

z dnia 23 lutego 2016 r. (k. 249)

sprostowano oczywistą omyłkę pisarską

wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie.

25 lutego 2016 r.

Kierownik sekretariatu

I Wydziału Cywilnego

Sądu Apelacyjnego w Szczecinie

mgr Sylwia Kędziorek

Sygn. akt I ACa 864/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodnicząca: SSA Marta Sawicka

Sędziowie: SSA Mirosława Gołuńska

SSO (del.) Krzysztof Górski

Protokolant: sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy (...)

przeciwko K. G. (1) i M. G. (1)

o zapłatę

wskutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 25 czerwca 2015 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 594/14:

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 28.146,57 zł (dwudziestu ośmiu tysięcy stu czterdziestu sześciu złotych pięćdziesięciu siedmiu groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 26 lutego 2015 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

II. zmienia rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie 2. zaskarżonego orzeczenia i zasądza z tego tytułu od powoda na rzecz pozwanych kwotę 44,30 zł (czterdziestu czterech złotych trzydziestu groszy);

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 4364,40 zł (czterech tysięcy trzystu sześćdziesięciu czterech złotych, czterdziestu groszy) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

- SSO Krzysztof Górski - - SSA Marta Sawicka - - SSA Mirosława Gołuńska-

I ACa 864/15

UZASADNIENIE

W pozwie, wniesionym 17 października 2014 r., Gmina (...) wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. G. (1) i M. G. (1) kwoty 75.057,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi od poszczególnych kwot i dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania wskazała przede wszystkim, że umową w formie aktu notarialnego z 17 grudnia 2007 r. pozwani nabyli prawo własności niezabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0260 ha oraz udział do 1/6 części działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0683 ha stanowiącej drogę - za cenę łączną 93.821,93 zł. Dodała, że sposób nabycia nieruchomości podyktowany był wolą zbycia nieruchomości na rzecz mieszkańców Gminy (...), dlatego też celem zakupu nieruchomości na preferencyjnych zasadach - tj. w przetargu ograniczonym - była zabudowa nieruchomości. Podała, że pozwani byli zobowiązani do zabudowy nieruchomości zgodnie z „koncepcją programowo-przestrzenną zagospodarowania terenu” opracowaną w 2006 roku, lecz ostatecznie - na skutek wniosku pozwanych z 17 grudnia 2008 r. (oraz wniosków innych właścicieli działek), który został przez powódkę rozpatrzony pozytywnie - w uchwalonym w 2010 roku planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego (...) i części obrębów W. i G. - „część A”, zabudowa została ustalona do 60 % powierzchni działki, a wysokość zabudowy do 4 kondygnacji (ok. 10/12 m). Wskazała, że pozwani nie rozpoczęli zabudowy nieruchomości, mimo iż zobowiązali się, iż w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy, tj. 17 grudnia 2007 r. rozpoczną budowę na nieruchomości i zakończą ją w terminie 4 lat od tego dnia. Dodała, że powódka od 2010 roku zaczęła naliczać kary umowne i aktualnie łączna wysokość żądania z tytułu kar pieniężnych wynosi 75.057,52 zł. Podała, że dwukrotnie wysłała do pozwanych wezwania do zapłaty należności, jednak pozostały one bez odpowiedzi. Podniosła, że na skutek aktu notarialnego z 4 lipca 2008 roku część nieruchomości została przez pozwanych darowana na rzecz osób trzecich, jednakże powyższe nie wyłącza odpowiedzialności strony pozwanej z tytułu zobowiązań i z tym związanych kar umownych, jakie przewidywał akt notarialny z 17 grudnia 2008 r.

W odpowiedzi na pozew, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie strony powodowej kosztami procesu, wywodząc, że aktualnie nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności, więc nie mają oni wyłącznego wpływu na sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, w tym na jej zagospodarowanie. Podnieśli, że mimo planowanych działań inwestycyjnych, z uwagi na warunki ekonomiczne (siłę wyższą), pozwani wraz z współwłaścicielami nieruchomości przeprowadzili jedynie działania przygotowawcze związane z zagospodarowaniem nieruchomości. Dodali, że dalsza analiza rynku usług turystycznych, rachunek ekonomiczny dla możliwego do wybudowania obiektu, jego powierzchni użytkowej, całkowity brak miejsc parkingowych na terenie projektowanej inwestycji spowodowały decyzję o wstrzymaniu przedsięwzięcia i odrębne zdania współwłaścicieli na temat terminów i sposobu jego realizacji. Ze względu na szczególne położenie nieruchomości, jej cechy fizyczne nie było możliwe przeprowadzenie inwestycji odrębnie przez każdego ze współwłaścicieli nieruchomości czy też podział geodezyjny nieruchomości. Wskazali, że powódka nie skorzystała z podstawowego elementu dyscyplinującego nabywców do ewentualnego zagospodarowania i zadbania o ład przestrzenny tj. prawa odkupu, które przysługiwało jej przez okres 5 lat, więc można domniemywać, że powódce zależy jedynie na czerpaniu dodatkowych pożytków z nieruchomości. Zdaniem pozwanych, ogłoszenie o przetargu zawiera zapisy naruszające prawo obowiązujące w zakresie obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa lub gminy i jakikolwiek nabywca nie ma wpływu na ich treść i kształt, bowiem są narzucone, a z drugiej strony niewyjaśnione. Dodali, że zgodnie z prawem, ustalenie terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych dotyczy wyłącznie nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste, a w braku wypełnienia warunków umowy ustala się dodatkowe opłaty roczne

za użytkowanie wieczyste z tytułu niezagospodarowania nieruchomości w terminie. Podali nadto, że niczym nie jest uzasadniona przedmiotowa kara umowna sięgająca wartości nieruchomości i podnieśli, iż powódka w analogicznych sytuacjach nigdy nie przeprowadziła postępowania, domagając się zapłaty kar umownych. Ponadto cena sprzedaży nieruchomości nie była ceną preferencyjną. Wyjaśnili, iż pozwany K. G. (1) nie odpowiadał na wezwania do zapłaty powódki, gdyż wójt Gminy (...) wykorzystywał przedmiotową sprawę do kreowania nacisków politycznych wobec pozwanego będącego Przewodniczącym Rady Gminy (...). Pozwani podnieśli, iż należałoby zastanowić się nad tym czy umowa sprzedaży - w części dotyczącej kar umownych - jest ważna i czy nie zostało przekroczone prawo przy jednoczesnym ustaleniu jej treści przez powódkę, czy nie przekroczone zasady swobody zawierania umów. Wskazali, że celem umowy było przeniesienie własności za ustaloną cenę, bez dodatkowych warunków, które pojawiły się w drodze jednostronnej decyzji organu wykonawczego powódki, na co wpływu nie mieli pozwani i co jest sprzeczne z naturą łączącego strony stosunku prawnego.

W piśmie procesowym z 26 stycznia 2015 r. powód rozszerzył powództwo o kolejną, wymagalną po 17 grudnia 2014 r., karę umowną i zażądał zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty łącznej 93.821,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości i orzekł o kosztach procesu

Orzeczenie to oparto o następujące ustalenia faktyczne:

Rada Gminy w (...) uchwałą z 7 czerwca 2006 r. postanowiła zbyć w drodze przetargu ustnego nieograniczonego działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0, 0141 ha. Wykonanie uchwały powierzono Wójtowi Gminy (...), który ogłosił na 16 marca 2007 r. przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż w/w niezabudowanej działki gruntu, położonej w (...) ok. 50 m od głównego ciągu komunikacyjnego (...) i ok. 150 m od morza, z określonym w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem na teren usług komercyjnych handlu, gastronomii, usług bytowych z dopuszczeniem realizacji mieszkania właściciela. Działka gruntu nr (...) została sprzedana 23 kwietnia 2007 r. za cenę 127.929,20 zł brutto.

Rada Gminy w (...) uchwałą z 14 września 2006 r. postanowiła zbyć w drodze przetargu ustnego ograniczonego do mieszkańców gminy (...) m.in. działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0260 ha oraz działkę gruntu (...) o powierzchni 0,0683 ha. Wykonanie uchwały powierzono Wójtowi Gminy (...).

Wójt Gminy (...) ogłosił 23 listopada 2007 r. przetarg ustny ograniczony na sprzedaż niezabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0260 ha, położonej w (...) ok. 50 m od głównego ciągu komunikacyjnego i handlowo-usługowego ulicy (...), w niewielkiej odległości od plaży, z dobrym dostępem do infrastruktury technicznej, z określonym w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem na teren usług komercyjnych handlu, gastronomii, usług bytowych z dopuszczeniem realizacji mieszkania właściciela wraz z udziałem do 1/6 części w działce gruntu nr (...) o powierzchni 0,0683 ha, stanowiącej drogę wewnętrzną dojazdową między innymi do działki gruntu nr (...). Łączna cena wywoławcza wynosiła 92.893,00 zł, w tym 22% podatku VAT.

Warunki przetargu były znane pozwanym, akceptowali j i nie wnosili żadnych zastrzeżeń.

Pozwani w trakcie przetargu zaoferowali najwyższą cenę (tj. 93.821,93 zł brutto) za działkę gruntu nr (...) i udział do 1/6 części w działce gruntu nr (...).

Strony zawarły 17 grudnia 2007 roku przed notariuszem umowę przeniesienia prawa własności działki gruntu nr (...) położonej w (...), dla której wraz z innymi działkami w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu prowadzona była księga wieczysta nr (...) oraz udziału do 1/6 części w działce gruntu nr (...), położonej w (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu prowadzona była księga wieczysta nr (...).

W § 5 tej umowy strony zawarły ponadto zobowiązanie do dokonania zabudowy nieruchomości zgodnie z „konceptcją programowo-przestrzenną zagospodarowania terenu” opracowaną w 2006 roku przez architekta E. K..

W § 6 wskazano, iż nabywcy zobowiązani są w terminie dwóch lat od dnia zawarcia niniejszej umowy rozpocząć budowę oraz zakończyć ją w terminie czterech lat od dnia zawarcia tejże umowy. Ustalono, iż za rozpoczęcie zabudowy uważać się będzie wybudowanie fundamentów, a za jej zakończenie wybudowanie obiektu w stanie surowym zamkniętym.

W § 7 wskazano, iż w razie niedotrzymania któregokolwiek z ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości, nabywcy zobowiązani są do zapłaty kar umownych w wysokości 10% ceny nabycia za opóźnienie do jednego roku, 20% ceny nabycia za przekroczenie terminów powyżej jednego roku, 20% ceny nabycia za każdy następny rok przekroczenia terminów.

W § 9 strony postanowiły, że w razie niedotrzymania któregokolwiek z ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości, Gminie (...) będzie przysługiwało prawo odkupu działki gruntu nr (...) i udziału do 1/6 części w działce gruntu (...) przez okres 5 lat, tj. do 17 grudnia 2012 roku.

W dniu 4 lipca 2008 roku pozwani darowali osobom spoza terenu gminy - S. W. i M. W. - część nabytej przez nich nieruchomości.

17 grudnia 2008 r. pozwany złożył w Urzędzie Gminy w (...) wniosek do planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości (...) i części obrębów W. i G., celem ujęcia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę gruntu nr (...) w (...) ustaleń dopuszczających zwiększenie powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki oraz zwiększenie wysokości zabudowy do 10 m.

W tożsamy sposób inni właściciele działek złożyli w tym okresie stosowne wnioski do Urzędu Gminy w (...). Wszystkie wnioski zostały zaopiniowane i rozpoznane pozytywnie, w związku z czym w uchwalonym w 2010 roku planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego (...) i części obrębów W. i G. – część A, zabudowa została ustalona do 60% powierzchni działki, a wysokość zabudowy do 4 kondygnacji (ok. 10-12 m).

Pozwani nie wykonali zobowiązania z § 6 umowy z 17 grudnia 2007 roku.

13 listopada 2012 r. Wójt Gminy (...) wystosował do pozwanych pismo z prośbą o przedstawienie dokumentów potwierdzających fakt rozpoczęcia budowy na działce nr (...).

Pozwani nie ustosunkowali się do powyższego pisma.

11 stycznia 2013 r. Wójt Gminy (...) wysłał do pozwanych pismo, w którym wskazał pozwanym ostateczny termin przedłożenia stosownych dokumentów. Pozwani w dalszym ciągu nie odpowiedzieli na niniejsze pismo.

22 listopada 2013 roku pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do zapłaty należności w kwocie łącznej 56.293,14 zł z tytułu kar umownych za okres 3 lat od przekroczenia terminu do rozpoczęcia budowy.

20 stycznia 2014 roku pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do zapłaty należności w kwocie łącznej 75.057,53 zł z tytułu kar umownych za okres 4 lat od przekroczenia terminu do rozpoczęcia budowy.

Pozwani nie zapłacili należności żądanych przez powódkę z tytułu kar umownych i nie ustosunkowali się do żadnego z przedsądowych wezwań do zapłaty.

W oparciu o przedstawione ustalenia Sąd stwierdził, że istota sporu koncentrowała się na tym, czy po stronie pozwanych istnieje wina za opóźnienie w realizacji zobowiązania z § 6 umowy z 17 grudnia 2007 r. i czy w świetle prawa - z uwagi na treść art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. oraz treść art. 387 § 1 k.c. - umowa zawarta pomiędzy stronami jest ważna, a także czy dochodzenie przedmiotowych kar umownych przez powódkę może zostać uznane za nadużycie prawa, o którym mowa w art. 5 k.c.

Sąd wskazał że zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

Stosownie zaś do treści art. 484 § 1 k.c., w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody.

Zakres odpowiedzialności z tego tytułu pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Wynika to zarówno z celu kary umownej, jak i umiejscowienia samych przepisów jej dotyczących. Z uregulowania art. 476 k.p.c. wynika domniemanie prawne, iż nie dotrzymując terminu, dłużnik pozostaje w zwłoce, czyli niewykonanie zobowiązania w terminie wynika z przyczyn, za które dłużnik odpowiada. Wobec tego wierzyciel nie musi udowadniać, że niedotrzymanie terminu spełnienia świadczenia jest spowodowane okolicznościami, za które dłużnik odpowiada. Rzeczą wierzyciela jest tylko wykazanie, iż termin wykonania zobowiązania upłynął bezskutecznie. Jeśli natomiast dłużnik twierdzi, iż nie popadł w zwłokę, lecz w opóźnienie zwykle niestwarzające negatywnych dla niego następstw prawnych, to winien tę okoliczność wykazać.

Odnosząc te ogólne uwagi do meritum niniejszego procesu Sąd wskazał, że strony przewidziały możliwość naliczenia przez Gminę kar umownych w przypadku zwłoki w dokonaniu zabudowy nieruchomości (§ 7 umowy). Otóż pozwani zobowiązali się w umowie, że zapłacą powódce karę pieniężną za opóźnienie w zagospodarowaniu nieruchomości – w wysokości 10% ceny nabycia za opóźnienie do jednego roku, 20% ceny nabycia za przekroczenie terminów powyżej jednego roku, 20% ceny nabycia za każdy następny rok przekroczenia terminów. Cena nabycia nieruchomości opiewała na sumę 93.821,93 zł, stąd karę umowną należało obliczyć następująco: 93.821,93 zł razy 0, 20 %, co dało po zaokrągleniu sumę 18.764,38 zł, i którą to kwotę następnie należało pomnożyć razy 5 lat opóźnienia w zagospodarowaniu nieruchomości, uzyskując łączną sumę 93.821, 90 zł.

Kary umowne naliczono za okres 5 lat, gdyż pozwani zobowiązani się do rozpoczęcia budowy na nieruchomości w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy tj. do 17 grudnia 2009 r. (§ 6 umowy), a jednocześnie ze względu na przekroczenie w/w terminu o ponad rok, powódka prawidłowo od 2010 roku rozpoczęła naliczanie kar umownych (§ 7 umowy). W dniu 18 grudnia 2010 r. pozwani przekroczyli roczny termin do rozpoczęcia budowy, co powoduje zasadnym żądanie kary umownej w wysokości 18.764,38 zł. W dniu 18 grudnia 2011 r. pozwani przekroczyli o następny rok termin do rozpoczęcia budowy, co uzasadnia domaganie się zapłaty kary umownej w kwocie 18.764,38 zł za następny okres, aż do 2014 roku.

Wysokość i sposób naliczenia kar umownych nie były kwestionowane, a oś sporu koncentrowała się na tym czy po stronie pozwanych istnieje wina za opóźnienie w realizacji zobowiązania z § 6 umowy z 17 grudnia 2007 roku i czy w świetle prawa - z uwagi na art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. oraz na 387 § 1 k.c. - umowa zawarta pomiędzy stronami jest ważna, a także czy dochodzenie przedmiotowych kar umownych przez powódkę może zostać uznane za nadużycie prawa, o którym mowa w art. 5 k.c.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanych, iż nieterminowe rozpoczęcie zabudowy nieruchomości jest spowodowane zdarzeniami mającymi charakter siły wyższej, związanych z kryzysem finansowo-gospodarczym w skali światowej, które uniemożliwiły im pozyskanie kredytu. Sąd wskazał że siła wyższa definiowana jest jako zdarzenie zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia (co obejmuje również niske prawdopodobieństwo jego zajścia w danej sytuacji) i niemożliwe do zapobieżenia (przy czym w zasadzie chodzi o niemożliwość zapobieżenia nie tyle samemu zjawisku, co jego następstwom. W ocenie Sądu, kryzysu finansowo-gospodarczego nie można zakwalifikować do pojęcia siły wyższej (co jest zgodne z poglądem panującym w doktrynie), tym bardziej w niniejszym przypadku, gdyż pozwani nabyli nieruchomość pod koniec 2007 roku, natomiast funkcjonowanie światowego systemu finansowego zaczęło załamywać się już od połowy 2007 roku (Komisja Nadzoru Finansowego, Polski rynek finansowy w obliczu kryzysu finansowego w latach 2008-2009, Warszawa 2010, s. 7.). Pozwani wówczas mogli więc zapoznać się z panującą na świecie sytuacją gospodarczą i świadomie podjąć stosowną decyzję o przystąpieniu do przetargu, który przewidywał nabycie nieruchomości z jednoczesnym obowiązkiem jej zabudowania. Zdaniem Sądu, winni więc zabezpieczyć

stosowne środki na ten cel, do czego wprost zobowiązywała ich zawarta z powódką umowa. W trakcie postępowania pozwani nie wykazali w żaden sposób faktu nieuzyskania przez nich kredytu na zabudowanie nieruchomości, czy nawet tego, że w ogóle o niego w tym okresie występowali do jakiegokolwiek banku, który odmówiłby kredytowania ich przedsięwzięcia, a także związku między tym zdarzeniem a kryzysem finansowo-gospodarczym w skali światowej, ograniczając się jedynie do głośnym twierdzeń w tym zakresie.

Z treści aktu notarialnego z 17 grudnia 2007 roku wyraźnie wynika, iż zabudowa dotyczy działki gruntu nr (...), stąd Sąd nie zgodził się z twierdzeniami pozwanych niezgodnymi w tym zakresie z treścią postanowień umownych. W § 1 aktu notarialnego z 17 grudnia 2007 r. wskazano, że „ (...) działka gruntu nr (...) (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy (...) przeznaczona jest pod tereny usług komercyjnych handlu, gastronomii, usług bytowych z dopuszczeniem realizacji mieszkania właściciela”, natomiast „działka gruntu nr (...) stanowi drogę wewnętrzną dojazdową między innymi do działki gruntu nr (...)”. Do powyższej konkluzji i uznania, iż pozwani mieli świadomość, iż zostali zobowiązani do zabudowy działki gruntu nr (...) prowadzi także treść załączonego do pozwu wniosku pozwanego do planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości (...) i części obrębów W. i G. z 17 grudnia 2008 r. (k. 26), treść pisma powódki z 13 listopada 2012 r. z prośbą o przedstawienie dokumentów potwierdzających fakt rozpoczęcia budowy na działce nr (...) wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 32) oraz treść pisma powódki z 11 stycznia 2013 r. zawierającego wyznaczenie ostatecznego terminu do przedłożenia stosownych dokumentów wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 35-36). W niniejszym przypadku więc nie znajduje zastosowania powołany przez pozwanych art. 387 § 1 k.c., który stanowi, iż umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna. Świadczeniem niemożliwym określa się bowiem świadczenie niedające się urzeczywistnić, inaczej niewykonalne, tj. takie, które jest obiektywnie niemożliwe - gdy nie może go spełnić nie tylko dłużnik, ale każda inna osoba (wyrok SA w Białymstoku z 18 marca 2013 r., I ACa 872/12, LEX nr 1294705). Takowe świadczenie nie występuje jednakże w niniejszym przypadku.

Odnosząc się natomiast do zarzutu pozwanych, iż „koncepcja programowa-przestrzenna”, o której mowa w § 5 umowy nie jest faktycznie i prawnie częścią aktu notarialnego z 17 grudnia 2007 r., więc tym samym nie może być podstawą zarzutu niewykonania przez pozwanych zobowiązania do wybudowania obiektu zgodnie z tą koncepcją, Sąd zauważył, iż już w ogłoszeniu o przetargu ustnym ograniczonym z 23 listopada 2007 r. (k. 24-25), które zawierało warunki przetargu, wskazano że zabudowa nieruchomości będzie zgodna z „koncepcją programowo-przestrzenną zagospodarowania terenu” opracowaną w 2006 roku przez architekta E. K., a do 19 listopada 2007 r. pozwani – jako uczestnicy przetargu – złożyli w Urzędzie Gminy pisemne oświadczenie, że zapoznali się z warunkami przetargu i przyjmują je bez zastrzeżeń. Z analizy zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie nie wynika także jakoby pozwani mieli jakiegokolwiek wątpliwości co do „koncepcji programowo-przestrzennej zagospodarowania terenu” opracowanej w 2006 roku przez architekta E. K.. Pozwani nie kierowali bowiem do powódki żadnego zapytania w tym zakresie, nie odpowiadając nawet na wystosowane do nich pisma powódki (zob. pismo powódki z 13 listopada 2012 r. z prośbą o przedstawienie dokumentów potwierdzających fakt rozpoczęcia budowy na działce nr (...) wraz z potwierdzeniem odbioru - k.32 oraz pismo powódki z 11 stycznia 2013 r. zawierające wyznaczenie ostatecznego terminu do przedłożenia stosownych dokumentów wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 35-36; przedsądowe wezwania do zapłaty z 22 listopada 2013 r. wraz z potwierdzeniami odbioru- k. 28-29 i k. 33-34).

W rozpatrywanej sprawie nie znajduje również zastosowania art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 353⁽¹⁾ k.c., albowiem strony ułożyły swój stosunek prawny w sposób adekwatny do właściwości wykreowanych w nim zobowiązań oraz w przewidzianej prawem formie. Nie sposób stwierdzić, iż stronami przedmiotowej umowy sprzedaży jest przedsiębiorca i konsument, stąd bezprzedmiotowy jest zarzut pozwanych, iż doszło do naruszenia art. 22⁽¹⁾ k.c. Do takich konkluzji prowadzi analiza stanu faktycznego, treść przepisu art. 43⁽¹⁾ k.c. oraz treść wyroku Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2012 r. (V CSK 366/11, LEX nr 1231630), zgodnie z którym: „Jednostka samorządu terytorialnego może być uznana za przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą tylko w zakresie wykonywania zadań własnych i tylko wówczas, gdy są one związane z udziałem tej jednostki w obrocie cywilno-prawnym.(...) Aby ich realizacja mogła być uznana za działalność gospodarczą powinna być wykonywana w sposób zorganizowany, ciągły, w celu zarobkowym i - z uwagi na specyfikę podmiotu - prowadzona zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki.”. Jak podano w ogłoszeniu

o przetargu, celem przetargu ustnego ograniczonego do mieszkańców miejscowości (...) było zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy na działki usługowe. Taki wniosek można wywieść także z zeznań świadka W. Ś. i T. G. oraz z przesłuchania w charakterze strony powodowej Wójta J. K., którzy wskazali, iż ta forma przetargu gwarantuje mniejsze korzyści ekonomiczne dla gminy ze względu na niską cenę sprzedaży nieruchomości. Skoro więc sprzedaż nieruchomości w formie przetargu ustnego ograniczonego była finansowo mniej opłacalna dla powódki niż sprzedaż nieruchomości w formie przetargu ustnego nieograniczonego (o czym świadczy również porównanie ogłoszenia o przetargu ustnym nieograniczonym z 16 marca 2007 r. - k. 158, protokołu z przetargu ustnego nieograniczonego z 16 marca 2007 r. - k. 157, aktu notarialnego z 23 kwietnia 2007 r., Rep.A nr (...) - k. 153-155 z ogłoszeniem o przetargu ustnym ograniczonym z 23 listopada 2007 r. - k. 24-25, 159-160, protokołem z przetargu ustnego ograniczonego z 23 listopada 2007 r. - k. 156 i aktem notarialnym z 17 grudnia 2007 r. Rep.A nr (...) - k. 21-23), to nie można w niniejszym przypadku stwierdzić, iż powódka podporządkowała się zasadom racjonalnego gospodarowania (regułom opłacalności i zysku). Tym samym realizacja przedmiotowego zadania własnego przez powódkę nie może być uznana za działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a powódka za przedsiębiorcę w rozumieniu art. 43⁽¹⁾k.c. Co prawda, zgodnie z art. 4 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów przedsiębiorcą jest także osoba prawna świadcząca usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Jednakże pojęcie przedsiębiorcy użyte w tej ustawie ma zastosowanie wyłącznie dla potrzeb niniejszego aktu prawnego. Natomiast przedmiotowa sprawa nie jest rozstrzygana na podstawie tej ustawy, lecz przepisów Kodeksu cywilnego, a zatem nie ma tu zastosowania wskazane wyżej pojęcie (por. wyrok SA w Warszawie z 17 kwietnia 2013 r., VI ACa 1371/12, LEX nr 1331149).

Sąd zwrócił uwagę, że pozwani wskazywali, iż rzeczywisty cel umowy polegał na przeniesieniu własności za ustaloną cenę, bez dodatkowych warunków, które pojawiły się w drodze jednostronnej decyzji organu wykonawczego powódki, na co nie mieli wpływu i co jest sprzeczne z naturą łączącego strony stosunku prawnego. Odnosząc się do powyższego, Sąd wyjaśnił, że ustawa o gospodarce nieruchomościami (zawierająca przepisy szczególne) dopuszcza sprzedaż nieruchomości przez gminę w drodze przetargu ustnego ograniczonego, obwarowanego pewnymi warunkami. W niniejszej sprawie Rada Gminy (...) w uchwale nr (...) z 14 września 2006 r. postanowiła zbyć w drodze przetargu ograniczonego do mieszkańców gminy (...) nieruchomości przeznaczone pod zabudowę, położone w (...) przy ulicy (...), tj. m.in. działkę gruntu nr (...) oraz działkę gruntu nr (...). Wykonanie niniejszej uchwały powierzyła Wójtowi Gminy (...), co jest zgodne z rozporządzeniem RM z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. W tymże rozporządzeniu w § 3 ust.1 wskazano, że przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ, wybierając jedną z form tj. przetarg ustny ograniczony, przetarg ustny nieograniczony, przetarg pisemny ograniczony albo przetarg pisemny nieograniczony. W zakresie jednakże pojęcia „właściwy organ” powyższy akt prawny odsyła do art. 4 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stąd możemy stwierdzić, iż właściwym organem w niniejszym przypadku jest właśnie organ wykonawczy gminy, czyli wójt. Bacząc na powyższe, należy wskazać, iż Wójt Gminy (...) posiadał stosowne kompetencje do jednostronnego określenia warunków przeprowadzonego przetargu ustnego ograniczonego, natomiast zasada swobody umów obejmuje także przyzwolenie na faktyczną nierówność stron, jeśli jest wyrazem ich woli. W ocenie Sądu, wola pozwanych ujawniła się w złożonym przez nich do 19 listopada 2007 r. w Urzędzie Gminy pisemnym oświadczeniu, w którym wskazali oni, iż zapoznali się z warunkami przetargu i przyjmują je bez zastrzeżeń. Zdaniem Sądu, wolą i celem stron umowy było więc zawarcie nie tylko umowy przenoszącej na pozwanych własność nieruchomości, ale także wykreowanie następczego stosunku obligacyjnego, pozostającego bez wpływu na skutek rzeczowy umowy, lecz regulującego wzajemne obowiązki i uprawnienia stron umowy sprzedaży w przyszłości na wypadek, gdyby pozwani nie zabudowali terenu w uzgodniony sposób w terminie oznaczonym w umowie. Pozwani zawierając umowę wyrazili świadomie zgodę na ograniczenie swoich uprawnień właścicielskich, a więc nie doszło do naruszenia art. 140 k.c., art. 21 ust 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. W granicach swobody kontraktowej, przewidzianej w art. 353⁽¹⁾ k.c. „strony mogły ukształtować łączący je stosunek prawny według własnej woli, zaś do przekroczenia tych granic, w ocenie Sądu nie doszło.

Sąd nie zgodził się z twierdzeniem, że określenie w § 3 aktu notarialnego z 17 grudnia 2007 r. łącznej ceny (tj. 93.821,93 zł) za działkę gruntu nr (...) i udział do 1/6 części w działce gruntu nr (...) jest sprzeczne z art. 535 k.c. Powódka nie

dokonała zbycia dwóch działek gruntu, a jedynie jednej działki gruntu nr (...) wraz z udziałem w innej działce gruntu tj. nr (...) stanowiącej drogę wewnętrzną dojazdową między innymi do działki gruntu nr (...). Jak bowiem wynika z powyższego aktu notarialnego, głównym przedmiotem sprzedaży jest działka gruntu nr (...), a udział do 1/6 części w działce gruntu nr (...) ma na celu jedynie zapewnienie właścicielowi części praw do działki gruntu nr (...) z uwagi na to, iż stanowi ona drogę wewnętrzną dojazdową. Powyższy wniosek koresponduje ze wskazaniem zawartym w § 2 aktu notarialnego z 17 grudnia 2007 r., z którego wprost wynika, iż rzeczoznawca majątkowy L. B. dokonał 9 marca 2007 r. operatu szacunkowego jedynie działki gruntu nr (...), określając jej wartość na kwotę 71.490 zł. Warto wskazać również, że jak wynika z art. 353¹ k.c., strony stosunku cywilnoprawnego mogą dowolnie kształtować jego treść, a określenie łącznej ceny (tj. 93.821,93 zł) za działkę gruntu nr (...) i udział do 1/6 części w działce gruntu nr (...) w umowie sprzedaży, stanowiło w niniejszym przypadku wyraz woli stron pozwanych, która ujawniła się w złożonym przez nich pisemnym oświadczeniu o wskazaniu, iż zapoznali się z warunkami przetargu i przyjmują je bez zastrzeżeń, a także w ich następczym przystąpieniu do zawarcia umowy z 17 grudnia 2007 r. Cena została wskazana w § 3 umowy sprzedaży, więc przedmiotowo istotny składnik treści tej czynności prawnej (essentialia negotii) został w umowie zawarty, stąd też na tej podstawie nie można było stwierdzić nieważności umowy zawartej pomiędzy stronami.

Sąd nie podzielił poglądu pozwanych, iż kary umowne w niniejszym przypadku stanowią rażące nadzabezpieczenie interesów strony powodowej, gdyż nie znajdują uzasadnienia w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i w postanowieniach uchwały nr (...). W orzecznictwie Głównej Komisji Orzekającej w sprawach o Naruszenie Dyscypliny Finansów Publicznych przyjmuje się bowiem, iż zaniechanie dochodzenia kary umownej przez jednostkę samorządu terytorialnego z tytułu nieterminowego wykonania umowy naraża jej kierownika (wójta, burmistrza, prezydenta) na odpowiedzialność z tytułu naruszenia dyscypliny finansów publicznych (tak w orzeczeniu GKO z 11 lipca 2002 r., DF/GKO/Odw.-52/7/2002, LEX nr 80059).

Sąd zaznaczył, że powołany przez pozwanych wyrok Sądu Najwyższego z 30 lipca 2014 r. (II CSK 563/13, LEX nr 1511132) nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Powyższe orzeczenie bowiem dotyczy innego stanu faktycznego niż ten, który Sąd ustalił w niniejszej sprawie (w przedmiotowej sprawie nastąpiło zbycie nieruchomości w przetargu ustnym ograniczonym, natomiast w sprawie o sygn. akt II CSK 563/13 był to przetarg ustny nieograniczony). Nadto dodano, że wyrok prawomocny wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy państwowe, lecz moc wiążąca ogranicza się tylko do konkretnej sprawy. Oznacza to, że gdy do sądu trafia kolejna, podobna sprawa nie jest on związany wcześniej przyjętym kierunkiem wykładni. Co więcej, Sąd Najwyższy w sprawie o sygn. akt II CSK 563/13 uchylił zaskarżony wyrok w punkcie 2 i 3, i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego z uwagi na to, iż Sąd Apelacyjny nie rozważył czy kwestionowany § 5 ust. 2 (dotyczący kary umownej) i 3 (dotyczący poddania się egzekucji) umowy nie narusza art. 353¹ k.c. przez przekroczenie granic swobody kontraktowej polegające na ukształtowaniu tego postanowienia umownego w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego oraz istotą (naturą) umowy sprzedaży. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy nadto wskazał, iż wbrew zarzutowi skargi kasacyjnej podziela ocenę Sądu Apelacyjnego, że brak podstaw do przyjęcia, iż zaskarżone postanowienie umowne narusza art. 140 k.c. przez niedopuszczalną ingerencję w zakres monopolu właścicielskiego powoda, gdyż powód zobowiązał się do zabudowy gruntu w terminie 3 lat, a więc w sposób świadomy przyjął na siebie zobowiązanie do określonego zagospodarowania gruntu, zresztą zgodnego także z jego zamiarami, w terminie, w którym, przy prawidłowej organizacji procesu inwestycyjnego, było to wykonalne. Co istotne także, ze względu na uchylenie przez Sąd Najwyższy zaskarżonego wyroku w punkcie 2 i 3, i w tym zakresie przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, z wyroku Sądu Najwyższego z 30 lipca 2014 r. nie wynika ostateczne rozstrzygnięcie powyższej sprawy.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Bacząc na treść powyższej regulacji prawnej oraz stan faktyczny występujący w niniejszej sprawie, należało stwierdzić iż działanie powódki, przejawiające się w dochodzeniu przez nią kar umownych opiewających na łączną kwotę 93.821,90 zł (plus odsetki ustawowe od poszczególnych kwot i dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty), nie jest nadużyciem prawa podmiotowego. Instytucja związana z miarkowaniem kary umownej należy do tzw. praw sędziowskich, stąd też do sądu należy wybór

kryteriów, na podstawie których poddaje on kontroli wysokość kary umownej (P. Drapała, System prawa prywatnego: Prawo zobowiązań - część ogólna pod red. Z. Radwańskiego, Tom 5, Warszawa 2006, s. 974). Skoro nieruchomości została nabyta przez pozwanych na preferencyjnych zasadach tj. w przetargu ograniczonym i za preferencyjną cenę (tj. cenę stosunkowo niską), to nie można uznać, iż żądanie przez powódkę kar umownych w wysokości 20 % ceny nabycia nieruchomości za przekroczenie ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości powyżej jednego roku i 20% ceny nabycia za każdy następny rok przekroczenia terminów, jawi się jako nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego. Nie pozostaje tutaj bez znaczenia również fakt, iż pozwani w chwili orzekania w ogóle nie wykonali zobowiązania z umowy z 17 grudnia 2007 r., nie rozpoczynając jakichkolwiek prac budowlanych na nieruchomości, a podkreślić należy, że gdzie indziej zaspokajają oni swoje potrzeby mieszkaniowe, zaś nabyta nieruchomość miała stanowić dochodową inwestycję, którą zamierzali zrealizować przy pomocy osób nieuprawnionych do nabycia jej w przedmiotowym przetargu, bo zamieszkałych poza terenem gminy (...). Przesłuchiwany na tę okoliczność pozwany K. G. (1) wyraźnie to przyznał i oświadczył, że faktycznie nie miał funduszy na zrealizowanie celu umowy w chwili jej zawarcia, które dopiero zamierzał pozyskać z kredytu i przy udziale współwłaściciela. Stając do przetargu, a następnie do umowy, w zasadzie wiedział, że nie jest w stanie wykonać jej warunków, ale ją podpisał wspólnie z małżonką. Trudno zatem mówić, aby pozwani zachowali się zgodnie z tzw. „zasadą czystych rąk”, która jest jedną z podstawowych przesłanek stosowania regulacji z art. 5 k.c. w procesie jako obrony przeciwko prawu powoda. Ponadto, powołując się na treść tego przepisu, pozwani nawet nie wskazali, jakie – ich zdaniem - zasady współżycia społecznego zostały przez stronę powodową naruszone i w jaki sposób oraz jak to przekłada się na ich sytuację.

Sąd stwierdził że nie można uznać, iż dochodzenie kar umownych z uwagi na cel sprzedaży nieruchomości - polegający na zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy na działki usługowe - i nieskorzystanie przez powódkę z przysługującego jej prawa odkupu nieruchomości, jawi się jako nadużycie przez powódkę przysługującego jej prawa podmiotowego. Powódka miała możliwość skorzystania z prawa odkupu nieruchomości (określonego w § 9 umowy) jedynie przez 5 lat, tj. do dnia 17 grudnia 2012 r., a jak wynika z pism kierowanych przez powódkę do pozwanych, zeznań świadka T. G. oraz przesłuchania w charakterze strony powodowej Wójta J. K., powódka dopiero w listopadzie 2012 r. zapoznała się z przedmiotowym przypadkiem. Pracownicy powódki bowiem nie przeglądali na codzień aktów notarialnych, które były sporządzane przy udziale powódki, a reakcja powódki i zauważone nieprawidłowości na działce gruntu nr (...) były wywołane zgłoszeniem powyższego faktu przez mieszkańców Gminy (...). Prawidłowo więc powódka w pierwszej kolejności zwróciła się do pozwanych z dwukrotną prośbą (tj. najpierw 13 listopada 2012 r., a później 11 stycznia 2013 r.) o przedstawienie dokumentów potwierdzających fakt rozpoczęcia budowy na działce nr (...), a dopiero po prawie rocznym nieotrzymaniu żadnej odpowiedzi na powyższe pisma, wystosowała 22 listopada 2013 r. przedsądowe wezwanie do zapłaty należności tytułem kar umownych, które ponowiła 20 stycznia 2014 r. Dobra wola powódki w załatwieniu sprawy, przejawiająca się w stosunkowo późnym zastosowaniu przez nią dolegliwych dla pozwanych konsekwencji niewywiązania się z zobowiązania umownego, tym bardziej nie uzasadnia zakwalifikowania jej działania jako nadużywania prawa podmiotowego. Już tylko na marginesie należy wskazać, iż Sąd nie podziela argumentacji wskazanej przez pozwanych, iż realizacja prawa odkupu nieruchomości bardziej niż żądanie kar umownych za opóźnienie w dokonaniu zabudowy nieruchomości koresponduje z celem sprzedaży nieruchomości polegającym na zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy na działki usługowe, gdyż skorzystanie z prawa odkupu nieruchomości sprawiłoby, iż cel przeprowadzonego przetargu z 23 listopada 2007 r., w wyniku którego została zbyta nieruchomość, nie zostałby osiągnięty.

Skoro z przedstawionych powyżej rozważań wynika, że winę za wystąpienie opóźnienia w realizacji zobowiązania z umowy ponoszą wyłącznie pozwani, to umowa z 17 grudnia 2007 r. zawarta pomiędzy stronami jest ważna, a także że dochodzenie przedmiotowych kar umownych przez powódkę nie może zostać uznane za nadużycie prawa w świetle art. 5 k.c. i przedstawionych powyżej argumentów, albowiem Sąd uznał zarzuty pozwanych w tym zakresie za bezzasadne.

Sąd dał wiarę dowodom stanowiącym podstawę dokonanych ustaleń faktycznych, jako spójnym, logicznym i znajdującym wzajemne potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Za wiarygodne w całości Sąd uznał zeznania świadków W. Ś. i T. G. oraz dowodu z przesłuchania w charakterze strony powodowej Wójta J. K., natomiast zeznaniom pozwanego dał wiarę jedynie w części, tj. w zakresie faktycznego braku środków na realizację celu

umowy i intencji związanych z zakupem przedmiotowych nieruchomości. Pozostałe jego twierdzenia okazały się gołosłowne i bez poparcia jakimikolwiek dowodami. Pozwany usiłował przedstawić całą sprawę jako konflikt o podłożu politycznym pomiędzy nim jako przedstawicielem władzy uchwałodawczej na terenie Gminy (...), w której pełni funkcję przewodniczącego Rady Gminy a obecnym Wójtem, który kiedyś należał do grona jego znajomych. Sąd tych argumentów nie wziął pod uwagę jako nieistotnych w sprawie o charakterze cywilnym,

Żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności i wiarygodności zgromadzonych w aktach sprawy dowodów z dokumentów, a powódka ostatecznie cofnęła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w punkcie pierwszym wyroku, uwzględniając powództwo w całości.

Wskazano też, że pozwani nie kwestionowali roszczenia powódki w zakresie odsetek ustawowych i z tej przyczyny Sąd zasądził je zgodnie z żądaniem powódki, stosownie do treści art. 481 § 1 i 2 k.c. W dniu 18 grudnia 2010 r. pozwani przekroczyli roczny termin do rozpoczęcia budowy, co powoduje zasadnym żądanie kary umownej w wysokości 18.764,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi od powyższej sumy liczonymi od 18 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty. W dniu 18 grudnia 2011 r. pozwani przekroczyli o następny rok termin do rozpoczęcia budowy, co uzasadnia domaganie się zapłaty kary umownej w kwocie 18.764,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi od powyższej sumy liczonymi od 18 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty. Podobnie rzecz się ma z karami umownymi i odsetkami za kolejne okresy, liczone odpowiednio do 18 grudnia 2014 r. oraz zasądzone od dnia ich faktycznej zapłaty.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani.

Wyrokowi zarzucono „brak wymaganej w tego rodzaju sprawach jak objęta zaskarżonym wyrokiem nie dochowanie należytej i wyczerpującej refleksji natury faktycznej i prawnej, naruszenie przepisów prawa przywołanych w uzasadnieniu na skutek ich błędnego zastosowania - czy też nie zastosowania, przede wszystkim art. 58 § 1 w zw. z art. 353¹ kc i art. 5 kc - przywołanych w uzasadnieniu oraz nie odniesienie się do wszystkich zarzutów pozwanych zgłoszonych w toku postępowania pierwszo instancyjnego, nie przeprowadzenie wszystkich dowodów wskazanych przez pozwanych w złożonych pismach oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkujące podjęciem niesłusznego i niezgodnego z obowiązującym porządkiem prawnym rozstrzygnięcia”.

Na tej podstawie wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości a ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I-ej Instancji.

W uzasadnieniu pozwani zarzucili, że z Sąd I-ej Instancji dowolnie uznał w całości za wiarygodne zeznania reprezentanta powódki J. K., natomiast tylko częściowo - w zakresie uznanym przez Sąd meriti jako przydatne dla kierunku niekorzystnego dla pozwanych rozstrzygnięcia sporu - zeznania pozwanego K. G. (1). Pozwani zarzucili, że skoro zaprzeczyli wszystkim twierdzeniom i wywodom powódki, których wyraźnie nie przyznali, natomiast powódka nie odniosła się w żaden sposób co do twierdzeń i wywodów pozwanych dotyczących podjętych starań o pozyskanie środków finansowych na budowę domu, a przy tym niczym nie udokumentowane zeznania reprezentanta powódki zostały niemal powielone w uzasadnieniu zaskarżonego Wyroku na poparcie swoistej oceny pozwanego, to w tej sytuacji w ocenie pozwanych Sąd I-ej Instancji naruszył istotnie zasadę swobodnej oceny dowodów i art. 230 kpc.

Pozwani nadto zarzucili, że w opisanej sytuacji Sąd meriti uznając za gołosłowne zeznania pozwanego o czynionych po zakupie nieruchomości od powódki staraniach w celu pozyskania środków finansowych nie zważył, że pozwany nie mógł przedstawić dowodów z dokumentów czy świadków na okoliczność nie uzyskania kredytu bankowego, bowiem takiej odmowy bank nie przedstawia pisemnie, lecz poprzez pracownika banku w toku negocjacji z potencjalnymi kredytobiorcami, badając ich zdolność kredytową.

Uszło uwadze tego Sądu, że pozwani w tym celu darowali udział w części nieruchomości celem zwiększenia wspólnej zdolności kredytowej, jednakże do uzyskania kredytu nie doszło z uwagi na powszechny kryzys finansowo - gospodarczy, który spowodował blokadę w udzielaniu kredytów przez banki.

Zdaniem skarżących doszło do nie rozpatrzenia zeznań pozwanego w sposób należyty i wyczerpujący oraz zgodny z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania przy rozważaniu znaczenia nie zaprzeczonych przez powódkę przyczyn nie wybudowania domu przez pozwanych , bowiem w żadnym razie nie da się wywieść na podstawie dowodów zgromadzonych w aktach sprawy, że zakup nieruchomości mogły dokonać tylko osoby posiadające środki finansowe na wybudowanie budynków na nieruchomościach objętych ogłoszeniem o przetargu ograniczonym do mieszkańców Gminy (...) W tej sytuacji zasadnym było podnoszenie przez pozwanych wybiórczego działania reprezentanta strony powodowej polegającego na dochodzeniu kar umownych wyłącznie od pozwanych z przyczyn pozaprosowych.

Sąd I-ej Instancji dowolnie ocenił zeznania J. K., ponieważ w szczególności nie przeprowadził dwukrotnie w pismach podtrzymywanego przez pozwanych wniosku o przeprowadzenie dowodu poprzez zobowiązanie strony powodowej do przedłożenia wykazu zawartych w okresie ostatnich 10 lat umów sprzedaży nieruchomości celem ustalenia obciążania innych osób obowiązkiem zapłaty kar umownych i złożenia wykazu , kiedy i od kogo powodowa Gmina takich samych kar dochodziła.

Podając Sądowi fakt nie dochodzenia od nikogo innego kar umownych z tytułu braku zabudowy pozwani podtrzymali zarzut nadużycia prawa w tym zakresie. Znamiennym przy tym jest fakt, że na ostatniej rozprawie reprezentant powódki po okazaniu jemu załączonej do pozwu fotografii obrazującej dom wybudowany na sąsiedniej do zakupionej przez pozwanych nieruchomości twierdził , że jest dom w wymaganym stanie surowym zamkniętym , po czym na zarzut pozwanych , że oczywiście nie jest to stan surowy zamknięty z powodu braku jakiegokolwiek stolarki okiennej i drzwiowej zamykającej bryłę budynku oświadczył , że powódce -Wójtowi - wystarczy samo pozwolenie na budowę domu i nie musi dochodzić kar umownych.

Takie oświadczenie powoduje po pierwsze , że nieuprawnione są wywody Sądu meriti o rzekomych zagrożeniach, skoro reprezentant powódki dowolnie może ustalać , czy kary umowne będzie czy nie będzie dochodził od nabywców nieruchomości objętych przetargami ograniczonymi , a po drugie takie oświadczenie J. K. obiektywnie oceniając czyni bezwzględnie niewiarygodnymi jego zeznania co do przyczyn i motywów dochodzenia kar umownych (tylko od pozwanych).

W przedstawionej sytuacji faktycznej i prawnej nieuzasadnione jest zdaniem skarżących stanowisko Sądu odmawiające pozwanyemu udzielenia ochrony przed roszczeniami powódki - niezależnie od innych podnoszonych przez pozwanych przyczyn - w związku z czym i na tych podstawach należało ocenić w rozumieniu art. 5 kc możliwość oddalenia powództwa , albowiem pozwani niczym tego przepisu nie naruszyli skoro nie wybudowali domu wyłącznie z powodu nie pozyskania środków finansowych na ten cel z przyczyn od nich niezależnych , niemożliwych do przewidzenia w normalnym toku życia codziennego.

Skarżący zarzucili że błędnie ustalił Sąd meriti , że sprzedaż nieruchomości pozwanyemu nastąpiła w celu jej zabudowy, skoro stanowisko to jest sprzeczne zarówno z brzmieniem przywoływanego w uzasadnieniu art. 535 kc i jest sprzeczne z treścią ogłoszenia z dnia 23.11.2007 r. o przetargu : zgodnie z przytoczoną w tym ogłoszeniu Uchwałą Rady Gminy , przetarg miał na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy na działki usługowe. Pozwani kupując działkę, cel ten zrealizowali. Natomiast nie rozważył wyczerpująco Sąd tej okoliczności faktycznej , że doliczono podatek VAT od czynności sprzedaży , a nie podatek od czynności cywilnoprawnych i w tej sytuacji mogła to być sprzedaż w ramach prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej, a jeżeli przeciwnie, to należało uznać że jest sprzedaż w ramach zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy. Stąd też pozwani zarzucili, że roszczenia strony powodowej są w części przedawnione, skoro powódka złożyła pozew o zapłatę dopiero w roku 2014 , a zgłoszone roszczenia z tytułu sprzedaży w ramach prowadzonej przez gminę działalności dotyczą należności wymagalnych już od dnia 18 grudnia 2009 roku. Pozwani przy tym stanowczo oświadczają , że powyższy zarzut nie może stanowić podstawy zarzutu uznania powództwa w jakikolwiek sposób: wprost czy dorozumiany.

Nadto przekroczył Sąd meriti swoje uprawnienia twierdząc, że powódka sprzedała pozwanyemu „preferencyjnie” za niższą cenę nieruchomość gruntową , skoro w tym samym czasie sprzedała innej osobie działkę za wyższą cenę

127.929,20 „brutto" (w prawie nie ma takiego pojęcia), ponieważ tego rodzaju ustalenia może dokonywać wyłącznie osoba posiadająca wiadomości specjalne w zakresie szacowania nieruchomości (biegły) badając przede wszystkim, czy obie nieruchomości są nieruchomościami podobnymi (a nie są, co prima facie już wynika z opisu ich powierzchni i usytuowania oraz faktu, że w porównywanej transakcji nie sprzedawano działki nr (...) wraz z udziałem w drodze).

Bez znaczenia jest zdaniem skarżących okoliczność, że sprzedaż miała miejsce w przetargu ograniczonym do mieszkańców gminy - tym bardziej, że sprzedaż nie była dokonana za niższą cenę, lecz za cenę rynkową ustaloną przez biegłego rzeczoznawcę, co dyskwalifikuje jakiegokolwiek twierdzenia i wywody powódki i Sądu o jakichś preferencjach, które w ustawie o gospodarce gruntami odnoszą wyłącznie do udzielenia uprawnionym podmiotom bonifikaty (upustu) w ustalonej przez rzeczoznawcę cenie rynkowej sprzedaży. Takiej bonifikaty w realiach niniejszej sprawy nie było.

Pozwani wskazują, że istotą sporu były zapisy umowy, a nie cena możliwa do osiągnięcia w trybie przetargu nieograniczonego, natomiast w obu rodzajach przetargu - co ukazuje przywołane wyżej orzeczenie - zapisy zawartych są niemal takie same, zatem rodzaj przetargu pozostaje bez wpływu na postanowienia umowne zarówno w sprawie niniejszej, jak i zaprezentowanej w przywołanym wyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego. Z tych przyczyn Sąd I-ej Instancji nie rozważył należycie i wyczerpująco zarzutów i twierdzeń oraz wywodów pozwanych powołujących się na wynikające z powyższego orzeczenia stanowisko Sądu Najwyższego sprowadzające się do uznania za niezgodne z zasadą swobody kontraktowej postanowienia nakładające na kupujących (pozwanych) obowiązek zapłaty kar umownych niczym nie ograniczonych w czasie (bezterminowe) i bez ustalenia skutków sprzedaży nieruchomości (tak jak w niniejszej sprawie).

Sąd nie odniósł się w szczególności do zarzutu braku jakiegokolwiek ograniczenia w naliczaniu kar umownych, których wysokość orzeczona zaskarżonym Wyrokiem przewyższa ewidentnie cenę uiszczonej przez pozwanych.

Z tej przyczyny pozwani domagali się żądając oddalenia powództwa w całości miarkowania tej kary, jeżeli Sąd nie stwierdzi nieważności czy to całej umowy zawartej przez strony, czy to jej postanowień o karach umownych. Pozwani podnieśli, że stanowisko Sądu przedstawione w tym zakresie w uzasadnieniu jest błędne i nie wyczerpujące, skoro oparte jest - jak wykazano - na wadliwie dokonanych ustaleniach natury faktycznej i prawnej.

Pozwani wnieśli w konsekwencji o miarkowanie dochodzonych przez powódkę kar do kwoty odpowiadającej 10 % zapłaconej ceny zabezpieczonej ustanowioną na rzecz powódki hipoteką.

Takie rozstrzygnięcie (wnioskowane przez pozwanych) umożliwiłoby z jednej strony zaspokojenie roszczeń powódki nie ponoszącej żadnego uszczerbku z tytułu nie wybudowania przez pozwanych domu, a z drugiej strony umożliwi konwersję wadliwej czynności prawnej sprzedaży nieruchomości na niewadliwą.

Zarzucono też, że błędne jest stanowisko Sądu I-ej Instancji stwierdzające, że nie jest zasadny zgłoszony przez pozwanych zarzut nieważności zawartej przez strony umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości oraz udziału w innej nieruchomości za cenę łączną. Pozwani podtrzymali zarzut nieważności całości spornej umowy - a w konsekwencji zarzut braku podstaw do obciążania ich obowiązkiem zapłaty karty umownej na podstawie nieważnej z mocy prawa umowy zawartej 17 grudnia 2007 roku z powódką.

Dodatkowo pozwani zarzucili, że w przedstawionej sytuacji należy uznać, że powódka - wbrew rozkładowi ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) - nie przedstawiła jakiegokolwiek metody obliczeń, nie odwołała się do czegokolwiek ani wreszcie nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem wykazania istnienia i uzgodnienia z pozwanymi cen dwóch przedmiotów sprzedaży objętych sporną umową, natomiast sami pracownicy Urzędu Gminy słuchani w charakterze świadków zdecydowanie oświadczyli, że nie potrafią wskazać ceny zakupionej przez pozwanych nieruchomości.

Skarżący wskazali, że błędnie nie zastosował Sąd I-ej Instancji przepisów art. 387 § 1 kc z tej przyczyny, że tzw. „koncepcja programowo - urbanistyczna" wspomniana w treści umowy sprzedaży (i niewątpliwie nie będąca jej częścią) nie wynikała z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dniu zawarcia spornej

umowy przez strony , co dodatkowo potwierdza zasadność zarzutu zgłoszonego przez pozwanych , ponieważ brak jest możliwości prawnych do uzyskania wypisu z planu przestrzennego stanowiącego podstawę skutecznego uzyskania przez kogokolwiek decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanego przez właściwy organ budowlany. Te okoliczności sprawiły , iż mieszkańcy gminy -w tym pozwani - złożyli stosowne wnioski w toku postępowania poprzedzającego uchwalenie w roku 2010 nowego planu zagospodarowania przestrzennego . Zatem w opisanej sytuacji należało stwierdzić , że w okolicznościach niniejszej sprawy istniała niemożliwość świadczenia przez pozwanych (wybudowania budynku) już w chwili zawarcia spornej umowy i przede wszystkim nie ponoszą oni w tej sytuacji odpowiedzialności za nie wybudowanie budynku stosownie do narzuconych przez powódkę zgodnie z wymienioną (tylko wymienioną) koncepcją zagospodarowania , skoro nie była ona ani częścią spornej umowy ani nie była objęta jakimkolwiek planem zagospodarowania przestrzennego

W odpowiedzi na apelację wniesiono o ojej oddalenie przedstawiając argumentację afirmującą wywody i wnioski przedstawione w uzasadnieniu wyroku.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Rozpoznając sprawę w pierwszej kolejności stwierdzić należało, że Sąd Okręgowy poczynił ustalenia faktyczne adekwatne do treści prawidłowo zebranego materiału procesowego.

Sąd odwoławczy niewadliwie ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Prawidłowo też Sąd I instancji zakwalifikował stosunek prawny łączący strony procesu a zgłoszone w pozwie roszczenie oceniał w płaszczyźnie normy art. 483 i 484 k.c. w zw. z art. 476 k.c. Wykładnia tych norm przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia także nie wymaga pogłębienia dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejszej sprawy a dodatkowe uwagi jurydyczne na tle zastosowania konkretnych przepisów, konieczne dla odniesienia się do zarzutów apelacyjnych zostaną przedstawione w dalszym toku wywodu.

Odnosząc się do argumentacji skarżących zważyć należy, że redagując apelację nie wyodrębniają oni w sposób wyczerpujący swoich zarzutów w petitum tego środka odwoławczego lecz prezentują istotne kwestie prawne często dopiero w uzasadnieniu. Polemikę z argumentacją prawną Sądu skarżący łączą w uzasadnieniu z zarzutami dotyczącym wadliwych ustaleń (zaniechania poczynienia ustaleń zgodnie z twierdzeniami pozwanych).

Odniesienie się do tak formułowanego środka wymaga wstępnego uporządkowania stanowiska pozwanych. W pierwszej kolejności należy ocenić kwestię poprawności (kompletności) ustaleń faktycznych. Dopiero bowiem przesądzenie o poprawności określenia podstawy faktycznej orzeczenia pozwala na ocenę prawidłowości zastosowania prawa materialnego. Norma prawa materialnego nie może być bowiem prawidłowo zastosowana w przypadku nienależycie ustalonego stanu faktycznego

Znaczną część argumentacji skarżący poświęcają polemice z dokonaną przez Sąd oceną zeznań pozwanego i burmistrza powoda. Jednakże nie wskazują oni, jakie ustalenia (istotne dla rozstrzygnięcia) faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy na podstawie tych dowodów należy uznać za błędne.

Przypomnieć należy, że ocena dowodów dokonywana jest przez Sąd stosownie do treści art. 233 §1 k.p.c. Zakwestionowanie poprawności tej oceny wymaga wykazania, że Sąd I instancji normę tą naruszył. Nie może oznaczać naruszenia wskazanego wyżej przepisu jedynie to, iż określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego. Ocena dowodów należy bowiem do zasadniczych kompetencji jurysdykcyjnych (władzy) sądu orzekającego i nawet sytuacja, w której z treści dowodu (materiału dowodowego) można wywieść wnioski inne, niż przyjęte przez sąd, nie stanowi jeszcze o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. W orzecznictwie i literaturze wielokrotnie już podkreślano, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd wywodząc wnioski faktyczne z przeprowadzonych dowodów, uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Za naruszające normę art. 233 §1 k.p.c. uznać należy też dokonanie oceny niekompletnej

(a więc newszechstronnej – pomijającej istotne dla poczynienia prawidłowych ustaleń fragmenty materiału procesowego).

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących rozumowanie sądu. W szczególności skarżący powinien wskazać, w jaki sposób sąd naruszył opisane kryteria ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, względnie wskazać jakie dowody wskazujące na fakty istotne dla rozstrzygnięcia zostały przez Sąd pominięte.

W niniejszej sprawie wyводу takiego jednak nie przedstawiono poprzestając na wskazaniu ustaleń które powinny zostać poczynione przez Sąd względnie krytykując relację strony przeciwnej pozwanym.

Apelujący zarzucają więc, że Sąd zaniechał ustalenia, iż powód nie żądał od nabywców innej (sąsiedniej) nieruchomości kary umownej mimo niewykonania analogicznych zobowiązań. Podkreślić należy, że przedmiotem dowodu (i ustaleń faktycznych) zgodnie z art. 227 k.p.c. są jedynie fakty istotne dla rozstrzygnięcia. Sąd nie ma zatem podstaw prawnych do czynienia w sprawie ustaleń dotyczących kwestii indyferentnych dla oceny prawnej zgłoszonych roszczeń lub sformułowanych zarzutów. Skoro zaś przedmiotem sporu jest roszczenie, które usankcjonować ma niewykonanie przez pozwaną obowiązków o charakterze względnym (obowiązku obligacyjnego) wynikającego z umowy zawartej między stronami procesu, to bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o zasadności tego roszczenia jest treść stosunków prawnych nie pozostających w jakimkolwiek związku prawnym z umową poddaną pod osąd (jedynie zbliżonych treścią). Trafnie Sąd Okręgowy wywodzi, że wykonywanie prawa podmiotowego (a więc również dochodzenie roszczenia o zapłatę kary umownej) jest objęte dyskrecyjną kompetencją wierzyciela a nie jego powinnością.

Zatem zaniechanie realizacji praw wobec innego dłużnika (dłużników) nie może samo przez się wpływać na ocenę roszczenia zgłoszonego w niniejszej sprawie (powodować, że już z tej przyczyny dochodzenie roszczenia winno być oceniane jako nadużycie prawa). Jeśli tak, to Sąd I instancji nie miał żadnych podstaw by prowadzić postępowanie i czynić ustalenia co do stanu stosunków prawnych łączących powoda z osobami trzecimi (nie objętych żądaniem pozwu w niniejszej sprawie) i nie naruszył normy art. 233 §1 k.p.c. nie odnosząc się do zeznań strony powodowej dotyczących rozumienia przez nią pojęcia stanu surowego zamkniętego oraz ustaleń dokonywanych z nabywcą nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością nabytą przez powodów.

Z tych samych przyczyn też bezzasadne są również te argumenty zawarte w uzasadnieniu apelacji, które odnoszą się do zaniechania przeprowadzania dowodów z innych umów zawartych w okresie ostatnich 10 lat i stanu egzekucji wynikających z nich kar umownych.

Bezzasadne są też dalsze zarzuty pozwanych dotyczące błędnego ustalenia przez Sąd Okręgowy że „sprzedaż nieruchomości nastąpiła w celu jej zabudowy”. Sąd bowiem nie wskazał takiej okoliczności jako ustalonej, w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia poświęconej opisaniu faktów uznanych za udowodnione lub bezsporne. Sformułowania użyte zaś przez sąd przy ocenie prawnej roszczeń będące wyrazem dokonanej kwalifikacji prawnej ustalonych faktów lub powołujące argumenty mające taką kwalifikację motywować, nie mogą być utożsamiane z ustaleniami faktycznymi składającymi się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Stosowne wnioski dotyczące wywodów i argumentów użytych dla oceny prawnej natomiast zostaną przedstawione poniżej.

Dalej pozwani zdają się kwestionować zaniechanie ustalenia przez Sąd skutków kryzysu ekonomicznego dla wykonania zobowiązania pozwanych sankcjonowanego dochodzoną karą umowną.

Odnosząc się do tych zastrzeżeń apelujących stwierdzić należy, że w sprawie zabrakło przede wszystkim powołania przytoczeń faktycznych, z których wynikałoby, iż umowa w zakresie obowiązku zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami między stronami nie została wykonana rzeczywiście z przyczyn niezależnych od pozwanych. W szczególności zatem pozwani nie wykazali, by w momencie nabywania nieruchomości posiadali zapewnione źródło finansowania inwestycji polegającej na jej zabudowie (np. promesę kredytu) i jedynie wskutek kryzysu ekonomicznego (z przyczyn niezależnych od pozwanych) doszło do utraty tego źródła (np. odmowy finansowania, zmiany w zakresie

warunków od których uzależnione jest finansowanie, a których nie potrafili spełnić pozwani, itp.). Stwierdzić bowiem należy, że sam proces kryzysu ekonomicznego powodował wprawdzie trudności lecz dotyczyły one przede wszystkim osób zadłużonych w momencie jego zaistnienia. Wskutek kryzysu nie doszło natomiast do załamania oferty kredytowej banków czy też innych zdarzeń w sposób istotny utrudniających pozyskanie kapitału lub wykonawców w celu przeprowadzenia inwestycji przez osoby posiadające zdolność kredytową.

W niniejszej sprawie nie udowodniono żadnych okoliczności wskazujących na istotną dla rozstrzygnięcia zależność między sytuacją pozwanych a następstwami kryzysu ekonomicznego. Fakt, że według twierdzeń skarżących dopiero po nabyciu nieruchomości pozwani rozpoczęli poszukiwania źródeł finansowania budowy i wówczas okazało się, że mają oni trudności z pozyskaniem środków niezbędnych dla realizacji inwestycji nie pozwala na przyjęcie, że niewykonanie umowy nastąpiło z przyczyny niezależnych od pozwanych.

Nie zmienia tego akcentowane w uzasadnieniu apelacji niezaprzeczenie zeznań pozwanego w części dotyczącej poszukiwania środków finansowania przez stronę powodową. Skarżący pomija bowiem to, że zeznania strony są środkiem dowodowym, który jest oceniany przez Sąd stosownie do reguł art. 233 §1 k.p.c. Brak zatem zaprzeczenia zeznań (zwłaszcza jeśli strona nie posiada wiedzy o faktach przytaczanych przez przeciwnika procesowego) nie może przesądzać o kierunku oceny dowodów.

Po wtóre, strona stawiając tezę o znaczeniu braku zaprzeczenia zdaje się kierować treścią art. 230 k.p.c. w zw. z art. 210 §2 k.p.c. Norma ta jednak pozwala Sądowi na odstępnie od konieczności czynienia ustaleń faktycznych wyłącznie w oparciu o wyniki postępowania dowodowego (poczynić ustalenia wyłącznie w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia jednej ze stron procesu). Jednak możliwość ta jest uzależniona od oceny Sądu relatywizowanej zgodnie z art. 230 k.p.c. do wyników całej rozprawy. Ocena możliwości odstąpienia od czynienia ustaleń w oparciu o materiał dowodowy, jest więc zastrzeżona dla Sądu i musi być poparta odniesieniem się do wyniku rozprawy (zwłaszcza ustalenia przyczyn zaniechania wypowiedzenia się przez przeciwnika o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia i przypisania w tym kontekście niewykonaniu przez stronę obowiązku z art. 210 § k.[c walurowi tzw. milczącego przyznania). Kwestia stosowania powołanego przepisu była już przedmiotem wypowiedzi orzeczniczych i nie budzi wątpliwości interpretacyjnych w praktyce (por. np. wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 18 czerwca 2004 r. II CK 293/03).

Zatem nie można przyjmować, że w każdej sytuacji gdy strona nie zaprzeczy twierdzeniom przeciwnika procesowego Sąd będzie miał obowiązek czynienia ustaleń zgodnych z twierdzeniami strony).

Kwestia stosowania tej normy staje się natomiast bezprzedmiotowa w sytuacji, gdy Sąd przeprowadza dowody służące wykazaniu twierdzeń. Wówczas obowiązkiem Sądu staje dokonanie oceny przedstawionych dowodów i poczynienie ustaleń stosownie do wyników tejże oceny.

Skoro w niniejszej sprawie Sąd przesłuchał strony to ustalenia w zakresie opisywanych w apelacji mogły być dokonywane na podstawie art. 233 §1 k.p.c.

Stąd też nie było podstaw, by oczekiwać że Sąd poczyni ustalenia dowodowe pozwalające na procesową racjonalizację stanowiska pozwanych w tej mierze a polemika w uzasadnieniu apelacji w tym zakresie również nie może być uznana za uzasadnioną.

Odnosząc się do kwestii materialnoprawnych, poruszanych w uzasadnieniu w pierwszej kolejności omówić należy podniesiony w apelacji zarzut przedawnienia. Skarżący sugeruje, że umowa została zawarta w ramach działalności gospodarczej stron a roszczenie o zapłatę kary umownej aktualizowało się odrębnie za poszczególne okresy. Kara umowna w kształcie nadanym umową jednakże nie była roszczeniem o charakterze okresowym. Jakkolwiek sankcjonowała ona zwłokę dłużnika w wykonaniu zobowiązania inwestycyjnego i była obliczana jako odpowiednia część ceny za każdy pełny rok opóźnienia, to jednak o okresowym charakterze świadczenia decyduje inna cecha prawna. Jednolicie wskazuje się w nauce prawa, że za okresowe może być uznane roszczenie o świadczenie, jeśli w ramach jednego i tego samego stosunku prawnego dłużnik ma spełnić wiele świadczeń jednorazowych, spełnienie tych

świadczeń następuje w określonych regularnych odstępach czasu. Wymagalność poszczególnych świadczeń następuje więc niezależnie od siebie (odrębnie za każdy kolejny okres). Świadczenia te nie składają się też na pewną z góry określoną całość.

Roszczenie z tytułu kary umownej za zwłokę w wykonaniu obowiązku umownego jest zaś zasadniczo tzw. roszczeniem bezterminowym. Jego wymagalność nie następuje ex lege, lecz dłużnik jest zobowiązany spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty (art. 455 k.c.). Roszczenie to nie aktualizuje się odrębnie za poszczególne okresy zaniechania wykonania obowiązku sankcjonowanego karą lecz o jego ostatecznym rozmiarze decyduje cały okres zaniechania wykonania obowiązku.

Zatem nie można uznawać, że roszczenie objęte sporem ulega przedawnieniu na podstawie art. 118 k.c. odrębnie za każdy rok opóźnienia (co zdają się sugerować skarżący w punkcie 3. Uzasadnienia apelacji).

Nie wykazano też, by roszczenie to pozostawało w związku z prowadzoną przez strony działalnością gospodarczą. Strona pozwana podnosząc twierdzenia o zaistnieniu przesłanek do ustalenia że doszło do przedawnienia roszczenia w części winna wykazać zarówno okoliczności świadczące o prawidłowości kwalifikacji materialnoprawnej stosunku prawnego z którego roszczenia wynikają zgodnie z art. 118 k.c. Argumentacja pozwanych ogranicza się jedynie do wskazania, że w cenie za sprzedaną nieruchomość uwzględniono podatek VAT. Zdaniem skarżących winno to świadczyć o związku sprzedaży z działalnością gospodarczą powodowej Gminy.

W ocenie Sądu odwoławczego wyłącznie to, że cena została powiększona o podatek VAT nie może świadczyć o kwalifikacji stosunku prawnego jako związanego z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą. Właściwa kwalifikacja zdarzenia gospodarczego w płaszczyźnie przepisów prawa podatkowego bowiem jest okolicznością pierwotną, które przesądzenie dopiero decydować może o kwestiach podatkowych. Zatem ewentualna błędna ocena obowiązków podatkowych stron i doliczenie do ceny zbędnego (nienależnego) podatku nie wpływa na kwalifikację roszczenia w płaszczyźnie normy art. 118 k.c.

Trafnie wskazano w odpowiedzi na apelację, że pozwani nie odwoływali się w wywodach apelacyjnych do utrwalonych w orzecznictwie desygnatów związku czynności prawnych samorządowych osób prawnych z prowadzoną przez te podmioty działalnością gospodarczą.

Zasadne są wywody powoda podkreślające, że kwestie związane z ładem przestrzennym i gospodarką nieruchomościami (w tym ich sprzedażą) mieszczą się w granicach działalności użyteczności publicznej (art. 7 ust 1 w zw. z art. 9 ust 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - tekst jedn. Dz.U.2015.1515). Zadania te mogą (lecz nie muszą) być wykonywane w ramach działalności gospodarczej Gminy. Kwalifikacja czynności prawnej jako wynikającej z działalności gospodarczej musi odwoływać się do wskazanych w orzecznictwie desygnatów tej działalności (działania na własny rachunek, profesjonalnego i stałego udziału w obrocie gospodarczym, poddaniu regułom racjonalności ekonomicznej, powtarzalności czynności itp.). Skarżący podnosząc zarzut przedawnienia nie odwołali się do żadnej z tych przesłanek. Nie wskazali też, by wywód Sądu I instancji, który odmówił zakwalifikowania umowy między stronami jako pozostającej w związku z działalnością gospodarczą Gminy, był nieprawidłowy.

Skoro zaś ciężar dowodu okoliczności uzasadniających stawiany zarzut spoczywał na pozwanych to brak przywołania i udowodnienia tych przesłanek świadczących musi o bezzasadności zarzutu.

W rezultacie wobec niewskazania żadnych przesłanek pozwalających na przyjęcie że czynność prawna objęta sporem mieści się w granicach działalności gospodarczej należało zarzut przedawnienia uznać za bezzasadny.

Skarżący zarzucali też w toku postępowania odwoławczego Sądowi I instancji naruszenie normy art. 58 §1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. wywodząc, że umowa sprzedaży była dotknięta nieważnością z uwagi brak określenia ceny (wadliwe określenie tego świadczenia z uwagi na zaniechanie odrębnego wskazania ceny za nabycie poszczególnych praw objętych umową).

W ocenie Sądu odwoławczego wywód Sądu I instancji wskazujący na dopuszczalność w świetle art. 353¹ k.c. określenia w umowie ceny „wspólnej” dla przedmiotu sprzedaży jest uzasadniony. W świetle normy art. 535 k.c. świadczenie kupującego z tytułu ceny jest odpowiednikiem świadczenia sprzedawcy polegającego na przeniesieniu na nabywcę prawa własności do przedmiotu sprzedaży. Zatem cena (świadczenie kupującego) jest relatywizowana do świadczenia sprzedawcy. Z normy art. 535 k.c. nie wynika, by cena miała odnosić się do poszczególnych składników świadczenia sprzedawcy jeśli przedmiotem zobowiązania tej strony umowy jest przeniesienie własności kilku rzeczy (nawet jeśli mogłyby one być przedmiotem odrębnych czynności prawnych).

Zatem to strony konsensualnie określają zarówno przedmiot świadczenia sprzedawcy jak i odpowiadające temu świadczeniu zobowiązanie kupującego. Ustalenie ceny w umowie natomiast powinno nastąpić w taki sposób, by ten obligatoryjny obowiązek kupującego był dostatecznie określony (możliwy do ustalenia i wyegzekwowania).

Przeciwnie wnioski nie wynikają też z przywołanego przez skarżących orzecznictwa, które dotyczyło całkowicie odmiennych sytuacji (braku redukcji ceny zgodnie z obowiązującymi bezwzględnie przepisami prawa - wyrok w sprawie II CKN 726/00, lub nieokreślenia ceny (pozostawienia możliwości „wynikowego” ustalenia ceny już po zawarciu umowy przez jedną ze stron – wyrok w sprawie V CK 291/04). W sprawie II CKS 103/11 Sąd Najwyższy zajmował się kwestią tzw. bonifikaty i nie wypowiadał się co do wad sposobu ustalenia ceny w umowie sprzedaży. W rezultacie stwierdzić należy, że judykaty Sądu Najwyższego powoływane przez skarżącego nie są adekwatne do stanu faktycznego poddanego pod osąd w niniejszej sprawie.

W umowie między stronami przedmiotem świadczenia powódki było przeniesienie własności nieruchomości gruntowej oraz udziału w nieruchomości sąsiedniej. Z treści umowy wynika, że nieruchomość sąsiednia pełniła wyłącznie funkcję drogi łączącej zbywane w przetargu nieruchomości z drogą publiczną. To zaś uzasadniało zbycie odpowiedniego udziału w tej nieruchomości na rzecz każdego z nabywców nieruchomości, które miały być zabudowane. Opisany w umowie ścisły związek gospodarczy między obiema nieruchomościami w ocenie Sądu odwoławczego uzasadnia w sposób wystarczający ustalenie jednej (jak wskazano w umowie – łącznej) ceny i nie pozostawia żadnych wątpliwości co do zakresu obowiązku świadczenia należnego powodowi. Jako taka umowa nie narusza więc normy art. 353¹ k.c.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących sprzeczności zastrzeżenia kary umownej z istotą (celem) umowy przypomnieć należy, że Sąd I instancji ocenił argumentację skarżącego odwołującą się do poglądów Sądu Najwyższego zawartych w uzasadnieniu powoływanego również w apelacji wyroku wydanego w sprawie II CSK 563/13. Podkreślić należy ponownie że w orzeczeniu tym Sąd Najwyższy nie przedstawił wyводу podważającego dopuszczalność zastrzegania kar umownych na wypadek niewykonania obowiązków inwestycyjnych określonych w umowie sprzedaży nieruchomości. Sąd odnosił się bowiem jedynie do nienależytej (jego zdaniem) oceny prawnej przedstawionej w tamtej sprawie przez Sąd II instancji. W uzasadnieniu wskazano jedynie tyle, że zastrzeżenie kary umownej nie narusza w takiej sytuacji normy art. 140 k.c. Sąd Najwyższy wskazał wprost, że w ramach swobody kontraktowej strony mogą zawrzeć w umowie sprzedaży nieruchomości różnego rodzaju postanowienia zabezpieczające interesy zbywcy na wypadek, gdyby nabywca nie wywiązał się z uzgodnień stron dotyczących zbywanej nieruchomości lub chciał ją odsprzedać innemu podmiotowi.

Zastrzeżenie objęte sporem w niniejszej sprawie służyło zabezpieczeniu przyjętego w umowie obowiązku wykonania zabudowy. Zatem w umowie sprzedaży strony zawarły zobowiązanie kupującego do dokonania określonych inwestycji na spornej nieruchomości podporządkowanych planom powoda dotyczącym zapewnienia spójności zabudowy (ładu architektonicznego) w sąsiedztwie nieruchomości. Obowiązek kupującego w tym zakresie został określony w ramach czasowych a jego terminowe wykonanie zabezpieczone zastrzeżeniem kary umownej na wypadek zwłoki.

W istocie więc obowiązek wykonania inwestycji zawarty w umowie sprzedaży stanowił dodatkowe postanowienie umowne służące realizacji celów sprzedawcy w zakresie zapewnienia odpowiedniego zagospodarowania przestrzeni w części miasta w której znajdowały się objęte przetargiem nieruchomości.

W ocenie Sądu odwoławczego zastrzeżenie obowiązku dokonania określonej inwestycji na nabywanej nieruchomości nie jest sprzeczne z istotą i celem umowy sprzedaży, zważywszy zwłaszcza na to, że stroną tej umowy była Gmina która z mocy powołanych wyżej przepisów ustawy o samorządzie gminnym posiada obowiązki publicznoprawne w zakresie dbałości o szeroko rozumiany ład przestrzenny i gospodarowanie nieruchomościami. Zgodne więc z działalnością samorządu gminnego będzie zawieranie umów mocą których inwestorzy zostaną zobowiązani do udziału w realizacji zamierzeń gminy w zakresie ładu przestrzennego.

Zobowiązania tego rodzaju będą miały charakter względny (odnoszą się wyłącznie do dłużnika), a zaniechanie ich wykonania będzie rodziło odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 471 k.c. Zobowiązania te nie wpływają na sferę uprawnień właścicielskich wykonywanych przez nabywcę w stosunku do nieruchomości, a zatem nie ograniczają możliwości zbycia lub innego rozporządzenia nieruchomością. W przypadku zbycia nieruchomości odpowiedzialną za wykonanie obowiązków inwestycyjnych pozostanie więc strona umowy (lub osoba, która w jej miejsce wstąpi w sferę stosunku obligacyjnego). Nie będzie więc odpowiedzialnym za wykonanie obowiązków inwestycyjnych nowy właściciel nieruchomości, jeśli nie wstąpi on zarazem w miejsce zbywcy w sferę omawianych obowiązków obligacyjnych (np. w następstwie umowy o przejęcie długu).

Kara umowna w świetle art. 483 § k.c. pojmowana jako forma zryczałtowanego odszkodowania. W nauce i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że kara umowna może być zastrzegana także na wypadek zwłoki dłużnika w spełnieniu świadczenia niepieniężnego (art. 476 k.c.) jako jednej z postaci nienależytego wykonania zobowiązania). Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw, by uznać, że z jakichkolwiek innych przyczyn w niniejszej sprawie zastrzeżenie kary umownej sprzeciwia się jej celowi lub istocie (naturze) kreowanego stosunku prawnego.

Do odmiennych wniosków nie prowadzi brzmienie umowy określające wysokość kary umownej. Podkreślić należy bowiem, że zastrzeżenie kary umownej w wysokości rażąco nieadekwatnej nie powoduje nieważności umowy w tym zakresie, lecz stanowi podstawę do żądania miarkowania kary umownej według zasad określonych art. 484 §2 k.c. Sama instytucja kary umownej zawiera bowiem w swojej konstrukcji mechanizm miarkowania pozwalający na korygowaniu skutków jej zastrzeżenia w płaszczyźnie reguł słuszności. Zatem jeśli nawet przyjąć, że umowa nadmiernie „faworyzuje” jedną ze stron poprzez zastrzeżenie wyłącznie na jej korzyść kar umownych to takie zastrzeżenie nie może być uznane tylko z tej przyczyny za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (istotą stosunku prawnego). Dla zapewnienia odpowiedniej ochrony słusznych interesów strony zobowiązanej do zapłaty kary umownej bowiem wystarczającą jest zasadniczo możliwość sędziowskiej ingerencji w treść zobowiązania stosownie do reguł art. 484 §2 k.c.

W rezultacie Sąd odwoławczy nie stwierdza, by zastrzeżenie kary umownej między stronami naruszało normę art. 353¹ k.c. i jako takie było nieważne na podstawie art. 58 §3 k.c.

Odnosząc się z kolei do zarzutu naruszenia art. 387 k.c. stwierdzić należy, że pozwani nie wykazali, by w sprawie zachodziła niemożliwość świadczenia (niemożliwość uzyskania pozwolenia na budowę ze względów wskazywanych w apelacji podnoszonych wcześniej w toku postępowania przed Sądem Okręgowym). Sąd I instancji wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wykładnię pojęcia niemożliwości świadczenia wskazując na konieczność wykazania że ab initio (w momencie zawierania umowy) spełnienie umówionego świadczenia było niemożliwe z przyczyn obiektywnych. Jak wynika z materiału procesowego okoliczność taka nie występowała w sprawie. Uzyskanie pozwolenia na budowę było bowiem możliwe, a poprzedziła je procedura dokonania zmian planistycznych zgodnie z wnioskami nabywców nieruchomości.

Tezie pozwanych o nieważności umowy ze względu na niemożliwość świadczenia przeczy też pośrednio to, że pozostali nabywcy przystąpili do inwestycji orz to, że w sprawie skarżący wskazywali na zupełnie inną okoliczność jako przyczynę niewykonania obowiązku umownego w zakresie zabudowy nieruchomości

W rezultacie również ta część argumentacji skarżących pozbawiona jest podstaw w świetle materiału procesowego.

Odnosząc się wreszcie do kwestii naruszenia art. 5 k.c. oraz wskazanych w uzasadnieniu żądań miarkowania kary umownej, stwierdzić należy, że Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w sposób precyzyjny i wyczerpujący wskazał na brak podstaw do uznania, że przez zgłoszenie roszczeń w niniejszej sprawie powód nadużywa prawa (żądanie zapłaty kary umownej jest sprzeczne z jej celem społeczno- gospodarczym lub z zasadami współzycia społecznego). Wywody te nie wymagają powtórzenia.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podnoszą w istocie jeden argument mający uzasadniać naruszenie art. 5 k.c. a dotyczący dochodzenia zapłaty kary umownej wyłącznie od nich (nieżądania kary od właściciela sąsiedniej nieruchomości, który mimo analogicznego zobowiązania umownego nie doprowadził jeszcze budowy do stanu surowego zamkniętego a mimo to wójt gminy nie zgłasza wobec niego roszczeń o zapłatę kary umownej. Z tego faktu wywodzą skarżący tezę o subiektywnym („wybiórczym”) traktowaniu przez powoda kontrahentów mającym świadczyć o nadużywaniu prawa.

W ocenie Sądu odwoławczego odstąpienie od żądania zapłaty kary umownej od innego kontrahenta nie może świadczyć o tym, że żądanie kierowane do pozwanych popada w sprzeczność z zasadami współzycia społecznego. Poza wskazaną wyżej kwestią dyskrecjonalności decyzji wierzyciela co do realizacji przysługujących mu praw wyłączającą zasadność wywodzenia że powód dochodzi roszczeń wobec pozwanych wyłącznie z motywów nie zasługujących na ochronę w świetle art. 5 k.c., dostrzec też trzeba, że stan faktyczny w odniesieniu do stopnia realizacji obowiązków umownych przez pozwanych (którzy w ogóle nie przystąpili do budowy) i ich sąsiada, który w momencie postępowania przed Sądem Okręgowym doprowadził budowę do stanu surowego otwartego, uzasadniać mogą w świetle zasad słuszności różnicowanie obu kontrahentów. Pozwani bowiem, jak wskazano wyżej, w ogóle nie przystępują do wykonania obowiązków obligacyjnych, zaś inny kontrahent obowiązki te (jakkolwiek z opóźnieniem) jednak stara się wypełnić. Brak jest w niniejszej sprawie także pełnych podstaw dowodowych do oceny przyczyn niezakończenia prac co powoduje, że żadną miarą nie można porównywać sytuacji obu nabywców nieruchomości i podzielić sugestii prezentowanych w sprawie przez pozwanych.

W apelacji sformułowano żądanie miarkowania kary umownej odwołując się do jej nadmiernej wysokości. Przed Sądem I instancji również formułowano tego rodzaju argumentację. Sąd Okręgowy ocenił wywody i zarzuty pozwanych wyłącznie w płaszczyźnie normy art. 5 k.c. i nie dokonywał oceny sprawy w płaszczyźnie normy art. 484 §2 k.c.

Wskazać jednak należy, że żądanie zmniejszenia (miarkowania) kary związane z twierdzeniami o jej wygórowaniu powinny być kwalifikowane i oceniane przez Sąd w płaszczyźnie normy art. 484 §2 k.c. nie sprzeciwia się temu brak powołania się przez stron wprost na wspomnianą normę.

Za uzasadniony uznać należy wyrażony w orzecznictwie pogląd że dłużnik, który zamiera zgłosić swoje żądanie oparte na art. 484 § 2 k.c., obowiązany jest wyraźnie takie żądanie sformułować oraz wykazać jego zasadność za pomocą zaoferowanych na jego poparcie dowodów, a także wskazać przesłanki obniżenia kary (wyrok SN z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 421/07, LEX nr 361437, wyrok SN z dnia 8 marca 2013 r., III CSK 193/12, LEX nr 1341679). Nie oznacza to jednak konieczności odwołania się przez dłużnika wprost do konkretnej normy prawnej dla sformułowania wniosku o miarkowanie.

Sąd ma bowiem niewątpliwie obowiązek dokonywania z urzędu właściwej kwalifikacji materialnoprawnej zarzutów i twierdzeń stron. Jeśli tak, to mimo braku wskazania (lub nieprawidłowego podania) normy prawnej, o którą opierać powinno się żądanie zmniejszenia kary umownej, Sąd winien z urzędu dokonać prawidłowej oceny. Wobec wyraźnego ponowienia żądania miarkowania kary umownej w apelacji Sąd odwoławczy dokonał oceny sprawy w płaszczyźnie normy art. 484 §2 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Jak wskazano wyżej w realiach sprawy możliwa była wyłącznie ocena rażącego wygórowania kary umownej, skoro pozwani w ogóle nie przystąpili do wykonania zobowiązania.

Rozważając zasadność żądania miarkowania kary umownej należy mieć na uwadze, że art. 484 § 2 k.c. statuuje wyjątek od zasady *pacta sunt servanda* i od regulacji określonej w przepisach art. 353¹ k.c., art. 354 § 1 k.c. oraz od sformułowanej w art. 484 § 1 k.c. zasady, że w razie wyrządzenia wierzycielowi szkody przysługuje mu kara umowna w zastrzeżonej wysokości, bez względu na wysokość tej szkody. Nie może być więc interpretowany rozszerzająco. Ustawodawca nie wskazał bardziej szczegółowych okoliczności uzasadniających miarkowanie kary umownej, pozostawiając ich ustalenie uznaniu sędziowskiemu uwzględniającemu okoliczności konkretnej sprawy. Jak wynika z orzecznictwa norma ta może znaleźć zastosowanie zawsze wówczas, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawić się będzie jako nieadekwatna. Katalog kryteriów pozwalających na zmniejszenie kary umownej nie jest zamknięty. Stosując miarkowanie kary umownej sąd powinien mieć na względzie podstawowe jej funkcje, jakimi są: funkcja stymulująca wykonanie zobowiązania, funkcja represyjna w postaci sankcji za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy oraz funkcja kompensacyjna, polegająca na naprawieniu szkody, jeśli wierzyciel ją poniósł, bez konieczności precyzyjnego wyliczenia jej wysokości.

Jak wskazano, ustawa posługuje się niedookreślonym zwrotem "rażącego wygórowania". W orzecznictwie na tle konkretnych sporów wskazano różne kryteria oceny rażącego wygórowania kary umownej. Za jedno z zasadniczych przyjmuje się stosunek wysokości zastrzeżonej kary do wysokości szkody doznanej przez wierzyciela. Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 roku (III CZP 61/03), zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podkreślił jednak, że brak szkody lub jej nieznaczna wysokość może stanowić kryterium redukcji wysokości kary umownej i to niezależnie od tego, czy w zakresie interpretacji art. 484 § 2 k.c. eksponuje się kryterium "wysokości szkody", czy tylko "wysokość odszkodowania", przysługującego wierzycielowi na zasadach ogólnych. Do wysokości szkody jako kryterium oceny rażącego wygórowania kary Sąd Najwyższy nawiązywał już we wcześniejszych orzeczeniach (zob. wyroki: z dnia 2 czerwca 1970 roku, II CR 167/70, z dnia 14 lipca 1976 r., I CR 221/76, i z dnia 21 czerwca 2002 r., V CKN 1075/00), a także w orzeczeniach wydanych po podjęciu powołanej uchwały składu siedmiu sędziów (zob. wyroki: z dnia 14 kwietnia 2005 roku, II CK 626/04, z dnia 19 kwietnia 2006 roku, V CSK 34/06, z dnia 21 września 2007 roku, V CSK 139/07, z dnia 21 listopada 2007 roku, I CSK 270/07, oraz z dnia 20 czerwca 2008 roku, IV CSK 49/08). O tym, czy kara umowna jest wygórowana świadczyć może więc między innymi porównanie jej wysokości do ewentualnej szkody, jaką poniosła strona, której przysługuje prawo do żądania tej kary.

W nauce jako kryterium dla oceny rażącego wygórowania wskazuje się też proporcje, w jakich pozostaje kara umowna do wartości umówionego świadczenia (zobowiązania głównego). Wywodzi się, że o stanie rażącego wygórowania można mówić w sytuacji, gdy kara umowna jest równa bądź zbliżona do wartości zobowiązania odwołując się do argumentu, że celem zastrzeżenia kary umownej jest wywarcie na dłużniku presji, żeby on swoje zobowiązanie wykonał w sposób należyty. Jednocześnie podkreśla się, że norma art. 484 § 2 k.c. może znaleźć zastosowanie w sytuacji, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego można mówić o tym, że kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawić się będzie jako nieadekwatna (por. np. A. Kidyba [red.] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, wyd. LEX 2014, komentarz do art. 484 k.c.).

Zatem nawet w przypadku braku szkody po stronie wierzyciela należy brać pod uwagę pozostałe (poza kompensacyjną) funkcje kary umownej i na tej podstawie po indywidualnej ocenie celu zastrzeżonej kary w kontekście stworzonym przez realia sprawy orzekać o jej rażącym wygórowaniu.

Odnosząc powyższe uwagi do żądania przedstawionego pod osąd w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że nie wynika z materiału procesowego by powodowa Gmina poniosła jakąkolwiek szkodę w związku z zaniechaniem wykonania przez pozwanych obowiązku w terminie. Mniejsze znaczenie należy więc przyznać w sprawie funkcji kompensacyjnej. Charakter zobowiązania którego dotyczy kara umowna, powoduje zresztą, że nie sposób przyjmować, iż w majątku gminy powstała bezpośrednio istotna szkoda majątkowa w wyniku opóźnienia zabudowy nieruchomości. Zasadniczą funkcją kary zastrzeżonej w umowie między stronami była więc funkcja stymulująca i represyjna, a celem jaki miał

być osiągnięty przez powódkę, była terminowa realizacja założeń dotyczących zagospodarowania przestrzeni w części terenu gminy objętego przetargiem.

Jednocześnie kara umowna już w okresie objętym pozwem jest równa określonej w umowie cenie nieruchomości. W realiach sprawy wartość nieruchomości nie jest wprawdzie odpowiednikiem świadczenia, które było zabezpieczone przez zastrzeżenie kary umownej. Biorąc jednak funkcjonalny związek między umową sprzedaży i obowiązkiem jej zabudowy wartość ta musi być jednym z wyznaczników określających adekwatną wysokość kary umownej.

Wartość roszczenia powódki z tytułu kary umownej na poziomie uzyskanej ze sprzedaży ceny powoduje, że mimo istnienia jedynie pośredniego interesu w wykonaniu zabudowy nieruchomości (która wszak ma służyć przede wszystkim realizacji interesów właściciela do przedmiotu umowy sprzedaży) powódka rości sobie prawo do zapłaty kwoty odpowiadającej ponownie wartości niezabudowanej nieruchomości. Wartość ta nie dająca się zrelatywizować ani do (choćby przybliżonej) wartości szkody jaką powódka mogłaby ponieść w wyniku zaniechania wykonania obowiązku zabudowy nieruchomości ani też do wartości interesu, jaki powódka posiada w wykonaniu tego obowiązku musi być uznana za nadmierną i naruszającą zasady słuszności (prowadzącą do rażąco nieuzasadnionego wzbogacenia powódki kosztem pozwanych).

O tym, że same strony w całkowicie inny sposób szacowały swoje interesy w zakresie kary umownej pośrednio świadczy wysokość hipotecznego zabezpieczenia roszczenia z tego tytułu określona na 10% wartości ceny.

W rezultacie przyjęć należy, że kara w wysokości równej cenie nieruchomości zatracą swoją funkcję stymulującą i represyjną, nie służy już wyegzekwowaniu obowiązku zabudowy lecz stanowi nieuzasadnione w okolicznościach sprawy przysporzenie dla powoda

Kara umowna za opóźnienie wykonania obowiązku zabudowy równa wartości nieruchomości musi być więc uznana za wygórowaną w stopniu rażącym.

Dokonując miarkowania kary umownej Sąd odwoławczy wziął pod uwagę cele tego zastrzeżenia umownego i wartościował je w kontekście zachowania pozwanych (bierności pozwanych w aspekcie wykonania obowiązków umownych). W rezultacie w ocenie Sądu Apelacyjnego wartość odpowiadająca 1/3 ceny nieruchomości odpowiada słusznym interesom powódki, których zabezpieczeniu kara służyła. Proporcja ta bowiem pozwala na przyjęcie, że funkcje stymulująca i represyjna kary umownej zostają zachowane a jednocześnie nie pozostaną nieskompensowane ewentualne szkody majątkowe, które powódka mogłaby ponieść w następstwie zwłoki pozwanych w wykonaniu obowiązku umownego. Zastrzec jednocześnie należy, że Sąd oceniał treść stosunku prawnego i żądań w stanie prawnym poddanym pod rozstrzygnięcie (a więc przy uwzględnieniu objętego żądaniami okresu zwłoki). Poza kognicją Sądu w niniejszej sprawie leży kwestia istnienia i wysokości roszczeń powódki w przypadku dalszej zwłoki pozwanych w wykonaniu obowiązku zabudowy. Z tych przyczyn na podstawie art. 484 §2 k.c. ustalono wysokość kary umownej na kwotę 28.146.57 zł.

Orzekając o odsetkach od tej kwoty Sąd miał na względzie to, że z urzędu jest zobowiązany stosować prawo materialne a w granicach zaskarżenia korygować stwierdzone w tym zakresie mankamenty orzeczenia I instancji niezależnie od zarzutów skarżącego. Powódka formułując żądanie zasądzenia odsetek od poszczególnych kwot nie wskazała żadnego uzasadnienia swojego stanowiska. Również Sąd Okręgowy nie wskazał przyczyn dla których pozwani mieliby popaść w opóźnienie w dniach następujących po upływie kolejnego roku od daty zawarcia umowy.

Jak wskazano wyżej kara umowna ma co do zasady charakter zobowiązania bezterminowego, co oznacza, że termin spełnienia roszczenia przysługującego dłużnika na podstawie art. 483 k.c. nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W umowie objętej sporem nie zawarto odmiennych regulacji. W szczególności przyjęcie sposobu obliczania kary umownej za każdy kolejny rok zwłoki nie może świadczyć o tym, że dłużnik popadał automatycznie w opóźnienie z zapłatą kary umownej w momencie kiedy zaktualizowało się prawo wierzyciela do żądania kary za kolejny okres zwłoki.

Termin spełnienia świadczenia z tytułu kary umownej należy określić więc zgodnie z art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Zatem dopiero po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do wykonania wierzyciel może, zgodnie z art. 481 k.c., żądać odsetek za opóźnienie w jego spełnieniu. Sąd zważył, że w niniejszej sprawie powód sprecyzował dochodzone pozwem żądanie z tytułu kary umownej dopiero w piśmie z dnia 20 stycznia 2014 wyznaczając termin 30 dni na spełnienie świadczenia. Uwzględniając realia obrotu pocztowego przyjąć należy, że pismo doręczono najpóźniej w dniu 26 stycznia 2014. Trzydziestodniowy termin upłynął z końcem dnia 25 lutego. W rezultacie Sąd uznał, że pozwani obowiązani byli uiścić powodowi dochodzoną należność do tej daty, a zatem w opóźnienie popadli począwszy od dnia 26 lutego 2014 roku i od tej daty na podstawie art. 481 k.c. należało zasądzić odsetki.

.Z przedstawionych przyczyn na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzeczono o zmianie zaskarżonego wyroku.

W pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji

Zmiana rozstrzygnięcia co do istoty sporu wywołała konieczność zmiany orzeczenia o kosztach procesu. O kosztach tych orzeczono stosując normę art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Biorąc pod uwagę wartość przedmiotu sporu i wartość w jakiej powództwo zostało uwzględnione stwierdzić należało, że pozwani wygrali postępowanie w 70%. W rezultacie posiadają roszczenie o zwrot kosztów w tej wartości i mają obowiązek zwrotu powodowi 30% poniesionych przez ten podmiot. Koszty powoda zgodnie z wyliczeniem przedstawianym przez Sąd Okręgowy wyniosły 8292 zł. Pozwani są zobowiązani do zapłaty 30% tej kwoty a zatem 2487,6 zł. Koszty pozwanych to wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powiększone o opłatę od pełnomocnictwa (3617 zł). Pozwani mają prawo do 70% tej sumy czyli do kwoty 2531,90 zł. Po wzajemnym zarachowaniu roszczeń na podstawie art. 100 k.p.c. zasądzone na rzecz pozwanych różnicę w kwocie 44,30 zł.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując normę art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Biorąc pod uwagę wartość przedmiotu zaskarżenia i wartość w jakiej apelacja została uwzględniona stwierdzić należało, że pozwani wygrali postępowanie odwoławcze w 70% i mają obowiązek zwrotu powodowi 30% poniesionych przez ten podmiot.

Na koszty pozwanych w postępowaniu odwoławczym składa się opłata od apelacji (4692 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (2700 zł). Pozwani mają prawo żądać zwrotu 70% tej kwoty - a więc 5174,40 zł.

Koszty powoda to wynagrodzenie pełnomocnika (2700 zł) z czego pozwani mają obowiązek zwrotu 30% (810 zł). Dokonując wzajemnego zarachowania na podstawie art. 100 k.p.c. zasądzić należało na rzecz pozwanych różnicę w kwocie 4364,40 zł.

Wynagrodzenie pełnomocników procesowych obu stron ustalone zostało jako 75% stawki minimalnej właściwej z uwagi na wskazaną w apelacji wartość przedmiotu zaskarżenia. Wysokość wynagrodzenia pełnomocników ustalono na podstawie §6 pkt. 6 w zw. z §12 ust 1 pkt. 2) i §2 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. 2013 roku, poz. 490).

SSO Krzysztof Górski SSA Marta Sawicka SSA Mirosława Gołuńska