

Sygn. akt I ACa 300/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Wiceprezes SA Jacek Gołaczyński
Sędziowie:	SSA Adam Jewgraf (spr.) SSA Lidia Mazurkiewicz - Morgut
Protokolant:	Marta Perucka

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. we W.**

przeciwko **Gminie M.**

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 11 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 94/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 grudnia 2013 r., sygn. akt I ACa 300/14, Sąd Okręgowy we Wrocławiu pozbawił wykonalności w części obejmującej kwotę 80.000 zł tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z 2 października 2008 r., (...) któremu postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2012 r.

Sąd Rejonowy (...) w sprawie VI Co 668/12 nadał klauzulę wykonalności; oddalił dalej idące powództwo oraz zniósł wzajemne koszty procesu.

W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia apelacji Sąd Okręgowy ustalił, iż w latach 2007 – 2008 r. strona pozwana – Gmina M. przeznaczyła do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego nieruchomości położone na obszarze przeznaczonym pod aktywność gospodarczą – tzw. Park (...), w tym m.in.: działkę nr (...), obręb B., o pow. 1,1389 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadził księgę wieczystą KW nr (...). Cena wywoławcza nieruchomości wyniosła 389.050 zł. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego działka nr (...) położona była na terenie, dla którego ustalono przeznaczenie: podstawowe – zabudowa produkcyjna, bazy, magazyny, składy, dopuszczalne – zabudowa usługowa, handel i uzupełniające– sport i rekreacja związane z funkcją podstawową lub dopuszczalną terenu, zieleń urządzone, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi. W ogłoszeniu o przetargu zamieszczono informację,

że nabywca nieruchomości zobowiązuje się do zakończenia zabudowy w terminie 3 lat od daty nabycia. W przypadku niedotrzymania tego terminu, nabywca zobowiązywał się zapłacić po uprzednim wezwaniu z 30-dniowym terminem, Gminie M. kwotę w wysokości odpowiadającej 50% ceny nabywanej nieruchomości (brutto). W zakresie obowiązku zapłaty powyższej kwoty nabywca nieruchomości w akcie notarialnym umowy sprzedaży miał się poddać egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

W dniu 8 sierpnia 2008 r. w przetargu ustnym nieograniczonym strona powodowa (...) sp. z o.o. we W. została wyłoniona jako nabywca działki nr (...) za cenę 736.880 zł brutto. Do przetargu poza stroną powodową dopuszczono także dwóch innych uczestników, tj. J. S. prowadzącego działalność gospodarczą jako PPHU (...) i (...) sp. z o.o. we W., którzy jednakże w trakcie licytacji zaproponowali niższe ceny.

W dniu 2 października 2008 r. strona powodowa zawarła w formie aktu notarialnego ze stroną pozwaną umowę sprzedaży działki nr (...), na mocy której nabyła ją za cenę 736.880 zł brutto. W umowie sprzedaży strona pozwana oświadczyła m.in. że warunki obsługi działki w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i możliwości przyłączenia się do istniejących mediów określa poszczególni gestorzy sieci przesyłowych, a strona kupująca, tj. powódka wykona te przyłącza na własny koszt. W § 6 ust. 1 umowy strona powodowa jako nabywca nieruchomości zobowiązała się do zakończenia zabudowy w terminie 3 lat od daty nabycia. W przypadku niedotrzymania tego terminu, spółka zobowiązywała

się zapłacić w terminie 30 dni od doręczenia wezwania, Gminie M. kwotę w wysokości odpowiadającej 50% ceny nabywanej nieruchomości (brutto), tj. kwotę 368.440 zł. W zakresie obowiązku zapłaty powyższej kwoty strona powodowa poddała się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

W związku z zamiarem wybudowania przez stronę powodową na zakupionych od pozwanej Gminy działkach centrum logistycznego i rozpoczęciem prac projektowych, strona powodowa zwróciła się do strony pozwanej o podanie warunków technicznych na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów projektowanej inwestycji na działkach (...). Po odbyciu spotkania

z przedstawicielami inwestora i projektanta, strona pozwana podała spółce warunki techniczne wskazując alternatywnie dwa rozwiązania odnośnie odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych. Na podstawie warunków technicznych strona powodowa sporządziła projekt budowlany centrum logistycznego i uzyskała pozwolenie na jego budowę.

W dniu 23 września 2011 r. strona powodowa złożyła Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Ś. zawiadomienie o zamiarze przystąpienia do użytkowania zjazdu drogowego z parku logistycznego M. na działce nr (...).

W piśmie z dnia 27 października 2011 r. strona pozwana wezwała stronę powodową do zapłaty w terminie 30 dni kwoty 368.440 zł w związku

z niewywiązaniem się przez spółkę z zobowiązania zawartego w § 6 umowy z dnia 2 października 2008 r. odnośnie zabudowy działki nr (...). Wskazano,

że przeprowadzona w dniu 14 października 2011 r. lustracja działki wykazała, że wykonano na niej jedynie zjazd z drogi gminnej– utwardzenie kostką brukową.

W odpowiedzi strona powodowa odmówiła spełnienia świadczenia. Podała, że w umowie sprzedaży nie sprecyzowano pojęcia zabudowy, a zatem wybudowanie zjazdu z drogi gminnej czyniło już zadość obowiązkowi zabudowy działek zawartemu w umowach. Ponadto strona powodowa powołała się na kryzys gospodarczy, który pojawił się pod koniec 2008 r. i wpłynął na decyzję spółki co do wykorzystania zakupionego terenu.

W dniu 2 lutego 2012 r. strona powodowa dokonała na rzecz strony pozwanej zapłaty kwoty 80.000 zł tytułem zapłaty kary umownej związanej z działką nr (...). W piśmie z dnia 21 lutego 2012 r. skierowanym do Gminy M. strona powodowa oświadczyła, że w terminie do dnia 30 czerwca 2012 r. zamierza zebrać dodatkowe środki w gotówce w celu przeznaczenia ich na pełną spłatę kary w wysokości 368.440 zł. Powyższe miało odbyć się poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki. W związku z powyższym powodowa spółka zwróciła się do Gminy o prolongowanie terminu zapłaty do 30 czerwca 2012 r.

Na wniosek wierzyciela Gminy M. postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w sprawie I Co 668/12 nadał klauzulę wykonalności tytułowi egzekucyjnemu w postaci aktu notarialnego, Rep. A nr (...) z dnia 2 października 2008 r., na mocy której dłużnik (...) sp. z o.o. we W. miał zapłacić wierzycielowi Gminie M. kwotę 368.440 zł. W grudniu 2012 r. na podstawie w/w tytułu wykonawczego na wniosek strony pozwanej komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) we Wrocławiu A. J. wszczęła przeciwko (...) sp. z o.o. we W. postępowanie egzekucyjne w celu wyegzekwowania kwoty 100.000 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w części, tj. do kwoty 80.000 zł, którą strona powodowa już na rzecz strony pozwanej uiściła. Jednocześnie Sąd wskazał, że treść umów wskazywała na definitywne przeniesienie własności działek na powodową spółkę, a zatem żadne z dodatkowych postanowień umownych, w szczególności zobowiązanie polegające na zabudowie nieruchomości, nie stanowiło warunku rozumianego jako zastrzeżenie, mocą którego strona dokonująca czynności prawnej uzależniała powstanie lub ustanie skutku prawnego od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Zamieszczając w umowach dodatkowe postanowienia strony skorzystały z wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasady swobody umów i dostosowały postanowienia umowy sprzedaży do swoich potrzeb. Tym samym przedmiotowa umowa nie prowadziła do naruszenia przepisów prawa, zasad współżycia społecznego, jak również nie pozostawała w sprzeczności z naturą stosunku prawnego. Nadto Sąd wskazał, iż strona powodowa przystępując do przetargu znała treść dodatkowych postanowień umownych i je akceptowała. Brak zapłaty kwoty objętej tytułem wykonawczym, mając na uwadze fakt częściowej zapłaty oraz wniosek o prolongatę spłaty reszty sumy, nie był zatem, w ocenie Sądu, powodowany sporem o jej zasadność, lecz brakiem środków pieniężnych.

Za nieuzasadnione Sąd uznał przy tym stanowisko strony powodowej odnośnie braku konkretyzacji zobowiązania dotyczącego „zabudowy” nieruchomości. Powołując się na zasady wykładni oświadczeń woli Sąd wskazał, iż zgromadzone

w aktach dokumenty w postaci planu zagospodarowania miejscowego, a także położenie działki na obszarze przeznaczonym pod aktywność gospodarczą,

tj. na terenie Parku (...), przemawiały za przyjęciem,

że pod pojęciem „zabudowy” strony rozumiały realizację inwestycji w postaci budowy hal magazynowych oraz budowli towarzyszących. Strona powodowa tymczasem

na spornej działce wybudowała wyłącznie zjazd z drogi, co nie stanowiło wykonania zobowiązania. Z tego też względu Sąd uznał, iż po stronie pozwanej Gminy zaktualizowało się uprawnienie do domagania się zapłaty kary umownej.

Za nieuzasadniony Sąd uznał z kolei zarzut niemożności naliczania kary umownej

z uwagi na brak szkody po stronie pozwanej Gminy w związku z niezrealizowaniem obowiązku „zabudowy” wynikającego z umowy. Wskazując na brzmienie

art. 484 § 1 zd. 1 k.c. wskazał bowiem, iż przepis ten nie wymagał powstania szkody. Nawet jednak gdyby podzielić argumentację strony powodowej Sąd wskazał,

iż strona pozwana zainteresowana była w sprawnym zagospodarowaniu zakupionych działek w celu m.in. zwiększenia wpływów podatkowych czy stworzenia nowych miejsc pracy. Skoro cele te nie zostały zrealizowane, już choćby z tego powodu należało uznać, że strona pozwana poniosła szkodę. Jako niezasadny, mając na uwadze treść postanowień umownych nakładających na powodową Spółkę obowiązek wykonania przyłączy do mediów w zależności od istniejących po stronie gestorów sieci przesyłowych możliwości, Sąd uznał zarzut strony powodowej odnośnie braku możliwości zabudowy działek z powodu braku kanalizacji deszczowej. Również korespondencja stron nie wskazywała, że to powyższa okoliczność była przyczyną niewywiązania się z zobowiązania, przeciwnie – powodowa spółka

powoływała się przede wszystkim na kryzys gospodarczy, który ujawnił się wkrótce po zakupie nieruchomości. Mając zaś na uwadze cel zastrzeżenia kary umownej, tj. wywarcie na dłużniku presji, żeby on swoje zobowiązanie wykonał w sposób należyty, a także rozmiar i wartość nierealizowanej inwestycji dotyczącej budowy parku logistycznego, Sąd uznał, że kara umowna

w okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy, nie była rażąco wygórowana, a wniosek strony powodowej o jej miarkowanie nie zasługiwał na uwzględnienie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 100 zd.1 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia apelację wywiodła strona powodowa zaskarżając je w części, tj. co do kwoty 288.440 zł. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1) błędne ustalenie stanu faktycznego polegające na uznaniu, iż:

a. dłużnik nie spełnił zobowiązania zabudowy nieruchomości, o którym to zobowiązaniu była mowa w § 6. ust. 1 Umowy z dnia 2 października 2008r., rep. (...);

b. dłużnik faktycznie uznał swoją wierzytelność;

c. wierzyciel poniósł szkodę w postaci zmniejszonych wpływów podatkowych i utraconych miejsc pracy;

2) naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy, a to:

a. art. 233 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż zobowiązanie dłużnika, o którym była mowa w § 6. ust. 1 Umowy z dnia 2 października 2008r., rep. (...) polegało na budowie parku logistycznego lub innego przedsięwzięcia w podobnym rozmiarze;

b. art. 227 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż okoliczność poniesienia przez wierzyciela szkody nie wymaga udowodnienia ze względu na swoją oczywistość;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a. art. 65 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i naruszenie reguł interpretacyjnych wykładni umowy z dnia 2 października 2008r., rep.

(...);

b. art. 353 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną subsumpcję i uznanie, świadczenie dłużnika, wynikające ze zobowiązania określonego w § 6. ust. 1 Umowy z dnia 2 października 2008r., rep. (...) było oznaczone;

c. art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, tj.: przyjęcie, że roszczenie odszkodowawcze obejmuje również szkodę ewentualną;

d. art. 483 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że szkoda ewentualna w postaci zmniejszonych wpływów podatkowych i utraconych miejsc pracy wierzyciela spełnia warunek dopuszczalności naliczenia kary umownej, tj. istnienia szkody;

e. art. 484 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, tj. uznanie, iż wartość zobowiązania, którego niewykonanie obwarowane jest karą umowną oraz zamiar wierzyciela w postaci chęci wywarcia presji na dłużniku, może stanowić podstawę do oceny, czy owa kara umowna jest rażąco wygórowana.

W związku z powyższym strona powodowa wniosła o zmianę wyroku przez pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 2 października 2008r. (Rep. (...)), ewentualnie zaś o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji

do ponownego rozpoznania. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu.

Podstawą jej rozpoznania były ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, bowiem znajdowały one pełne oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Wyrażone zaś przez Sąd Okręgowy oceny nie pozostają w sprzeczności z zasadami logiki czy doświadczenia życiowego. Podniesiony zatem w apelacji zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, a także zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. (a w istocie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.), uznać należało za bezzasadny. Sąd I instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, trafnie ustalił istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaferowanego przez strony materiału dowodowego. Dokonując natomiast oceny tak zebranego materiału dowodowego, Sąd ten nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów wyznaczonych treścią przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Podkreślić przy tym należy, iż aby mówić o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. koniecznym było wykazanie, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Analiza akt sprawy podstaw do formułowania takiego stwierdzenia zaś nie daje.

W oparciu o powyższe, mając na względzie zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany rozstrzygnięcia w sposób zaproponowany przez apelującego.

Na wstępie wskazać jednak należy, iż Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu zaprezentowanego zarówno przez skarżącego jak i Sąd I instancji, jakoby zastrzeżony w umowie sprzedaży z dnia 2 października 2008 r. obowiązek zapłaty sumy pieniężnej za niewykonanie czy też nienależyte wykonanie umowy w zakresie zabudowy nieruchomości, można było zakwalifikować jako karę umowną określoną w art. 483 § 1 k.c. Obwarowane karą świadczenie nie podlegało bowiem spełnieniu na rzecz strony pozwanej, lecz miało służyć samej stronie powodowej. Tymczasem przywołany wyżej przepis wiąże obowiązek uiszczenia określonej sumy tytułem kary umownej z niewykonaniem (nienależytym wykonaniem) zobowiązania na rzecz kontrahenta umowy. Skoro zatem strona pozwana nie była wierzycielem w zakresie obowiązku wykonania zabudowy nieruchomości, aczkolwiek niewątpliwie realizacja tej inwestycji również stronie pozwanej przyniosłaby realne profity (np. z tytułu danin publicznych), zastrzeżona na wypadek niespełnienia tego zobowiązania kara nie stanowiła kary umownej, lecz swego rodzaju karę pieniężną. Jednakże okoliczność, iż sankcja taka nie została wprost przewidziana w przepisach kodeksu cywilnego nie przesądza, iż dokonane zastrzeżenie było nieważne. Trafnie bowiem Sąd Okręgowy przywołując przepis art. 353<sup>1</sup> k.c. wskazał, iż strony uprawnione były do ułożenia łączącego je stosunku prawnego według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Uprawnione były zatem do dostosowania umowy sprzedaży do swoich potrzeb (tak też SN w wyroku z dnia 11 października 2002 r., I CKN 997/00, OSNC 2004/2/24, Biul. SN 2003/4/13 oraz w wyroku z dnia 28 stycznia 1994 r., I CO 39/93, LEX nr 164843). Skoro zaś brak jest przepisu zakazującego zawierania spornej klauzuli w umowach, nadto okoliczności sprawy nie wskazywały, ażeby poczynione zastrzeżenie stało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, czy sprzeciwiało się naturze umowy sprzedaży, uznać należało, iż było ono ważne i wiążące, a tym samym możliwa była egzekucja objętego nim zobowiązania.

Podobnie rzecz się ma z zastrzeżeniem obowiązku dokonania zabudowy zakupionej przez stronę powodową nieruchomości. Okoliczność, iż obowiązek taki wprost przewidziany został jedynie w przepisach normujących stosunki

między gminą (Skarbem Państwa) a użytkownikiem wieczystym, w żadnym razie nie wyklucza możliwości zawarcia takiego zastrzeżenia w umowie sprzedaży nieruchomości, jeśli, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, nie stoi on w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, czy zasadami współżycia społecznego. Nadto, jak trafnie podkreślił Sąd Okręgowy, strona powodowa już przed przystąpieniem do przetargu знаła treść dodatkowych zastrzeżeń umownych, a poprzez złożenie swojej oferty, wyraziła zgodę na ich brzmienie i związanie nimi.

Za nietrafny należało natomiast uznać zarzut nieważności umowy z uwagi na niemożliwość świadczenia (art. 387 § 1 k.c.). Zarzut ten wprawdzie wprost nie został wyartykułowany w treści apelacji, jednakże ze względu na podniesienie go zarówno na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i na rozprawie apelacyjnej, Sąd Apelacyjny uznał za zasadne jego zbadanie i rozważenie.

Jak podnosi się w piśmiennictwie i judykaturze, przez niemożliwość świadczenia należy rozumieć niemożliwość o charakterze obiektywnym, pierwotnym i trwałym, przy czym przesłanki te muszą zostać spełnione łącznie. Świadczenie jest zaś obiektywnie niemożliwe, jeśli nie może go spełnić nie tylko dłużnik, ale każda inna osoba (por. np. wyrok SN z dnia 20 marca 2009 r., II CSK 611/08, LEX

nr 527123; wyrok SN z dnia 8 maja 2002 r., III CKN 1015/99, LEX nr 55497; wyrok SN z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 239/08, LEX nr 523627; wyrok SA w Poznaniu

z dnia 27 maja 1992 r., I ACr 162/92, OSA 1992, z. 12, poz. 90). Niemożliwość świadczenia skutkująca nieważnością umowy musi nadto istnieć w chwili jej zawarcia (por. wyrok SN z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09, LEX nr 530575) oraz mieć charakter trwały (nieprzemijający), co oznacza, że wedle rozsądnych ludzkich oczekiwań świadczenie nie stanie się możliwe w niedalekiej przyszłości.

W oparciu o powyższe, mając na uwadze okoliczności sprawy, nie sposób uznać, iż niemożliwe było wywiązanie się przez stronę powodową z nałożonego na nią zobowiązania zabudowy działki z uwagi na nieistnienie na niej sieci kanalizacyjnej. Wprawdzie istotnie w dacie zawarcia umowy działka nie była uzbrojona w taką sieć, jednakże niewątpliwie istniała techniczna możliwość odprowadzania z niej wód opadowych, przy czym problem dotyczył – o czym świadczy korespondencja stron, a także zeznania świadków D. W. i M. Ś. – jedynie wyboru najkorzystniejszego wariantu. Spełnienie świadczenia było zatem jak najbardziej możliwe.

Nie znajdują przy tym oparcia w postanowieniach umowy, a także i pozostałej dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy, twierdzenia strony powodowej, jakoby to na stronie pozwanej ciążył obowiązek wykonania spornej sieci. Wprost bowiem

w umowie wskazano, iż warunki obsługi działki w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i możliwości przyłączenia się do istniejących mediów zostaną określone przez poszczególnych gestorów sieci przesyłowych. Na stronie kupującej spoczywał zaś obowiązek wykonania stosownych przyłączy na własny koszt (§ 1 umowy).

Z treści notatki ze spotkania w dniu 16 września 2010 r. (k. 147) wynikało zaś jedynie, iż wójt pozwanej Gminy proponował partycypację w kosztach budowy zbiornika retencyjnego, nie przejął zaś w żadnym razie obowiązku wybudowania sieci kanalizacyjnej i dokonania przyłącza. Nadto, jak zauważył Sąd Okręgowy, strona powodowa w odpowiedzi na kierowane do niej wezwania do zapłaty nie wskazywała na niemożność prowadzenia inwestycji z uwagi na brak kanalizacji deszczowej, lecz na kryzys gospodarczy istniejący od 2008 r., a pośrednio, na brak środków finansowych. Podniesienie powyższego zarzutu dopiero na etapie postępowania sądowego nie może zatem zasługiwać na aprobatę.

Jako oczywiście bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał również podniesione

w apelacji zarzuty zmierzające do wykazania, że nietrafny był pogląd Sądu I instancji, jakoby obowiązek strony powodowej polegał na wybudowaniu parku logistycznego (zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. oraz art. 65 § 2 k.c.) oraz że zawarte w umowie zobowiązanie polegające na zabudowie zakupionej nieruchomości nie było dostatecznie określone (zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. oraz art. 353 § 1 i § 2 k.c.). Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy w żadnym razie nie naruszył reguł wykładni oświadczeń woli. Zarówno bowiem z treści umowy, jak i warunków przetargu wprost

wynikało, jaka zabudowa planowana jest na zbywanej nieruchomości. Poprzez odwołanie się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyraźnie wskazano, iż nieruchomość usytuowana jest na terenie parku (...) – B.”, w kompleksie działek przeznaczonych pod aktywność gospodarczą, na zabudowę produkcyjną, bazy, magazyny, składy (przeznaczenie podstawowe), zabudowę usługową, handel (przeznaczenie dopuszczalne), a także uzupełniająco na sport i rekreację, jeśli były związane

z funkcją podstawową lub dopuszczalną terenu, zielenią urządzoną, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną, parkingi. Oczywiście dla Sądu Apelacyjnego było zatem, iż pod pojęciem „zabudowy” strony rozumiały wykonanie budowli, wraz z uzupełniającą infrastrukturą, wpisujących się w plan zagospodarowania przestrzennego oraz odpowiadających przeznaczeniu działki

z uwzględnieniem jej usytuowania na terenie specjalnej strefy przemysłowej. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje, jakoby strona

powodowa czy to na etapie przystępowania do przetargu czy też zawierania

umowy sprzedaży zgłaszała jakiegokolwiek wątpliwości, czy zastrzeżenia w tym zakresie – przeciwnie – słuchani przed Sądem I instancji świadkowie D. W.

i M. Ś. zeznali, iż przygotowali oni na jej zlecenie projekt parku logistycznego – hali logistycznej. Również korespondencja stron, szczególnie zaś pismo z dnia 31 sierpnia 2010 r. (k. 150), wskazywała, iż powodowa Spółka nie miała jakiegokolwiek wątpliwości co do sposobu zagospodarowania terenu. W istocie zatem rozumiała pojęcie „zabudowy” w sposób zbieżny ze stroną pozwaną. Podnoszone

na etapie postępowania sądowego zarzuty należy zatem uznać wyłącznie jako element z góry obranej taktyki procesowej, która jednak, w okolicznościach sprawy, nie może przynieść oczekiwanego rezultatu.

W tym też kontekście nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem, jakoby fakt wybudowania zjazdu z drogi gminnej na sporną działkę (czy też stróżówki na kolejnej zakupionej przez nią działce nr (...)), stanowił o prawidłowym wykonaniu zobowiązania. W istocie bowiem strona powodowa wykonała minimalny zakres prac w porównaniu z planowaną skalą przedsięwzięcia i to w dodatku zaliczony

do ostatniej kategorii – prac uzupełniających. W takich zaś okolicznościach nie sposób uznać, iż wywiązała się z nałożonych na nią zobowiązań w sposób umożliwiający zwolnienie jej z obowiązku zapłaty kary pieniężnej.

Nadto sama strona powodowa, uiszczając część kary pieniężnej oraz wnosząc o prolongatę spłaty reszty sumy, niewątpliwie miała świadomość naruszenia obowiązków umownych. Czynności w postaci zapłaty części sumy oraz wniosek o odroczenie płatności mogą zaś zostać potraktowane, wbrew twierdzeniom zawartym apelacji, jako niewłaściwe uznanie długu (por. wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 19 września 2002 r., II CKN 1312/00, OSNC 2003/12/168, Biul.SN 2003/3/14; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 października 2013 r., I ACa 484/13, LEX nr 1388771). Powyższe jednak w żaden sposób nie kreuje nowego zobowiązania, nie stanowi też wyłącznej podstawy oddalenia niniejszego powództwa. Istotnie jednak osłabia podniesioną w toku procesu argumentację.

Jako chybione należało również ocenić zarzuty odnoszące się do ustaleń Sądu Okręgowego w zakresie powstałej po stronie pozwanej Gminy szkody na skutek niewykonania przez stronę powodową swojego zobowiązania (zarzut błędów w ustaleniach faktycznych i zarzut naruszenia art. 227 k.p.c.), a w konsekwencji i zarzuty naruszenia prawa materialnego traktujące o przedmiotowej kwestii (zarzuty naruszenia art. 361 § 2 k.c. i art. 483 § 1 k.c.). Przede wszystkim wskazać należy,

iż Sąd I instancji żadnych ustaleń w zakresie ani faktu poniesienia szkody ani jej wysokości nie poczynił, zatem nie mógł popełnić zarzucanych mu błędów. Wbrew również twierdzeniom skarżącego, nie przyjął, jakoby fakt poniesienia szkody nie wymagał dowodu ze względu na swoją oczywistość. Wskazać przy tym należy,

iż sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. ma rację bytu tylko

w sytuacji gdy wykazane zostanie, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru. Innymi słowy samo twierdzenie, iż nastąpiło naruszenie

art. 227 k.p.c. bez równoczesnego wskazania na uchybienie innym przepisom regulującym postępowanie dowodowe (np. art. 228 k.p.c., art. 231 k.p.c., czy art. 233 § 1 k.p.c.), nie stanowi w istocie o naruszeniu przepisów postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2009 r., II UK 47/09, LEX nr 559955; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2012 r., II CSK 677/11, LEX nr 1228438). Skarżący co prawda sformułował zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., ale z powołaniem się na zupełnie inne okoliczności niż te, które miały stanowić o naruszeniu art. 227 k.p.c.

Mając jednak na uwadze cel zastrzeżenia kary pieniężnej, tj. zmotywowanie dłużnika do wywiązania się z zobowiązania, a także jej funkcję represyjną, co wyraża się z kolei w obowiązku zapłaty z góry określonej, zryczałtowanej, sumy pieniężnej, stwierdzić należy, iż podobnie jak w przypadku kary umownej, nie jest konieczne powstanie po stronie wierzyciela szkody. W konsekwencji strona pozwana okoliczności tej nie była zobowiązana udowadniać. Wystarczające bowiem dla zaktualizowania się po stronie powodowej Spółki obowiązku zapłaty kary, było niedopełnienie w określonym jej terminie warunków umowy.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie wniosek o miarkowanie wysokości dochodzonej przez stronę pozwaną kary pieniężnej. Sąd Apelacyjny w całości podzielił zapatrywania Sądu Okręgowego w tym zakresie uznając, iż ani zakres wykonanych prac ani też wysokość naliczonej kary, nie stanowiły dostatecznie uzasadnionych przesłanek do jej obniżenia w jakimkolwiek stopniu. Nie można również tracić z pola widzenia funkcji motywacyjnej oraz represyjnej jaką miała spełniać zastrzeżona sankcja.

Ze wskazanych powyżej względów, w oparciu o art. 395 k.p.c., wniesiona apelacja podlegała oddaleniu, o czym Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego znalazło uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013, poz. 490 j.t.) Sąd Apelacyjny w punkcie 2. wyroku zasądził na rzecz strony pozwanej od strony powodowej kwotę 5400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**KP**