



Sygn. akt IV CSK 511/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa O. Spółki Akcyjnej w W. poprzednio H. Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko Gminie Miasta E.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 czerwca 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 1 marca 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyła zaskrażony wyrok w zakresie oddalającym powództwo i apelację strony powodowej (pkt I. 1, pkt II) oraz rozstrzygającym o kosztach postępowania (pkt. I. 2, pkt III) i w tej części sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa H. S.A. w W. - obecnie O. S.A. w W. - w pozwie skierowanym przeciwko Gminie Miasta E. domagała się zasądzenia kwoty 200 000 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia w postaci kary umownej, a ponadto ustalenia nieistnienia obowiązku zapłaty kary umownej w kwocie 100 000 zł, poczynawszy od 2012 r.

Wyrokiem z dnia 16 października 2013 r. Sąd Okręgowy w E. oddalił w całości powództwo ustalając, że po przeprowadzeniu postępowania przetargowego została zawarta w dniu 22 lutego 2007 r. umowa sprzedaży, na podstawie której strona pozwana przeniosła na stronę powodową prawo własności nieruchomości składającej się z działki nr (...), położonej w E. za cenę 817 400 zł. W § 7 umowy postanowiono, że strona powodowa do 31 grudnia 2009 r. zakończy budowę budynku hotelowego na przedmiotowej nieruchomości w stanie surowym zamkniętym, a w razie nie dotrzymania tego terminu strona powodowa zobowiązała się do zapłaty na rzecz strony pozwanej kary umownej w kwocie 100 000 zł za każdy rok zwłoki, płatnej do 31 stycznia każdego roku i co do tego obowiązku poddała się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Strona pozwana zobowiązała się do wybudowania w terminie do 31 grudnia 2009 r. drogi publicznej zapewniającej dojazd do tej nieruchomości zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po zawarciu umowy, w toku przygotowywania przez stronę powodową dokumentacji geologiczno-inżynierskiej okazało się, że koszt uzbrojenia terenu, przełożenia sieci telekomunikacyjnych, wycinki drzew, przyłączenia kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz usunięcia kolizji linii energetycznej wynosi ponad 3 700 000 zł, co spowodowało, że zamierzona inwestycja przestała być dla powódki opłacalna i w związku z czym zwróciła się do strony pozwanej o wyrażenie zgody na przesunięcie terminu wybudowania obiektu objętego umową, a także o zamianę nieruchomości. Strona pozwana nie wyraziła zgody na powyższe, po czym strona powodowa w dniu 21 lutego 2008 r. cofnęła wniosek o wydanie decyzji

o pozwoleniu na budowę, następnie zaś w piśmie z dnia 28 stycznia 2013 r. oświadczyła stronie pozwanej, że na tej nieruchomości nie wybuduje hotelu, ani innego budynku.

Sąd pierwszej instancji oddalając powództwo wyjaśnił, że umowa, w której zastrzeżono karę umowną w rozumieniu art. 483 § 1 k.c. nadal obowiązuje, a skoro strona powodowa jest w zwłoce w wykonaniu zobowiązania, to strona pozwana miała prawo naliczać tę karę. Za nie mającą znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy uznał okoliczność, iż strona pozwana nie wybudowała drogi. Z kolei drugie żądanie było - według Sądu Okręgowego - bezzasadne z tego względu, iż w istocie przez powództwo o ustalenie, strona powodowa zmierzała do ukształtowania na nowo łączącego ją z pozwaną stosunku prawnego.

Na skutek apelacji Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2014 r. uwzględnił w całości powództwo, wskazując, że zobowiązanie strony powodowej do wybudowania hotelu nie miało charakteru cywilnoprawnego w rozumieniu art. 353 oraz 483 k.c. i nie powstał chroniony prawem interes strony pozwanej. W konsekwencji zastrzeżenie kary umownej z uwagi na sprzeczność z prawem było nieważne.

W uwzględnieniu skargi kasacyjnej strony pozwanej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 22 października 2015 r. uchylił wyrok Sądu drugiej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazał, że Sądy obu instancji nie odniosły się do podnoszonych przez stronę pozwaną okoliczności, które dają podstawę do ustalenia istnienia po jej stronie interesu w wykonaniu przez powódkę tego zobowiązania, a w konsekwencji nie został ustalony w pełni stan faktyczny sprawy. O prawidłowym albo nieprawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę możliwości jego zastosowania. W związku z podniesionym przez powódkę w apelacji i wcześniej nie rozpoznany zarzutem błędnej wykładni art. 483 § 1 k.c., Sąd Najwyższy wskazał, że nieokreślenie w umowie końcowego terminu naliczania kar umownych, ani ich kwoty maksymalnej, prowadzi do obciążenia zobowiązanego tym świadczeniem przez nieokreślony czas, a więc w istocie tworzy zobowiązanie nie kończące się.

Takie ukształtowanie zobowiązania zapłaty kary umownej, nie spełnia należącego do jego istoty i 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.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Apelacyjny w (...) zaskarżonym wyrokiem zmienił wyrok Sądu Okręgowego w E. w ten sposób że zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 100 000 zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił i rozstrzygnął o kosztach postępowania. Poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne przyjął za własne. Odnosząc się do zagadnień materialno-prawnych wyjaśnił, że zobowiązanie strony powodowej do wybudowania hotelu na zakupionej od strony pozwanej nieruchomości stanowi zobowiązanie w rozumieniu art. 353 k.c. Chronionego prawem interesu prawnego w spornym zastrzeżeniu umownym Sąd drugiej instancji upatruje w tym, iż niezrealizowanie tego zobowiązania spowoduje negatywne konsekwencje dla pozwanej, tak w sferze majątkowej, jak i niemajątkowej. Szkoda ta może polegać na niezrealizowaniu założeń wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego, co stanowiło jeden z celów i założeń dla których strona pozwana zdecydowała się sprzedać przedmiotową nieruchomość. Jej niemajątkowy charakter polega na nieuzyskaniu przez pozwaną określonej pozycji wizerunkowej, jaką miała jej przynieść realizacja zabudowy. Z kolei majątkowy uszczerbek wiąże się z nieuzyskaniem podatków i opłat od zabudowanej nieruchomości, zaś członkowie wspólnoty pozwanej gminy nie uzyskali zatrudnienia przy realizacji tej inwestycji, czy też po jej ukończeniu. W konsekwencji, co do zasady zastrzeżenie kary umownej okazało się ważne, jednakże jest ono wadliwe jeśli chodzi o wysokość, gdyż nie określono jej maksymalnej wysokości, której nie da się też określić w oparciu o wskazane przez strony kryteria jej wyliczenia. W związku z tym, Sąd drugiej instancji uznał, że kara umowna została jednoznacznie określona jedynie w odniesieniu do pierwszego rocznego okresu zwłoki, skoro wyrażono ją konkretną kwotą - 100 000 zł oraz terminem zamkniętym (rocznym), liczoną od daty 31 grudnia 2009 r. Natomiast kary umowne za każdy następny rok

zwłoki nie zwierają już końcowego terminu ich naliczania. Nie wiadomo bowiem, ile miało być tych kolejnych okresów (lat) naliczania spornej kary umownej. Zatem z kwoty 200 000 zł otrzymanej przez stronę pozwaną, tylko kwota 100 000 zł ma podstawę prawną, co oznacza, że pozostała kwota 100 000 zł, jako nienależnie uzyskana podlega zwrotowi na podstawie art. 410 § 2 k.c.

Przyczyną oddalenia powództwa w zakresie żądania ustalenia nieistnienia obowiązku zapłaty kary umownej, poczynwszy od 2012 r. był w ocenie Sądu Apelacyjnego brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., skoro swoją ochronę prawną strona powodowa może zapewnić sobie przez wytoczenie powództwa przeciwegzekucyjnego z art. 840 § 1 k.p.c.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, strona powodowa zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo oraz co do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, domagała się jego zmiany przez uwzględnienie powództwa w całości, względnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła naruszenie: art. 227, art. 232 oraz 233 k.p.c. w zw. z art. 353 k.c. przez dokonanie oceny prawnej oraz wydanie wyroku bez ustaleń, których poczynienie było konieczne w świetle wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2015 r., IV CSK 687/14; art. 398²⁰ § 1 k.p.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. przez uznanie wbrew wiążącej wykładni Sądu Najwyższego, dopuszczalności naliczania kary umownej w sytuacji, w której w umowie nie określono ani końcowego terminu naliczania tych kar, ani ich kwoty maksymalnej; art. 189 k.p.c. przez błędną wykładnię oraz błędne zastosowanie, zakładające, że stronie powodowej przysługuje *in casu* dalej sięgający środek ochronny niż powództwo o ustalenie nieistnienia obowiązku zapłaty kary umownej; art. 483 § 1 k.c. przez błędną wykładnię dopuszczającą zastrzeżenie kar umownych w celu ochrony interesów niemajątkowych wierzyciela; art. 353¹ k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, nieuwzględniające przekroczenie zasady dopuszczającej swobodę kontraktową, postanowieniami umownymi nakładającymi na powódkę karę umowną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W dniu 1 września 2016 r. O. S.A. w W. jako przejmujący połączył się z H. S.A. w W. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., tj. przez przeniesienie całego majątku spółki (przejmowanej - H. S.A. w W.) na spółkę (przejmującą - O. S.A. w W.). W związku z tym, z mocy art. 494 § 1 k.s.h. O. S.A. w W. z dniem połączenia wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki H. S.A. w W.. Stosownie do art. 493 § 2 k.s.h. połączenie następuje z dniem wpisania połączenia do rejestru właściwego według siedziby, odpowiednio spółki przejmującej. Wpis ten wywołuje skutek wykreślenia spółki przejmowanej.

Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalania faktów lub oceny dowodów. W związku z czym, w ramach postępowania kasacyjnego nie poddaje się ocenie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76, z dnia 24 listopada 2005 r., IV CSK 241/05 nie publ., z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, nie publ., z dnia 8 października 2009 r., II CSK 222/09, nie publ.). Pominięcie okoliczności faktycznych, skutkujące niepełną podstawą faktyczną rozstrzygnięcia, nie może być skutecznie kontestowane zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Artykuł 382 k.p.c. określa podstawę merytorycznego orzekania przez Sąd drugiej instancji, która obejmuje materiał dowodowy zebrany przez sąd pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Zebrany materiał w rozumieniu tego przepisu, to dowody przeprowadzone w sprawie oraz fakty powszechnie znane, znane sądowi urzędowo, fakty przyznane, a także objęte twierdzeniami jednej strony, co do których druga strona nie wypowiedziała się. Uregulowanie to nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek dokonania ponownie własnych ustaleń, które mogą obejmować ustalenia sądu pierwszej instancji przyjęte za własne albo różnić się od tych już poczynionych, a następnie poddania ich ocenie pod kątem prawa materialnego.

Sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji oraz - jak wynika z dalszej części pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia dotyczących podstawy prawnej rozstrzygnięcia wskazał dodatkowo, z jakich okoliczności faktycznych wywodzi ochronię uzasadnionego

interesu prawnego strony pozwanej i jakie elementy składają się na szkodę o charakterze majątkowym i niemajątkowym. Wobec czego, podstawą faktyczną rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji stanowiły przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustalenia Sądu pierwszej instancji oraz dodatkowe Sądu Apelacyjnego, wskazujące na to, że niemajątkowy charakter szkody wyraża się w nieuzyskaniu przez pozwaną określonej pozycji wizerunkowej, jaką miała jej przynieść realizacja przez stronę powodową zabudowy przedmiotowej nieruchomości. Z kolei majątkowy uszczerbek wiąże się z nieuzyskaniem podatków i opłat od zabudowanej nieruchomości, zaś członkowie wspólnoty pozwanej Gminy nie uzyskali zatrudnienia przy realizacji tej inwestycji, czy też po jej ukończeniu.

Tak określona podstawa faktyczna - wobec braku inicjatywy dowodowej strony pozwanej - pozwala na konstatację, że jest ona na tyle kompletna, że umożliwia zastosowanie prawa materialnego, jednak tylko w odniesieniu do pierwszego żądania pozwu.

Przepis art. 353 § 1 k.c. definiuje zobowiązanie jako stosunek prawny polegający na tym, że jedna osoba (wierzyciel) jest uprawniona do żądania spełnienia świadczenia, natomiast druga (dłużnik) jest obowiązana świadczenie spełnić. W wydanym w tej sprawie kasatorskim wyroku z dnia 22 października 2015 r., IV CSK 687/14, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że funkcjonujące w obrocie prawnym zobowiązania odbiegają często od określonego w art. 353 k.c. modelu, który strony mogą modyfikować według swego uznania w granicach określonych w art. 353¹ 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. Podstawą ustalenia, o jaki konkretnie interes chodzi stanowi całokształt okoliczności towarzyszących powstaniu danego stosunku zobowiązaniowego. O powstaniu i bycie zobowiązania rozstrzyga istnienie znajdującego wyraz w jego treści godnego ochrony interesu wierzyciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2010 r., III CNP 27/09, OSNC - ZD 2010, nr 4, poz. 105). Na tym tle rozstrzygające znaczenie w sprawie ma 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.

Należy podkreślić, że chodzi tu o cywilnoprawne zobowiązanie dłużnika oraz o godny ochrony interes cywilny wierzyciela, a nie interes publiczny wynikający z charakteru działalności podmiotu, który występuje w roli wierzyciela. W świetle art. 353¹ k.c. istotne znaczenie mają przede wszystkim granice swobody umów wyznaczone ustawą, zasadami współżycia społecznego oraz właściwością (naturą) stosunku prawnego. Dlatego ocena skuteczności postanowienia umownego kreującego obowiązek zapłaty kary umownej - jako elementu stosunku zobowiązaniowego - podlega kontroli sądowej w kontekście ograniczeń swobody umów, obejścia prawa, jak też ewentualnej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2008 r., V CSK 362/07, OSP 2012, nr 7-8, poz. 76).

Sporne zastrzeżenie umowne należy analizować z uwzględnieniem skutków jako spowodowało zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości, na której miała zostać zrealizowana inwestycja budowlana oraz jako element odrębnego stosunku prawnego o charakterze zobowiązaniowym.

Strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład gminnego zasobu strony pozwanej w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm. - dalej: „u.g.n.”), a nie umowę o oddanie jej w użytkowanie wieczyste. W umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej polega na jej zabudowie, ustala się termin rozpoczęcia i termin zakończenia budowy (art. 239 § 1 i 2 k.c. i art. 62 u.g.n.). Wymagania co do danych zawartych w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 2 pkt 5 u.g.n., dotyczące terminu zagospodarowania nieruchomości, podobnie jak dane wskazane w pkt. 7, 9, 10 odnoszą się do nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste. W przypadku zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste właściciel, którym jest wyłącznie podmiot

prawa publicznego (art. 232 § k.c.), może zastosować sankcję w postaci żądania rozwiązania umowy, jeśli użytkownik wieczysty wbrew umowie nie wznioł określonych w niej budynków (art. 240 k.c., art. 33 ust. 3 u.g.n.). Istniejący pomiędzy właścicielem a użytkownikiem wieczystym stosunek prawny umożliwia właścicielowi wpływ na wykonywanie przez użytkownika wieczystego obowiązków w odniesieniu do sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste. Natomiast ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje takich uprawnień byłego właściciela w sytuacji, gdy prawo własności do nieruchomości wchodzącej do zasobów gminnych zostało przeniesione na podstawie umowy sprzedaży. W takim przypadku, były właściciel, który jest zarazem podmiotem prawa publicznego traci uprawnienie do kształtowania i kontroli sposobu korzystania przez nowego właściciela ze sprzedanej nieruchomości.

Tymczasem, strony w umowie sprzedaży nieruchomości zamieściły postanowienie dotyczące terminu zabudowy, które są właściwe dla umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Przyjęcie skuteczności tego rodzaju postanowienia (co miałoby wpływ na ważność zastrzeżenia kary umownej) prowadziłoby do daleko idących konsekwencji. Skoro do elementów przedmiotowo istotnych umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste należy określenie sposobu i terminu jej zagospodarowania, to sprzeczne z istotą prawa własności i jej granicami określonymi w art. 140 k.c., jest zastrzeżenie kary umownej na rzecz byłego właściciela w przypadku, gdy w określonym w umowie terminie nabywca nie dokona jej zabudowy. Takie postanowienie o karze umownej jako sprzeczne z prawem jest nieważne, gdyż zmierza do obejścia prawa (art. 58 § 1 k.c.).

Pomiędzy umową sprzedaży nieruchomości a umową o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste istnieją różnice o zasadniczym charakterze. Skutkiem umowy sprzedaży nieruchomości, dotychczasowy właściciel traci prawo własności, otrzymując cenę nabycia odpowiadającą wartości całej nieruchomości. Rzecz jasna, kwestie płatności i terminy rat mogą być uregulowane w umowie sprzedaży przenoszącej własność i tego rodzaju postanowienia umowne nie są warunkiem lub terminem w rozumieniu art. 157 k.c. (zob. wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1975 r., II CR 97/75, OSPiKA 1977, nr 4, poz. 76). Natomiast użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym obciążającym nieruchomości gruntową. Jest to prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*). Własność takiej nieruchomości nadal pozostaje więc przy właścicielu, a użytkownik wieczysty nie płaci ceny sprzedaży, lecz zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz właściciela tzw. pierwszej opłaty w wysokości 15-25% wartości nieruchomości i opłat rocznych (art. 72 ust. 1-3 u.g.n.). W odróżnieniu od prawa własności, użytkowanie wieczyste jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu, czy jego zagospodarowania, w szczególności poprzez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.).

W przeciwieństwie do prawa własności, użytkowanie wieczyste obejmuje z jednej strony stosunek rzeczowy, którego wyrazem jest prawo korzystania w oznaczonych granicach z oddanego w tym celu gruntu z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela i do rozporządzania tym prawem, a z drugiej strony w relacjach pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem zawiera elementy stosunku zobowiązaniowego, które wynikają z zawartej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., OSNCP 1969, nr 11, poz. 188).

Według art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty własności. Przykładem takiej ustawy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). Zgodnie z art. 6 ust. 2 tej ustawy, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego. Z istoty własności nie wynika obowiązek zabudowy nieruchomości, lecz jest to uprawnienie właściciela, przy czym ograniczenia w tym zakresie mogą wynikać z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jak wspomniano wyżej, zobowiązanie strony powodowej do wybudowania budynku hotelowego w określonym terminie pod sankcją kary umownej można ewentualnie rozpatrywać jako element umownego stosunku prawnego o charakterze zobowiązaniowym, niezależnego od prawa własności. Jednak w takim stosunku prawnym, powyższemu obowiązkowi strony powodowej powinno odpowiadać skorelowane z nim uprawnienie. Innymi słowy, godny ochrony interes strony pozwanej powinien być równoważony godnym ochrony prawnej interesem strony powodowej. Jakkolwiek nie jest sprzeczne z zasadą swobody umów (art. 353¹ k.c.), takie unormowanie stosunku prawnego, w ramach którego wzajemne świadczenia stron nie cechuje ekwiwalentność (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2016 r., I CSK 611/15, nie publ.), to za kolidującą z tą zasadą trzeba uznać sytuację, w której tylko jedna strona ma obowiązki, a druga tylko uprawnienia. Nie budzi wątpliwości okoliczność, iż celem (kauzą) tego porozumienia stron nie była wola strony powodowej swoistego bezpłatnego świadczenia na rzecz pozwanej. Przyjęta przez strony konstrukcja umowy tak ukształtowała stosunek prawny, że obowiązkowi strony powodowej do wybudowania hotelu nie odpowiada jakiejkolwiek uprawnienie do uzyskania od strony pozwanej określonej korzyści majątkowej, która uzasadniałaby zastrzeżenie kary umownej. Takiej korzyści strony powodowej nie można upatrywać w wybudowaniu dla siebie budynku hotelowego. Z kolei strona pozwana nie jest obciążona obowiązkiem świadczenia cywilnoprawnego na rzecz strony powodowej i w efekcie tylko interes strony pozwanej jest chroniony, zaś strona powodowa takiej ochrony jest pozbawiona.

Strona pozwana jest gminą, która wykonuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów (art. 2 ust. 1, art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, j.t. Dz. U. z 2016, poz. 446 ze zm. - dalej: „u.s.g.”). Zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania te obejmują sprawy m.in. ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, gminnych dróg (art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.g.). Mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową (art. 1 u.s.g.). Według podstawy faktycznej rozstrzygnięcia niemajątkowy charakter interesu strony pozwanej polega na nieuzyskaniu przez nią określonej pozycji

wizerunkowej, jaką miała jej przynieść realizacja zabudowy przez powódkę przedmiotowej nieruchomości. Z kolei, majątkowy uszczerbek wiązała z nieuzyskaniem podatków i opłat od zabudowanej nieruchomości, zaś członkowie wspólnoty pozwanej gminy nie uzyskali zatrudnienia przy realizacji tej inwestycji, czy też po jej ukończeniu.

W rzeczy samej, zastrzegając sobie karę umowną strona pozwana zmierzała do realizacji interesu publicznego wynikającego z nałożonych na nią obowiązków ustawą o samorządzie gminnym, a nie interesu cywilnego. Płacenie podatków i innych danin na rzecz gminy przez właściciela nieruchomości nie jest obowiązkiem cywilno-prawnym, lecz administracyjno-prawnym. Tak samo, zawarte w umowie zobowiązanie się strony pozwanej do wybudowania drogi publicznej zapewniającej dojazd do tej nieruchomości zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może być korelatem obowiązku strony powodowej do wybudowania hotelu w określonym terminie pod rygorem kary umownej, ponieważ obowiązek gminy budowania dróg lokalnych jest jej zadaniem własnym wynikającym z ustawy o samorządzie gminnym. Ponadto, treść porozumienia stron w przedmiocie kary umownej nie daje podstaw do przyjęcia, aby członkowie pozwanej wspólnoty samorządowej byli beneficjentami - w znaczeniu cywilnoprawnym - świadczenia strony powodowej.

Artykuł 840 § 1 k.p.c. reguluje powództwo przeciwegzekucyjne. Przesłanką jego skuteczności jest istnienie tytułu wykonawczego, którym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności (art. 776 k.p.c.). Należy w związku z tym, odróżnić tytuł egzekucyjny w rozumieniu art. 777 § 1 k.p.c. i tytuł wykonawczy, jako różne instytucje prawa cywilnego formalnego.

W judykaturze i piśmiennictwie przyjmuje się, że powództwo opozycyjne uregulowane w art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. nie jest jedyną drogą do podważenia zasadności świadczenia objętego notarialnym tytułem egzekucyjnym (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.), tj. przed nadaniem mu sądowej klauzuli wykonalności. Zatem, jeżeli po wydaniu notarialnego tytułu egzekucyjnego, a przed powstaniem tytułu wykonawczego, stwierdzony tym tytułem obowiązek nie istnieje, właściwym środkiem prawnym jest powództwo o ustalenie, że należność nim objęta nie istnieje

(por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 1973 r., II PZ 34/73, nie publ., z dnia 27 stycznia 1971 r., II CZ 16/71, OSNCP 1971, nr 9, poz. 162 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2012 r., V CSK 372/11, nie publ.).

Z ustaleń faktycznych nie wynika jednak, by notarialny tytuł egzekucyjny został zaopatrzony w sądową klauzulę wykonalności, uprawniającą do prowadzenia egzekucji kary umownej za 2012 r. Wobec czego, rozstrzygnięcie Sądu drugiej instancji w tej materii uznać należy za przedwczesne.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.

jw

r.g.