



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Ewa Stefańska (sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

w sprawie z powództwa K. K.
przeciwko Gminie Miasto Szczecin
o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 16 marca 2023 r. w Izbie Cywilnej
w Warszawie,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie
z 2 marca 2020 r., sygn. akt II Ca 922/19,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 19 marca 2019 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pozbawił wykonalności w całości tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego sporządzonego przed Asesorem notarialnym P. G., zastępcą

Notariusza D. W., w siedzibie Kancelarii Notarialnej w S. 29 czerwca 2012 r., rep. A numer [...], któremu w paragrafie 5 ustępie 4 nadano klauzulę wykonalności co do obowiązku zapłaty kwoty 74 000 zł postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z 25 stycznia 2017 r. w sprawie IX Co 13/17.

Sąd Rejonowy ustalił, że 29 marca 2012 r. powód K. K., prowadzący działalność gospodarczą E., wygrał przetarg na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasta Szczecin, położonej w S. przy ul. [...], oznaczonej numerem ewidencyjnym [...] o powierzchni 2 201 m². W protokole przetargu zawarto informacje dotyczące nieruchomości, m.in. o funkcji terenu - z przeznaczeniem na usługi użyteczności publicznej związane z funkcją cmentarną. W punkcie 5 protokołu w części „Informacje dodatkowe dotyczące nieruchomości oraz warunki realizacji inwestycji” wskazano, że „nabywca nieruchomości zabuduje nieruchomość w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Za zakończenie budowy zostanie uznane wykonanie stanu surowego zamkniętego obiektów objętych projektem zagospodarowania całej nieruchomości.” W punkcie 6 protokołu przewidziano sankcję za niewykonanie tych obowiązków w postaci kary umownej w wysokości 74 000 zł, bez względu na fakt zaistnienia po stronie Gminy szkody. Na nabywcę nałożono obowiązek poddania się w umowie sprzedaży egzekucji kary umownej. Warunkiem prowadzenia egzekucji przez Gminę miało być doręczenie nabywcy wezwania do zapłaty w terminie 14 dni i nieuiszczenie w tym terminie kar (punkt 7). W punkcie 8 zapisano, że w przypadku zbycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości w obrocie wtórnym przed zrealizowaniem powyższych zobowiązań, wygrywający przetarg miał zostać zobowiązany do scedowania zobowiązań na nabywcę. Brak cesji zobowiązań miał rodzić po stronie Gminy roszczenia finansowe do nabywcy. W punkcie 13 podpunkcie 2 zawarto zapis, że nabywca niezbędną dla realizowanej inwestycji infrastrukturę wykona we własnym zakresie i na własny koszt. W protokole przetargu nieprawidłowo wpisano nazwisko powoda, co skutkowało koniecznością aktualizacji przez niego wniosku kredytowego w banku.

Termin podpisania aktu notarialnego ustalono pierwotnie na 18 maja 2012 r., następnie, w wyniku omyłki Gminy, na 25 maja 2012 r., zaś na wniosek powoda - na 29 czerwca 2012 r. Powód wniósł bowiem o ustalenie daty zawarcia umowy na czas

pozwalający bankowi na weryfikację jego wniosku kredytowego. 30 kwietnia 2012 r. powód wystąpił z wnioskiem o dofinansowanie projektu „Wdrożenie technologii kogeneracji z silnikiem S.” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa [...], w konkursie ogłoszonym 29 lutego 2012 r. przez Zarząd Województwa [...] jako Instytucję Zarządzającą Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa [...] na lata 2007-2013. Powód nie uzyskał dofinansowania, ponieważ nie spełnił warunków formalnych konkursu, nie przedkładając w terminie aktu notarialnego przenoszącego na niego własność nieruchomości, na której realizowany miał być projekt.

Aktem notarialnym z 20 lutego 2012 r. powód ustanowił z żoną ustrój rozdzielności majątkowej, a następnie 29 czerwca 2012 r. umową sporządzoną w formie aktu notarialnego nabył od Gminy do swojego majątku osobistego wylicytowaną w przetargu nieruchomość, uiszczając w całości umówioną cenę w wysokości 655 737,60 zł brutto. W § 5 ust. 1 pkt a) umowy strony oświadczyły, że przedmiotowa nieruchomość jest objęta Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i znajduje się w granicach terenu o funkcji: usługi użyteczności publicznej związane z funkcją cmentarną. W pkt 2 ppkt a) powód zobowiązał się do zabudowy nabytej nieruchomości w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy, tj. do 30 czerwca 2015 r., przy czym za spełnienie tego warunku strony uważały wykonanie stanu surowego zamkniętego obiektów objętych projektem zagospodarowania całej nieruchomości. W podpunkcie c) powód zobowiązał się, w przypadku zbycia nieruchomości lub udziału w niej w obrocie wtórnym przed zrealizowaniem zobowiązań z podpunktu a) oraz § 5 ust. 3, do scedowania tych zobowiązań na kolejnego nabywcę. Brak cesji zobowiązań miał skutkować dochodzeniem przez Gminę roszczeń finansowych od powoda. W § 5 ust. 3 powód zobowiązał się, że w przypadku niezabudowania nieruchomości w umówionym 3-letnim terminie, zapłaci Gminie karę umowną w wysokości 74 000 zł, bez względu na to, czy Gmina poniesie z tego tytułu szkodę. W § 5 ust. 4 umowy zawartej w formie aktu notarialnego powód podał się egzekucji co do wykonania zobowiązania zapłaty powyższej kwoty, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Zdarzeniem upoważniającym Gminę do prowadzenia egzekucji przeciwko powodowi miało być doręczenie mu wezwania do zapłaty w terminie 14 dni i nieuiszczenie w tym terminie przez

powoda kary pieniężnej.

20 lipca 2015 r. Gmina wezwała powoda do zapłaty kary umownej wskazując, że nie wypełnił do 30 czerwca 2015 r. obowiązku zabudowy nieruchomości, o jakiej mowa w powołanym akcie notarialnym. Powód odmówił zapłaty pismem z 17 sierpnia 2015 r. W konsekwencji Gmina wezwała ponownie powoda do zapłaty pismem z 8 października 2015 r., skierowanym do jego pełnomocnika. Na wniosek Gminy Miasta Szczecin Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie IX Co 13/17 nadał aktowi notarialnemu klauzulę wykonalności. Postanowieniem z 25 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił zażalenie powoda wniesienie na postanowienie Sądu Rejonowego.

15 lutego 2019 r. Urząd Miasta Szczecin skierował do Wydziału Zasobu i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta S. pismo, z którego wynika, że przedmiotowa nieruchomość mogła być zabudowana budynkiem użyteczności publicznej, a budynek krematorium spełnia takie wymogi i jego lokalizacja na tym terenie będzie zgodna z ustaleniami zawartymi w planie zagospodarowania przestrzennego. Ponadto poinformowano, że w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej w latach 2012-2019 nie odnotowano zapytań K. K. dotyczących przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powód nie zabudował nabytej nieruchomości obiektami objętymi projektem jej zagospodarowania.

Sąd Rejonowy uznał za zasadne powództwo wytoczone na podstawie art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. Podzielił zarzuty powoda, że nałożony na niego aktem notarialnym obowiązek zabudowy nieruchomości w określonym terminie, ograniczał w sposób niedopuszczalny jego prawo własności. Sąd pierwszej instancji wskazał, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje uprawnień byłego właściciela - inaczej niż ma to miejsce w przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste - w sytuacji, gdy prawo własności nieruchomości wchodzącej do zasobu gminnego zostało przeniesione na podstawie umowy sprzedaży. W takim przypadku były właściciel nie ma uprawnienia do kształtowania i kontroli sposobu korzystania z nieruchomości przez nowego właściciela. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że o ile do *essentialia negotii* umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

należy określenie sposobu i terminu jej zagospodarowania, to sprzeczne z istotą prawa własności jest zastrzeżenie kary umownej na rzecz byłego właściciela w przypadku, gdy w określonym w umowie terminie nabywca nieruchomości nie dokona jej zabudowy. Podzielił pogląd powoda, że takie postanowienie o karze umownej jest nieważne, gdyż zmierza do obejścia prawa (art. 58 k.c.).

Sąd pierwszej instancji wskazał również, że zobowiązanie powoda do zabudowy nieruchomości w określonym terminie, z zastrzeżeniem zapłaty kary umownej na wypadek braku realizacji tego zobowiązania, można ocenić także jako element umownego stosunku prawnego o charakterze zobowiązaniowym, lecz w oderwaniu od przeniesienia prawa własności. Stwierdził, że będąca podmiotem prawa publicznego Gmina, w ramach stosunku umownego działała jako równorzędny z powodem podmiot prawa cywilnego. Oceniał, że postanowienie umowne zawarte w § 5 ust. 3 świadczy o braku ekwiwalentności świadczeń. Zobowiązano bowiem w nim powoda do zapłaty kary umownej niezależnie od faktu poniesienia szkody przez Gminę oraz niezależnie od wysokości tej szkody, zaś Gminy nie obciążono analogicznym zobowiązaniem. Tymczasem ekwiwalentność świadczeń jest koniecznym elementem umów wzajemnych dwustronnie zobowiązujących.

Ponadto Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że postanowienie umowy zawarte w § 5 ust. 3 nie doprecyzowało, jaki skonkretyzowany obowiązek zabudowy nieruchomości spoczywał na powodzie. Nie zawiera ono bowiem żadnych konkretnych rozstrzygnięć co do tego, na kim spoczywał obowiązek sporządzenia projektu zabudowy oraz co do jego zakresu i oczekiwań dotyczących obiektów budowlanych, które miałyby powstać. W szczególności, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy traktować jako akt zawierający ograniczenia swobody korzystania z prawa własności, a nie projekt zabudowy położonej na określonym obszarze nieruchomości.

Na skutek apelacji pozwanego, postanowieniem z 2 marca 2020 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił powództwo. Sąd drugiej instancji uznał ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego za prawidłowe. Sąd odwoławczy podkreślił, że zakres kognicji sądu w postępowaniu

o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności jest ograniczony wyłącznie do zagadnień proceduralnych, tj. ustalenia czy akt notarialny spełnia wymagania przewidziane prawem dla danego rodzaju tytułu egzekucyjnego, czy akt ze względu na swoją treść nadaje się do wykonania w drodze egzekucji, wreszcie czy wystąpiło zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie tytułu egzekucyjnego. W konsekwencji przyjmuje się, że w postępowaniu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym dłużnik poddał się egzekucji, nie jest dopuszczalna ocena ważności czynności prawnej (zob. uchwałę SN z 7 marca 2008 r., III CZP 155/07). Za prawidłowy uznał pogląd Sądu Rejonowego, że w przedmiotowej sprawie niedopuszczalne było ponowne badanie warunku spełnienia warunków formalnych do nadania aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, albowiem kwestie te podlegały weryfikacji w prawomocnie zakończonej sprawie o jej nadanie.

Sąd Okręgowy wskazał, że przedmiotem sporu pomiędzy stronami pozostawała kwestia ważności § 5 ust. 2 lit. a) i c), ust. 3 i ust. 4 umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy powodem a Gminą Miasto Szczecin. W przedmiotowej umowie strony poza zawarciem elementów przedmiotowo istotnych dla umowy sprzedaży, zawarły także postanowienia dodatkowe dotyczące obowiązku wykonania inwestycji polegającej na zabudowie nabywanej nieruchomości w ciągu 3 lat od daty zawarcia umowy, tj. do 30 czerwca 2015 r., przy czym za spełnienie tego warunku uznano wykonanie stanu surowego zamkniętego obiektów objętych projektem zagospodarowania całej nieruchomości (§ 5 ust. 2 lit a). Wykonanie tego obowiązku zostało zabezpieczone karą umowną (§ 5 ust. 3). Sąd odwoławczy uznał, że wolą stron było zawarcie nie tylko umowy rozporządzającej (przenoszącej bezwarunkowo własność nieruchomości), lecz także wykreowanie następnych stosunków obligacyjnych, które jednak pozostawały bez wpływu na skutek rzeczowy umowy sprzedaży. Obowiązek wykonania inwestycji stanowił bowiem dodatkowe postanowienie umowne w zakresie zapewnienia odpowiedniego zagospodarowania przestrzeni w części miasta, w której znajdowała się objęta przetargiem nieruchomość.

W ocenie Sądu odwoławczego zastrzeżenie obowiązku dokonania określonej inwestycji na nabywanej nieruchomości nie było sprzeczne z istotą i celem umowy sprzedaży. Strony skorzystały z wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów

i dostosowały postanowienia umowy do swoich potrzeb. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego, postanowienia odnoszące się do sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości miały zapewnić stronie pozwanej realizację planów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy została objęta planem zagospodarowania przestrzennego „G.” w S., uchwalonym uchwałą Miasta Szczecina Nr [...] z 27 października 2003 r., i znajduje się w granicach terenu o funkcji - usługi użyteczności publicznej związane z funkcją cmentarną. Wola zawarcia umowy w takim właśnie kształcie wynikała z protokołu trzeciego przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego 29 marca 2012 r., pod którym powód złożył podpis nie czyniąc żadnych zastrzeżeń odnośnie jego zapisów. W ocenie Sądu Okręgowego pozwala to na stwierdzenie, że świadomością powoda został objęty nie tylko fakt nabycia przez niego własności nieruchomości, ale także obowiązek jej zagospodarowania według wskazanych w przetargu wytycznych oraz obowiązek zapłaty kary umownej na wypadek nie wywiązania się z tego obowiązku.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powód jest przedsiębiorcą i to właśnie na potrzeby prowadzonej działalności przystąpił do przetargu, a następnie dokonał zakupu przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji należało oczekiwać od powoda wyższej od przeciętnej staranności w zakresie podejścia do zawieranej umowy (art. 355 § 2 k.c.). Należało założyć, że zapoznał się z warunkami realizacji inwestycji, a wobec braku jakichkolwiek zastrzeżeń, widział szansę ich realizacji i nie uznawał ich za krzywdzące. Gdyby uważał odmiennie, to działając racjonalnie i z należytą dbałością o własne interesy, nie przystąpiłby do przetargu i nie zawarłby umowy obarczonej sankcją finansową za niewywiązanie się z przewidzianego nią obowiązku.

Zdaniem Sądu odwoławczego, postanowienia umowy nie ograniczyły prawa własności powoda (art. 140 k.c.), a w szczególności jego uprawnienia do zbycia lub innego rozporządzenia nieruchomością. Powód nie musiał zabudować nieruchomości, lecz wówczas powinien liczyć się z obowiązkiem zapłaty kary umownej. Co do ekwiwalentności łączącej strony umowy zauważył, że w ramach zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.) mieści się również przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy (zob. wyrok SN z 27 czerwca 2012 r., IV CSK 557/11).

Nieekwiwalentność sytuacji prawnej stron umowy nie wymaga – co do zasady – istnienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały, skoro stanowi ona wyraz woli stron. Jednakże obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługiwała będzie na negatywną ocenę moralną (art. 58 § 2 k.c.), a w konsekwencji może prowadzić do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunków umownych doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem, wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji.

Sąd Okręgowy wskazał, że o zakresie zastosowania kar umownych rozstrzyga treść dokonanego przez strony zastrzeżenia. Zarówno samo zastrzeżenie kary umownej, jak i szczegółowe jej uregulowanie zależą przede wszystkim od umownego uznania i ułożenia przez strony w ramach swobody umów (art. 353¹ k.c.). Strony nie mogą jednak określić w umowie odpowiedzialności dłużnika z tytułu kary umownej w sposób, który byłby sprzeczny z jej naturą. Nie można więc przyjąć, że dłużnik będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej także wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest spowodowane okolicznościami, za które odpowiedzialność ponosi wierzyciel.

W rozważanej sprawie poza sporem było, że K. K. nie wykonał zobowiązania wynikającego z umowy z 29 czerwca 2012 r. Zdaniem Sądu Okręgowego, aktualizowało to po jego stronie powinność wykazania okoliczności zwalniającej go od odpowiedzialności za skutki nienależytego wykonania zobowiązania. W tym kontekście powód podniósł, że miał zamiar zabudować nieruchomość piecem krematoryjnym, lecz ostatecznie nie było to możliwe wobec nieotrzymania dofinansowania w ramach regionalnego programu operacyjnego. Za ten stan rzeczy - w jego ocenie - odpowiada Gmina, która winna była zwłoki w podpisaniu umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Z materiału dowodowego wynika, że 30 kwietnia 2012 r. w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa [...], powód złożył wniosek o dofinansowanie projektu pod nazwą „Wdrożenie technologii kogeneracji z silnikiem S.”. Prawo do dysponowania nieruchomością powód próbował wykazać oświadczeniem, w którym wskazał, że wygrał przetarg dotyczący jej nabycia i został

wyznaczony termin zawarcia umowy sprzedaży. Przedmiotowy wniosek został odrzucony z przyczyn formalnych. Wdrożona przez powoda procedura odwoławcza nie doprowadziła do zmiany tej decyzji. Uznano bowiem, że wnioskodawca na dzień składania wniosku o dofinansowanie (30 kwietnia 2012 r.) nie posiadał prawa do dysponowania nieruchomością na okres realizacji projektu. Powód składając wniosek o dofinansowanie czynił to z pełną świadomością tego, że nie jest jeszcze właścicielem nieruchomości, a wyłącznie podmiotem, który wygrał przetarg. Przy tym, nawet gdyby umowa sprzedaży została zawarta we wcześniejszym terminie, tj. 18 maja 2012 r., to i tak byłoby to niewystarczające w kontekście wymagania legitymowania się tytułem prawnym do nieruchomości na dzień złożenia wniosku o dofinansowanie, tj. 30 kwietnia 2012 r.

Sąd Okręgowy wskazał również, że powód nie sformułował wniosku o zmniejszenie kary umownej i nie przedstawił okoliczności uzasadniających jej miarkowanie przez sąd. W ocenie Sądu odwoławczego, nie było zaś podstaw do dokonania analizy wysokości kary umownej z urzędu.

Powód wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości. Zarzucił naruszenie:

1) art. 49 § 1 w zw. z art. 5 k.p.c. poprzez niepoinformowanie stron przez Sąd Okręgowy o okolicznościach, które mogłyby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności sędziów orzekających w sprawie oraz brak złożenia przez sędziów SO M.R. i T. R. wniosków o wyłączenie ich od orzekania z uwagi na fakt objęcia przez nich urzędu po postępowaniu konkursowym przeprowadzonym w sposób ustalony ustawą z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa, co doprowadziło do naruszenia art. 379 pkt 4 k.p.c. i nieważności postępowania;

2) art. 326 § 1 w zw. z art. 323 k.p.c. poprzez dwukrotne odroczenie ogłoszenia wyroku, co godziło w zasadę bezpośredniości i mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy;

3) art. 483 § 1 i art. 484 § 1 w zw. z art. 353 § 1 i § 2, art. 353¹ oraz art. 58 § 1-3, art. 354 § i art. 387 § 1 k.c., prowadzące do braku uznania, że zobowiązanie stron powinno zostać wykonane zgodnie z treścią umowy, która przewidywała

zobowiązanie niemożliwe do wykonania przez powoda;

4) art. 483 § 1 i art. 484 § 1, art. 353 § 1 i § 2 k.c., art. 353¹, art. 5 oraz art. 58 § 1-3 k.c. prowadzące do przyjęcia, że można skutecznie (nie przekroczywszy swobody kontraktowej, zasad współżycia społecznego i natury stosunku kary umownej) zastrzec przez podmiot wykonujący zadania publiczne w kontrakcie cywilnoprawnym możliwość dochodzenia kary umownej od kontrahenta, w sytuacji, gdy podmiot ten w chwili zawierania umowy miał świadomość, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez niego zobowiązania będzie wiązało się z brakiem szkody lub wystąpieniem jedynie niewielkiej szkody w majątku podmiotu publicznego;

5) art. 355 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, która doprowadziła do przyjęcia, że od powoda należało oczekiwać wyższej niż przeciętna staranności.

Na tej podstawie powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty przez oddalenie apelacji pozwanego w całości i zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania.

W odpowiedzi pozwany wnosił o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 483 § 1 i art. 484 § 1 w zw. z art. 353 § 1 i § 2, art. 353¹ oraz art. 58 § 1 3, art. 354 § i art. 387 § 1 k.c., prowadzącego do braku uznania, że zobowiązanie stron powinno zostać wykonane zgodnie z treścią umowy, która przewiduje zobowiązanie niemożliwe do wykonania przez powoda. W uzasadnieniu skargi skarżący wskazał, że warunkiem wystąpienia przez Gminę z żądaniem zapłaty kary umownej było niezabudowanie nieruchomości przez powoda w sposób objęty „projektem zagospodarowania całej nieruchomości”, który nigdy nie powstał. Zatem – w jego ocenie - nigdy nie zaktualizował się warunek umożliwiający żądanie zapłaty tej kary.

Tymczasem projekt zagospodarowania terenu stanowi element decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie bowiem z art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), projekt budowlany zawiera m.in. projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, obejmujący: określenie granic działki lub terenu; usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym; sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków; układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich; informację o obszarze oddziaływania obiektu. Ponadto elementami tej decyzji są projekt architektoniczno-budowlany i projekt techniczny. Gdyby powód jako inwestor wystąpił o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, to na nim spoczywałby obowiązek dostarczenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej projektu zagospodarowania terenu, przygotowanego przez projektanta.

Nietrafny jest pogląd skarżącego, że Sąd Okręgowy utożsamiał „projekt zagospodarowania nieruchomości” z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, albowiem z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika takie stwierdzenie. Sąd odwoławczy wskazał natomiast, że treść zobowiązania powoda wynikała z umowy, w której nawiązano do zapisów zawartych w protokole przetargu. Z dokumentów tych wynika, że zbywana nieruchomość znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym znajduje się informacja o funkcji tego terenu - z przeznaczeniem na usługi użyteczności publicznej związane z funkcją cmentarną. Powód jako nabywca nieruchomości miał ją zabudować w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, przy czym za zakończenie budowy miało być uznane wykonanie stanu surowego zamkniętego obiektów objętych projektem zagospodarowania całej nieruchomości. W umowie nie doprecyzowano, o jakie obiekty chodzi, lecz wynika z niej, że zabudowa powinna być zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a więc obiekty powinny być przeznaczone na usługi użyteczności publicznej związane z funkcją cmentarną. Pomimo, że powód miał w tych granicach

swobodę wyboru obiektów do realizacji, nie skorzystał z niej i wcale nie zabudował nieruchomości, naruszając w ten sposób postanowienia umowy. Wbrew twierdzeniom skarżącego, jego zobowiązanie zostało w umowie określone wystarczająco precyzyjnie, aby uznać, że zawiera ona wszystkie przedmiotowo istotne postanowienia.

Nie ma racji skarżący zarzucając naruszenie art. 483 § 1 i art. 484 § 1, art. 353 § 1 i § 2 k.c., art. 3531, art. 5 oraz art. 58 § 1-3 k.c. prowadzące do przyjęcia, że można skutecznie (nie przekroczywszy swobody kontraktowej, zasad współżycia społecznego i natury stosunku kary umownej) zastrzec na rzecz podmiotu wykonującego zadania publiczne w kontrakcie cywilnoprawnym możliwość dochodzenia kary umownej od kontrahenta, w sytuacji, gdy kontrahent ten w chwili zawierania umowy miał świadomość, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez niego zobowiązania będzie wiązało się z brakiem szkody lub wystąpieniem jedynie niewielkiej szkody w majątku podmiotu publicznego. Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów SN z 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03, brak szkody nie zwalnia dłużnika z obowiązku zapłaty kary umownej. W uzasadnieniu powołanej uchwały wyjaśniono, że w art. 484 § 1 zdanie pierwsze k.c. doszło do zmodyfikowania ogólnych przesłanek odpowiedzialności kontraktowej dłużnika w razie powstania obowiązku zapłaty przez niego kary umownej, ponieważ jej zapłata w wysokości pierwotnie umówionej może nastąpić bez względu na fakt wystąpienia i wysokość poniesionej szkody. Gdyby wierzyciel nie miał być zwolniony z obowiązku udowodnienia wysokości poniesionej szkody, podważony zostałby w ogóle sens określenia kary umownej, zmierzający w istocie do uproszczenia postępowania dowodowego i przyspieszania uzyskania odszkodowania w wyniku wykazania przez wierzyciela, że dłużnik nie wykonał lub nienależyte wykonał zobowiązanie. Według Sądu Najwyższego w obecnym składzie, powyższa ogólna zasada dotyczy również kar umownych zastrzeganych w ramach stosunków zobowiązaniowych nawiązywanych z podmiotami prawa publicznego (np. Gmina), występujących w sferze prawa cywilnego. Oczekiwanie powoda, że w takiej sytuacji nie będzie on zobligowany do zapłaty kary umownej, pomimo niewykonania zobowiązania niepieniężnego, było więc bezpodstawne.

Nie może być oceniony jako zasadny też zarzut naruszenia art. 355 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, która doprowadziła do przyjęcia, że od powoda należało oczekiwać wyższej niż przeciętna staranności. Zgodnie z powołanym przepisem, należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. W judykaturze wyjaśniono, że w takim wypadku profesjonalizm dłużnika powinien przejawiać się w dwóch podstawowych cechach jego zachowania: postępowaniu zgodnym z regułami fachowej wiedzy oraz sumienności. Od profesjonalisty - obok fachowych kwalifikacji - wymaga się zwiększonego zaangażowania w podjęte działania przygotowujące i realizujące świadczenie. Chodzi tu o większą zapobiegliwość, rzetelność, dokładność w działaniach dłużnika - profesjonalisty, w stosunku do podmiotów, którzy nie wykonują zobowiązania w ramach swojej działalności gospodarczej. Przy tym, należyta staranność osoby zawodowo wykonującej zobowiązanie - poza sytuacjami, w których umówiono się inaczej - jest rozumiana jako przeciętnie wymagana, a więc zachowująca ustaloną wzorcem średnią na wystarczającym poziomie, na tyle dobrym, aby prawidłowo wykonać czynności zawodowe (zob. wyrok SN z 17 kwietnia 2023 r., II CSKP 1080/22). Powód błędnie uważa, że jego staranność jako przedsiębiorcy powinna zostać oceniona subiektywnie, z uwzględnieniem jego indywidualnych cech. Tymczasem właściwym do zastosowania jest kryterium obiektywne, odwołujące się do przeciętnego przedsiębiorcy, charakteryzującego się umiejętnością uczestniczenia w obrocie gospodarczym.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 49 § 1 w zw. z art. 5 k.p.c. poprzez niepoinformowanie stron o okolicznościach, które mogłyby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności sędziów orzekających w sprawie oraz brak złożenia przez tych sędziów wniosków o wyłączenie ich od orzekania. Wskazane przez skarżącego przepisy prawa nie przewidują bowiem obowiązku sądu informowania stron o powołanych w skardze kasacyjnej okolicznościach. Zgodnie z art. 5 k.p.c., w razie uzasadnionej potrzeby sąd może udzielić stronom i uczestnikom postępowania występującym w sprawie bez adwokata, radcy prawnego, rzecznika patentowego lub radcy Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej niezbędnych pouczeń co do czynności procesowych.

Tymczasem powód był reprezentowany w toku postępowania odwoławczego przez profesjonalnego pełnomocnika, co wyłącza zasadność udzielania mu pouczeń przez sąd. Natomiast art. 49 § 1 k.p.c. przewiduje, że niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 48 k.p.c., sąd wyłącza sędziego na jego żądanie lub na wniosek strony, jeżeli istnieje okoliczność tego rodzaju, że mogłaby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności sędziego w danej sprawie. Z powołanego przepisu wynika, że sędzia może zgłosić żądanie jego wyłączenia, natomiast nie ma takiego obowiązku. Natomiast wniosek o wyłączenie sędziego może złożyć strona. Powód takiego wniosku w toku postępowania odwoławczego jednak nie tylko nie zgłosił, lecz także w skardze kasacyjnej wskazał na swoją niewiedzę w tym zakresie, skoro oczekiwał pouczenia ze strony sądu. W uzasadnieniu skargi powód zastanawiał się, w jaki sposób miałby wykazać swoje wątpliwości co do bezstronności sędziów orzekających w sprawie, odwołując się do kryteriów określonych w uzasadnieniu uchwały składu połączonych Izb: Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2020 r. (BSA I-4110-1/20). Tymczasem są to rozważania wyłącznie hipotetyczne, skoro w toku postępowania odwoławczego powód nawet nie rozważał złożenia takiego wniosku.

Natomiast zarzut naruszenia art. 326 § 1 w zw. z art. 323 k.p.c. poprzez dwukrotne odroczenie ogłoszenia wyroku nie podlega uwzględnieniu, ponieważ skarżący nie wykazał, w jaki sposób uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Według art. 323 k.p.c. wyrok może być wydany jedynie przez sędziów, przed którymi odbyła się rozprawa poprzedzająca bezpośrednio wydanie wyroku. Zgodnie zaś z art. 326 § 1 i § 2 k.p.c., ogłoszenie wyroku powinno nastąpić na posiedzeniu, na którym zamknięto rozprawę. Postanowieniem wydanym niezwłocznie po zamknięciu rozprawy sąd może odroczyć ogłoszenie wyroku na oznaczony termin przypadający nie później niż dwa tygodnie po dniu zamknięcia rozprawy. Jeżeli sprawa jest szczególnie zawiła, materiał sprawy jest szczególnie obszerny lub sąd jest znacznie obciążony czynnościami w innych sprawach, termin ten wyjątkowo może wynosić miesiąc po dniu zamknięcia rozprawy. Ogłoszenie wyroku następuje na posiedzeniu jawnym i może go dokonać sam przewodniczący lub sędzia sprawozdawca. Nieobecność stron nie wstrzymuje ogłoszenia wyroku.

W orzecznictwie sądów powszechnych wyrażany jest jednolity pogląd, że terminy odroczenia ogłoszenia wyroku mają charakter instrukcyjny, w związku z czym uchybienie im nie powoduje doniosłych negatywnych skutków procesowych, a w szczególności nie pozbawia wyroku skuteczności, ani nie prowadzi do nieważności postępowania. Art. 326 § 1 k.p.c. nie wskazuje jakiejkolwiek sankcji w związku z przekroczeniem terminu ogłoszenia wyroku względnie ponownym odroczeniem posiedzenia wyznaczonego w tym celu (zob. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 15 maja 2020 r., I AGa 42/20; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26 października 2016 r., VI ACa 1108/15; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 9 stycznia 2015 r., VI ACa 393/14). Natomiast w uchwale z 10 lipca 2015 r., III CZP 44/15, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że kolejne odroczenie ogłoszenia wyroku lub - przy jednokrotnym odroczeniu - przekroczenie terminu dwóch tygodni może być oceniane wyłącznie w kategoriach niekwalifikowanego uchybienia procesowego. W skrajnym wypadku możliwe jest uznanie tego uchybienia za mające wpływ na wynik sprawy, w szczególności wtedy, gdy skarżący wykaże, że upływ czasu dzielącego zamknięcie rozprawy i ogłoszenie wyroku, dłuższego niż ustawowy, spowodował całkowite zerwanie związku między wynikami rozprawy a treścią orzeczenia. Tymczasem w przedmiotowej sprawie skarżący takiego całkowitego zerwania związku nie wykazał, w uzasadnieniu skargi ograniczając się do podania swoich dywagacji.

Ponadto wskazać należy, że zawarty w uzasadnieniu skargi kasacyjnej wniosek o miarkowanie kary umownej jest przed Sądem Najwyższym niedopuszczalny, jako spóźniony. Skarga kasacyjna to nadzwyczajny środek zaskarżenia o celu przede wszystkim publicznoprawnym. Celem tym jest zapewnienie jednolitości orzecznictwa oraz spójności i prawidłowości wykładni prawa (zob. postanowienie SN z 19 lutego 2021 r., II CSK 240/20). Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancją w sprawach, w których orzekały już dwukrotnie sądy *meriti*. Natomiast skarżący nie sformułował we wniesionej skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 484 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, więc Sąd Najwyższy nie mógł go rozpoznać.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99, art. 108 § 1 w zw. art. 398²¹ k.p.c. oraz § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

[SOP]

[ms]