwstępnej (art. 58 § 1 k.c.), powodując doniosłe konsekwencje dla całości nawiązanego stosunku prawnego.

Po pierwsze, upada zastrzeżenie kary umownej - akcesoryjnej w chwili powstania, w stosunku do umowy przedwstępnej, będącej jednym z postanowień umowy z 20 XI 1996 r. Po wtóre, oceny wymaga znaczenie umowy przedwstępnej dla całej czynności prawnej, dla obydwu stron. Przeniesienie udziału w nieruchomości nr 1 stanowiło ekwiwalent realizacji poważnej inwestycji składającej się z budynku stanowiącego centrum administracyjno-handlowo-usługowe oraz infrastruktury. Docelowa wysokość udziałów w nieruchomości wpływała na przyszłe koszty utrzymywania obciążające właściciela lub na osiągnięty zysk i determinowała treść całego kontraktu. Okoliczności te wskazują, że bez postanowień umowy przedwstępnej i zabezpieczenia w postaci kar umownych, umowa z 20 listopada 1996 r. nie zostałaby między stronami zawarta, dlatego nieważność omawianej części powoduje utratę mocy pozostałych części tej umowy (art. 58 § 3 k.c.). Z tych przyczyn powódka nie może domagać się również kary umownej z tytułu zwłoki w przekazaniu przez pozwaną terenu budowy, bez względu na usprawiedliwienie zarzutu pominięcia dowodu wezwania pozwanej do wykonania zobowiązania w całości, (wszystkich czynności faktycznych i prawnych obciążających stronę pozwaną, jako zamawiającego) oraz bez względu na



usprawiedliwienie zarzutu skargi kasacyjnej błędnej wykładni art. 483 w zw. z art. 353<sup>1</sup> i 58 k.c. Ponieważ ta ostatnia kwestia również uzasadniała wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, należy dodać, że sformułowanie art. 483 § 1 k.c. dopuszczające zastrzeżenie kary umownej w „określonej sumie” w sposób jednoznaczny prowadzi do wniosku, że kara ta powinna być w chwili zastrzegania wyrażona kwotowo. Dopuszczalne byłoby posłużenie się innymi miernikami wysokości, np. ułamkiem wartości rzeczy, albo ułamkiem innej sumy (wartości kontraktu) jeżeli ustalenie kwoty byłoby tylko czynnością arytmetyczną, natomiast przyjęcie konstrukcji prawnej zakładającej ustalanie w przyszłości podstawy naliczania kary umownej nie byłoby zgodne z art. 483 § 1 k.c. i stanowiłoby inną czynność prawną.

Nie znajdując usprawiedliwionych podstaw skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., a odnośnie do kosztów procesu pozwanego Miasta, zastąpionego przez radców prawnych – na podstawie art. 99 w zw. z art.98 § 1 i 3 k.p.c. orzekł jak w sentencji.