



Sygn. akt II CSK 529/13

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 maja 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa H. - Spółki z ograniczoną  
odpowiedzialnością z siedzibą w P.

przeciwko I. - Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 21 maja 2014 r.

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 grudnia 2012 r.

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 19 czerwca 2012 r. zasądził od pozwanej I. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powódki H. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwotę 1.294.462,28 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 czerwca 2009 r. i kosztami procesu.

Sąd ten ustalił, że strony zawarły w dniu 1 lutego 2007 r. umowę – nienazwaną - o współpracy, na podstawie której pozwana miała zlecić powódce zabudowanie określonych działek budynkami jednorodzinnymi dwulokalowymi oraz - po pozyskaniu przez powódkę klientów zainteresowanych nabyciem lokali mieszkalnych - zawrzeć z nimi umowy deweloperskie obejmujące obowiązek wybudowania i sprzedaży lokali wraz z gruntem nabywcom za cenę nie niższą niż 3.500 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 120 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu. Strony uzgodniły, że w razie odstąpienia przez pozwaną od umowy lub rozwiązania przez nią umowy zwróci ona powódce koszty poniesione w wykonaniu czynności zleconych, powiększone o kwotę stanowiącą 30 % ceny za 1 m<sup>2</sup> każdego z lokali mieszkalnych, wybudowanych jak i niewybudowanych (art. 7 § 3 umowy).

Pismem z dnia 3 października 2008 r. pozwana wypowiedziała umowę o współpracy z zachowaniem trzydziestodniowego terminu wypowiedzenia. W wykonaniu tej umowy powódka poniosła koszty związane z : opracowaniem technicznym projektów i opłatami administracyjnymi (14.076,46 zł), zakupem i publikacją ogłoszeń dotyczących inwestycji oraz organizacją reklamy w ramach targów nieruchomości i obsługi strony internetowej (22.361,89 zł), usługami telefonicznymi (5.464,91 zł) oraz zatrudnieniem pracowników i osób świadczących usługi na podstawie umowy zlecenia (23.000,53 zł). Pozwana jest zatem zobowiązana zwrócić powódce te koszty wraz z - zastrzeżoną w art. 7 § 3 umowy - karą umowną w wysokości 1.229.558,49 zł, obliczoną na podstawie łącznej powierzchni lokali mieszkalnych przewidzianych do wybudowania. Sąd Okręgowy podkreślił, że obowiązki umowne pozwanej nie ograniczały się do obowiązku dokonania zapłaty, w związku z czym zastrzeżenie kary umownej było w pełni skuteczne. Nie zostały przy tym spełnione przesłanki usprawiedliwiające – w myśl art. 484 § 2 k.c. - obniżenie tej kary.

Sąd Apelacyjny, na skutek apelacji pozwanej, wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo i obciążył powódkę kosztami procesu. Sąd Apelacyjny stwierdził, że powódka nie wykazała wysokości kosztów poniesionych przez siebie w związku z wykonywaniem umowy o współpracy. Uznał również za sprzeczne z art. 483 k.c. zastrzeżenie zapłaty przez pozwaną na rzecz powódki kwoty stanowiącej 30 % wartości 1 m<sup>2</sup> każdego z wybudowanych oraz niewybudowanych lokali mieszkalnych, wskazując, że obowiązek zapłaty kary umownej może zostać przewidziany jedynie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, podczas gdy - w świetle postanowień umowy zawartej przez strony – zobowiązanie pozwanej miało w istocie charakter pieniężny. Wskazał jednocześnie na brak podstaw do przyjęcia, że podstawa zwiększenia kosztów podlegających zwrotowi odnosiła się do każdego metra kwadratowego wszystkich lokali objętych wspólnym przedsięwzięciem, a nie do jednego metra kwadratowego każdego z tych lokali.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie określonej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., powódka zarzuciła naruszenie przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

- art. 483 § 1 w związku z art. 484 § 1 i art. 65 § 2 k.c. wskutek uznania, że w art. 7 § 3 umowy z dnia 1 lutego 2007 r. strony zastrzegły karę umowną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez pozwaną, podczas gdy z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wynika, że kara ta została zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy przez pozwaną;

- art. 483 § 1 w związku z art. 484 § 1 i art. 65 § 2 k.c. polegające na przyjęciu, że świadczenie pozwanej, z którym powiązано obowiązek zapłaty kary umownej, miało charakter pieniężny oraz

- art. 483 § 1 w związku z art. 484 § 1 i art. 65 § 2 k.c. w następstwie uznania, że w art. 7 § 3 umowy z dnia 1 lutego 2007 r. strony zastrzegły karę umowną w wysokości 30 % ceny tylko 26 metrów kwadratowych powierzchni lokali objętych umową, a nie 30 % ceny liczonej od pełnej powierzchni każdego z tych lokali.

Powołując się na tak ujętą podstawę kasacyjną, powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i wydanie orzeczenia co do istoty sprawy uwzględniającego powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 1.229.558,49 zł lub przekazującego sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c., kara umowna może być zastrzeżona na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego.

W orzecznictwie dopuszcza się jednak możliwość skutecznego zastrzeżenia kary umownej również na wypadek odstąpienia od umowy, bez względu na charakter świadczeń, do jakich zobowiązały się strony umowy, od której się odstępuje. W uzasadnieniu tego stanowiska wskazuje się, że z chwilą odstąpienia od umowy powstaje - *ex lege* - między stronami dotychczasowej umowy zobowiązanie, o którym mowa w art. 494 k.c. (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03, OSNC 2004, nr 5, poz. 69 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 20 października 2006 r., IV CSK 154/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 117 i z dnia 13 czerwca 2008 r., I CSK 13/08, nie publ.).

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, iż przeszkody do uwzględnienia powództwa upatruje w tym, że obowiązek zapłaty kary umownej, przewidziany w art. 7 § 3 umowy zawartej przez strony w dniu 1 lutego 2007 r., mógł zaktualizować się – stosownie do art. 483 § 1 k.c.- w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania pieniężnego. Tymczasem zobowiązanie pozwanej zasadniczo sprowadzało się do świadczenia pieniężnego i jedynie z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania o takim charakterze powód mógłby doznać ewentualnej szkody. Ocena dochodzonego roszczenia z tytułu kary umownej, zaprezentowana przez Sąd Apelacyjny budzi – co trafnie zarzuciła skarżąca - istotne zastrzeżenia.

Z ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wynika jednoznacznie, że kara umowna została zastrzeżona przez strony na wypadek rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez pozwaną (zleceniodawcę), zaś obowiązki pozwanej, określone umową o współpracy, nie ograniczały się jedynie do

świadczenia pieniężnego. Sąd Apelacyjny stwierdził bowiem wyraźnie, że pozwana zobowiązała się również zawrzeć umowy deweloperskie z potencjalnymi nabywcami lokali oraz – z powódką - umowę określoną w art. 2 § 1 ust. 6 umowy o współpracy. Nie sprecyzował jednak treści tej ostatniej umowy i nie wskazał żadnych przesłanek, na podstawie których sformułował zapatrywanie, iż w konkretnym stanie faktycznym dochodzona kara umowna wiąże się z zobowiązaniem pozwanej o charakterze wyłącznie pieniężnym. W świetle argumentacji Sądu Apelacyjnego, przede wszystkim nie jest jasne, czy roszczenie powódki zostało poddane ocenie przez pryzmat przesłanek kary umownej zastrzeżonej na wypadek niewykonania lub niewykonania zobowiązania pieniężnego, czy też kary przewidzianej na wypadek odstąpienia od umowy, co nie pozwala skutecznie odeprzeć zarzutów naruszenia art. 483 § 1 w związku z art. 484 § 1 i art. 65 § 2 k.c.

Przed dokonaniem prawidłowej oceny skuteczności zastrzeżenia przez strony kary umownej bezprzedmiotowe jest pełne odniesienie się do zarzutu naruszenia wymienionych przepisów, wskazującego na błędną wykładnię oświadczeń woli stron kształtujących wysokość tej kary. Tym niemniej należy zgodzić się z zapatrywaniem skarżącej, że w tym zakresie wykładnia art. 7 § 3 umowy powinna uwzględniać kontekst wszystkich postanowień umowy, w tym metodę, którą strony posłużyły się przy określeniu sposobu podziału zysku ze sprzedaży lokali wybudowanych w wyniku wspólnego przedsięwzięcia.

Powódka wprawdzie wskazała, że kieruje skargę kasacyjną przeciwko wyrokowi Sądu Apelacyjnego w całości, jednak w istocie wyrok ten zaskarżyła – co wynika jednoznacznie z treści powołanej podstawy kasacyjnej oraz wniosku o zmianę tego orzeczenia - wyłącznie w zakresie rozstrzygnięcia odnoszącego się do kary umownej w kwocie 1.229.558,49 zł. Wyrok Sądu Apelacyjnego podlegał zatem uchyleniu w części orzekającej o żądaniu zapłaty wskazanej kary umownej.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.