

Sygn. akt I ACa 1222/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grażyna Matuszek
Sędziowie:	SSA Elżbieta Lipińska (spr.) SSA Franciszek Marcinowski
Protokolant:	Katarzyna Stalewska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy S.**

przeciwko (...) **Spółce Akcyjnej we W.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 23 lipca 2013 r. sygn. akt I C 247/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 lipca 2013 r., wadliwie określonym jako wyrok łączny, a wydanym w wyniku połączenia dwóch spraw, Sąd Okręgowy w Opolu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 342.261 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 września 2011 r. do dnia zapłaty i kwotę 24.331 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 209.898 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2011 r. do dnia zapłaty i kwotę 17.712 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

4 sierpnia 2006 r. zawarły przed notariuszem umowę, na podstawie której strona powodowa - będąc właścicielem nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w B., składającej się z działek położonych na osiedlu (...), o numerach: (...), (...), i (...), działając na podstawie uchwały Rady Gminy z dnia 26.04.2001 r., uchwały Zarządu Gminy B. z dnia 6.12.2001 r., zarządzenia Wójta Gminy S., uchwały

Zarządu powódki z dnia 17.09.2002 r., ogłoszenia o przetargach ustnych nieograniczonych, protokołu rokowań z dnia 21.07.2006 r., a także ustawy z dnia 10.06.1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej oraz ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – sprzedała (...) Medycznemu Spółce z o.o. we W. te działki za łączną cenę 228.174 zł brutto, a strona pozwana oświadczyła, że działki te za powyższą cenę kupuje do swojego majątku. W niniejszym akcie notarialnym ustalono, że w przypadku niewybudowania lub nieuruchomienia w istniejącym budynku wieży lotów, w ciągu pięciu lat od daty podpisania tego aktu, kompleksu medyczno-usługowo-handlowego przez stronę pozwaną z przyczyn leżących po jej stronie – zobowiązuje ona się do zapłaty kary umownej w wysokości 342.261 zł brutto, w terminie wskazanym przez Gminę S. w wezwaniu do zapłaty.

Podpisanie powyższej umowy poprzedzone zostało rokowaniami prowadzonymi dnia 21.07.2006 r. przez Wójta Powódki – A. P. – w imieniu powódki oraz Prezesa Zarządu pozwanej – R. Ś., których wyniki zawarto następnie w umowie.

Według operatu szacunkowego sporządzonego dnia 2.11.2001 r. nieruchomość o numerze (...) miała wartość rynkową 173.086 zł, nieruchomość o numerze (...) – 157.335 zł, a nieruchomość numer (...) według stanu na dzień 9.09.2002 r. - 731.189 zł.

Pismem z dnia 8.08.2006 r. strona pozwana złożyła na ręce Wójta powódki ofertę zakupu nieruchomości położonej na terenie Gminy S., tj. działek nr (...) o łącznej powierzchni 10,4949 ha za cenę 3,00 zł za 1 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na wielofunkcyjny kompleks mieszkalno-usługowo-handlowy, w tym mieszkalnictwo wielorodzinne oraz opiekę długoterminową. (...) zapewniła, że powyższe inwestycje o planowanym czasie realizacji w ciągu 5 lat osiągną wartość 20.000.000 zł oraz umożliwią utworzenie lub utrzymanie około 100 miejsc pracy. Oferent zaproponował też rozłożenie ceny zakupu nieruchomości na 5 równych rat, a pismem z dnia 8.08.2006 r. zwróciła się do powódki z wnioskiem o poszerzenie przewidywanego przeznaczenia dla nieruchomości (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o wszelkie usługi, w tym medyczne, oraz o cele mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne.

Po negocjacjach 18.09.2006 r. A. P. – działający w imieniu i na rzecz powódki oraz R. Ś. działający w imieniu i na rzecz (...) Medycznego Spółki z o.o. z siedzibą we W. zawarli przed notariuszem umowę, na podstawie której strona powodowa – będąc właścicielem nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w B., składającej się z działek położonych na Osiedlu (...), o numerach: (...), działając na podstawie uchwały Rady Gminy z dnia 26.04.2001 r., uchwały Zarządu Gminy B. z dnia 6.12.2001 r., ogłoszenia o przetargach ustnych nieograniczonych z dnia 8.05.2002 r., protokołu rokowań z dnia 28.08.2006 r., a także ustawy z dnia 10.06.1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej oraz ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – sprzedała pozwanemu działki numer (...) za łączną cenę 314.847 zł brutto, a pozwana Spółka oświadczyła, że działki te za powyższą cenę kupuje do swojego majątku.

W niniejszym akcie notarialnym ustalono, że w przypadku nieutworzenia lub nieutrzymania około 100 miejsc pracy w ciągu pięciu lat od podpisania niniejszego aktu z przyczyn leżących po stronie pozwanej lub spółek zależnych, strona pozwana zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 209.898 zł brutto w terminie wskazanym przez powódkę w wezwaniu do zapłaty.

Według operatu szacunkowego sporządzonego dnia 2.11.2001 r. nieruchomości o numerach (...) przedstawiały wartość rynkową 359.734 zł

Budowa przychodni, obiektów usługowo-przemysłowych, a także osiedla wielomieszkaniowego planowana przez (...) była jedną z kluczowych inwestycji dla powódki i wpisywała się w strategię Gminy rozbudowy terenu, chęć stworzenia większego ośrodka miejskiego. W tym czasie na Osiedlu (...) mieszkało około 200.000 mieszkańców, których potrzeby w zakresie usług medycznych nie były zaspokajane. Na terenie tym nie było żadnej przychodni lekarskiej. Nadto na tym terenie brakowało mieszkań. Cele powódki i (...) Spółki z o.o. w chwili podpisywania umów były całkowicie zbieżne.

Strona pozwana w 2006 r., w ramach przygotowania do rozpoczęcia planowanych inwestycji, zleciła opracowywanie koncepcji zagospodarowania terenu, dokumentacji architektonicznej, projektowej, uzgadniała kwestie dostawy mediów do zakupionych działek i odbioru ścieków. Proces opracowywania koncepcji zakończył się w 2008 r. Na początku 2008 r. zakończył się proces wprowadzania zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w całości zgodnie z wnioskiem pozwanego, a zmiany te dotyczyły rozszerzenia planu wyłącznie na cele mieszkaniowe.

W październiku 2008 r. architekt J. B. na zlecenie (...) opracował koncepcję urbanistyczno-architektoniczną osiedla mieszkaniowego z infrastrukturą medyczno-usługowo-handlową oraz częścią przemysłową zapewniającą 100 miejsc pracy, a także mapę zagospodarowania terenu.

27.11.2008 r. pozwany zwrócił się do powoda o zapewnienie odbioru ścieków sanitarnych oraz podanie technicznych warunków przyłączeniowych do lokalnych sieci dla projektowanego osiedla mieszkaniowego o nazwie „Osiedle (...)” i strefy aktywności gospodarczej obejmującej część przemysłową, usługową i handlową włącznie z kompleksem medyczno-usługowo-handlowym o nazwie (...) Park (...).

Sąd Okręgowy ustalił także, że na podstawie uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (...)Spółki z o.o. we W. oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (...) Spółki Akcyjnej z dnia 12.03.2009 r. doszło do połączenia obu wymienionych Spółek na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., w drodze przejścia całego majątku (...)Spółki z o.o. przez (...) Spółkę Akcyjną. Zmiana ta została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 1.04.2009 r.

Na początku 2009 r. do Wójta powódki zgłosili się inwestorzy prywatni, którzy chcieli wybudować na terenie tej Gminy biogazownię, zakład utylizacji odpadów niebezpiecznych i krematorium. Inwestycje te pozostawały w zgodzie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. (...) miała powstać na terenach rolnych niesąsiadujących z nieruchomościami zakupionymi przez (...), krematorium – na obszarze oddalonym od nieruchomości pozwanego o 2 kilometry.

Rada Gminy uchwałą z dnia 28 maja 2009 r. zobowiązała Wójta do niewyrażania zgody na sprzedaż przez jednoosobową spółkę Gminy pod firmą „(...)” nieruchomości stanowiącej własność tej Spółki, w szczególności działki nr (...) i innych, na rzecz spółki pod firmą (...) w celu realizacji przez tę spółkę przedsięwzięcia polegającego na utylizacji odpadów niebezpiecznych, Wojewódzki Sąd Administracyjny w O. wyrokiem z dnia 26 listopada 2009 r. stwierdził nieważność tej uchwały, jednak na skutek akcji protestacyjnej zorganizowanej na szeroką skalę przez społeczność lokalną nie doszło do budowy biogazowni i zakładu utylizacji odpadów niebezpiecznych. Natomiast krematorium zostało wybudowane w odległości 2 kilometrów od nieruchomości zakupionych przez pozwanego i z terenu tych nieruchomości nie jest w ogóle widoczne. Krematorium to stoi przy tzw. drodze pępickiej, która nie prowadzi do nieruchomości (...) S.A.

W piśmie z dnia 22.06.2009 r. prezes zarządu pozwanego poinformował Wójta Gminy S., że jest zaniepokojony informacjami o planowanych przez Gminę inwestycjach w postaci biogazowni, krematorium oraz zakładu utylizacji odpadów niebezpiecznych, które mają być usytuowane w pobliżu nieruchomości nabytych przez (...), planowane przez Gminę inwestycje pozostają bowiem w sprzeczności z (...) Spółki (...), a wykorzystanie nieruchomości zgodnie z zakładanym przez (...) S.A. przeznaczeniem uległoby znacznemu ograniczeniu z powodu okoliczności, za które odpowiadałaby Gmina. Pozwany zaznaczył też, że jeżeli dojdzie do opisanej radykalnej zmiany warunków otoczenia spowodowanej wyłącznie przyczynami zawinionymi przez Gminę, zapisy zawarte w umowach stron o obowiązku zapłaty przez (...) S.A. kar umownych nie znajdą zastosowania. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwanego, Wójt powódki zaproponował (...) S.A., że odkupi od niej nieruchomości objęte wcześniejszymi umowami za taką samą cenę powiększoną o podatek uiszczony przez pozwanego. (...) S.A. na taką propozycję powódki nie wyraziła zgody. Pozwany nie wystąpił do powódki z informacją, że nie jest w stanie zrealizować inwestycji, do której się zobowiązał, w terminie wynikającym z umów. Nie występował też do Gminy o prolongatę terminu wykonania zobowiązania i wywiązania się z warunków określonych w paragrafach 6 obu umów notarialnych. Nigdy też nie wnosił o przesunięcie terminu zapłaty kar umownych zastrzeżonych w tych umowach, bądź też o obniżenie wysokości kar z uwagi np. na poniesione koszty związane z realizacją inwestycji.

W 2009 roku strona powodowa sprzedała nieruchomość Stowarzyszeniu (...), które postawiło na niej przychodnię podstawowej opieki medycznej. Powstanie tej przychodni było efektem samodzielnej decyzji Stowarzyszenia i strona powodowa nie mogła tej inwestycji ani zabronić ani wstrzymać. Przychodnia ta jednak nie zaspokaja potrzeb mieszkańców w zakresie usług medycznych i w żadnej mierze nie uczyniła bezcelową inwestycji pozwanego w postaci budowy dużego obiektu medycznego (w tym przychodni specjalistycznych, zakładu opieki długoterminowej).

Starosta B. decyzją z dnia 17.03.2010 r. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę dla (...) dot. inwestycji polegającej na budowie (...) Polski P. (...) Zakład Produkcji (...) wraz z wewnętrzną i zewnętrzną instalacją gazową, wody, kanalizacji i energii elektrycznej na działkach o numerach ewidencyjnych: (...), (...), (...), (...), (...) w S. – gmina S.. Dnia 15.07.2010 r. pozwany zwrócił się do powoda o wydanie technicznych warunków przyłączenia do lokalnego układu sieci kanalizacji deszczowej dla projektów: osiedla mieszkaniowego o nazwie „Osiedle (...)” i strefa aktywności gospodarczej obejmującej część przemysłową, usługową i handlową włącznie z kompleksem medyczno-usługowo-handlowym o nazwie (...) Park (...). 23.08.2010 r. Starosta B. wydał decyzję, którą zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla (...) S.A. we W. na inwestycję polegającą na budowie (...) Park (...), budynku przychodni specjalistycznej wraz z wewnętrznymi instalacjami wod.- kan., elektryczną, wentylacji i gazu oraz dróg wewnętrznych na działce o numerach ewidencyjnych (...), w S.. 14.09.2010 r. Starosta B. wydał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla (...) S.A. we W. na inwestycję polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem/parkingiem podziemnym, wewnętrzną linią zasilającą, wewnętrznymi instalacjami wod.-kan., elektryczną i gazu oraz infrastrukturą towarzyszącą na terenie (...) Osiedle (...) na działkach o numerach ewidencyjnych (...) w S.. 26.10.2010 r. pozwany przesłał powódce projekt budowlany zjazdów z drogi gminnej i drogi wewnętrznej na teren działek nr (...).

W piśmie z dnia 30.08.2011 r., które pozwany odebrał dnia 5.09.2011 r., strona powodowa wezwała go do zapłaty kary umownej w kwocie 342.261 zł zastrzeżonej w § 6 umowy sprzedaży z dnia 4.08.2006 r. W uzasadnieniu wezwania Gmina wskazała, iż zgodnie z umową dnia 4.08.2011 r. upłynął pięcioletni termin do wybudowania lub uruchomienia przez (...) SA kompleksu medyczno-usługowo-handlowego. Tymczasem, z przyczyn leżących po stronie (...), inwestycja ta nie została zrealizowana. W piśmie z dnia 26.09.2011 r., które pozwany otrzymał dnia 30.09.2011 r., Gmina wezwała (...) SA do zapłaty kary umownej w kwocie 209.898 zł zastrzeżonej w § 6 umowy sprzedaży z dnia 18.09.2006 r. z tej samej przyczyny.

W piśmie z dnia 12.10.2011 r. stanowiącym odpowiedź na wezwanie do zapłaty kary umownej w kwocie 209.898 zł, (...) S.A. zaprzeczyła, aby do niezrealizowania warunku zastrzeżonego w § 6 aktu notarialnego doszło z przyczyn zależnych od niej. W 2009 r., kiedy znajdowała się w fazie przygotowania inwestycji – opracowywania dokumentacji, tworzenia budżetu inwestycji, powzięła wiadomość o lokalizacji w sąsiedztwie swoich nieruchomości takich obiektów jak krematorium, biogazownia, zakład utylizacji odpadów niebezpiecznych. Mimo prowadzonej przez strony korespondencji stanowisko Gminy nie ulegało zmianie. Nadto, zgodnie z ustaleniami stron (...) S.A. miała zapewnić opiekę zdrowotną nad mieszkańcami Gminy. Tymczasem, wbrew tym ustaleniom, Gmina utworzyła niepubliczny zakład opieki zdrowotnej położony w S. oraz publiczny Ośrodek (...) w Ł., co uczyniło zbędną inwestycję planowaną przez (...) S.A. Pozwany zaznaczył, iż powyższe działania Gminy świadczą, że nie jest ona zainteresowana współpracą z (...) S.A. Nie można zatem uznać, że nieutworzenie lub nieutrzymanie 100 miejsc pracy nastąpiło z przyczyn zwinionych przez (...), a tym samym brak podstaw do obciążania jej obowiązkiem zapłaty kary umownej.

Dnia 4.01.2012 r. powód ponownie wezwał pozwanego do zapłaty kary umownej w kwocie 342.261 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20.09.2011 r. oraz w kwocie 209.898 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15.10.2012 r., w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania. Wezwanie to (...) S.A. odebrała dnia 9.01.2012 r. Po otrzymaniu tego wezwania Prezes zarządu (...) S.A. spotkał się z Wójtem Gminy S.. W trakcie tego spotkania Wójt ponowił propozycję odkupienia od (...) S.A. nieruchomości objętych aktami notarialnymi z dnia 4.08.2006 r. i 18.09.2006 r. Na tę propozycję (...) S.A. się nie zgodziła. Pozwany w trakcie tego spotkania nie zgłosił żadnych propozycji bądź wniosków dotyczących renegotjacji warunków umów łączących strony.

Pismem z dnia 8.03.2012 r. (...) S.A. we W. powiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych objętych zwolnieniami budowlanym Starosty B. z dnia 17.03.2010 r., 23.08.2010 r. i 14.09.2010 r.

Pozwany nigdy nie przystąpił do realizacji inwestycji, która miała polegać na wybudowaniu kompleksu medyczno-usługowo-handlowego i mieszkaniowego. Nie rozpoczął nawet wykopu fundamentów. Twierdzi, że jest gotowy do realizacji tej inwestycji, ale ma trudności obiektywne z jej rozpoczęciem. Nadto chciałby wybudować osiedle wielomieszkaniowe w innym miejscu, niż przewidywał pierwotnie.

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w całości zasługuje na uwzględnienie. Jego zdaniem z uwagi na to, że powódka wywodziła swoje roszczenie o zapłatę kar umownych z faktu niewykonania przez pozwaną zobowiązań określonych w § 6 obu tych umów, a pozwana nie przeczyła, iż zobowiązań tych nie wykonała, spór w sprawie sprowadzał się do ustalenia, czy prawdziwy jest zarzut strony pozwanej, że wykonanie jej zobowiązań wobec powódki stało się niemożliwe z przyczyn w całości przez nią zawinionych i od niej zależnych. Sąd podkreślił, że z protokołów negocjacji poprzedzających zawarcie powyższych umów, a także z zeznań świadków J. H., D. N. oraz przedstawiciela powoda – A. P. – wynikało w sposób niebudzący wątpliwości, że inwestycja planowana przez pozwaną miała niezwykle istotne znaczenie dla powódki i wpisywała się w strategię Gminy rozwoju terenu i utworzenia na nim większego ośrodka miejskiego, a w szczególności zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie usług medycznych (co należało do obowiązków Gminy). Z dowodów tych wynika, że cele powódki i Spółki (...) w chwili podpisywania umów były w całości ze sobą zbieżne. W tych okolicznościach Sąd uznał za niezasadne twierdzenia pozwanej, że Gmina realizowała na tym terenie zupełnie inne plany, sprzeczne z interesami pozwanej.

Z przedstawionych przez pozwaną dokumentów oraz z zeznań świadków J. S., J. M. oraz przedstawiciela pozwanej – S. P., wynika że w ramach przygotowań do rozpoczęcia planowanej inwestycji pozwana w latach 2006 – 2008 zleciła opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu wraz z planem, opracowanie wstępnej dokumentacji architektonicznej, a następnie, w latach 2008 – 2010, przygotowywała całość dokumentacji projektowej dla inwestycji. Proces ten zakończył się w 2010 r. decyzjami Starosty B. o pozwoleniach na budowę. Następnie dnia 8.03.2012 r. pozwana powiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych objętych zwolnieniami budowlanym Starosty B., jednak do faktycznego rozpoczęcia tych robót nigdy nie doszło. Do dziś nie wykonano nawet fundamentów pod planowane inwestycje. Przedstawiciel pozwanej w trakcie przesłuchania na rozprawie oświadczył, że (...) SA jest nadal gotowa do wykonania przedmiotowych inwestycji, ale napotyka przeszkody obiektywne. Pierwszą okolicznością, która – zdaniem pozwanej – uniemożliwiła jej wywiązanie ze zobowiązań umownych wobec powódki, były zaplanowane przez tę Gminę inwestycje w postaci biogazowni, zakładu utylizacji odpadów niebezpiecznych oraz krematorium, o których to planach pozwana dowiedziała się w 2008 r. Pozwana twierdziła bowiem, że wybudowanie tych obiektów w sąsiedztwie zakupionych przez nią działek odbierałoby całkowicie atrakcyjność planowanej przez nią inwestycji. Z przeprowadzonych przez Sąd dowodów, a to zeznań A. P., zeznań świadka J. M., obwieszczenia Wójta, uchwały (...) Ż., uchwały Rady powódki z dnia 28.05.2009 r., wynika tymczasem, że obiekty te nie stanowiły (...), ale prywatnych inwestorów, którzy jedynie zgłosili Gminie zamiar postawienia takich obiektów. Z uwagi na to, że tego typu inwestycje były dopuszczalne według miejscowego planu zagospodarowania terenu, powodowa Gmina nie miała uprawnień do zakazania ich wybudowania. Ponadto, materiał dowodowy zebrany w sprawie dowodzi, że obiekty te w żadnym razie nie sąsiadowałyby z nieruchomościami zakupionymi przez (...) SA. Najbardziej istotny jednak wg Sądu jest fakt, że na skutek akcji protestacyjnej społeczności miejscowej, inwestorzy prywatni w 2009 r. wycofali się z części tych inwestycji, natomiast krematorium zostało wybudowane w odległości 2 km od nieruchomości (...) SA i nie jest z jej terenu nawet widoczne.

W tych okolicznościach Sąd uznał, że plany inwestorów prywatnych na terenie Gminy S., których realizacja została wstrzymana w 2009 r., jak również wybudowanie krematorium, nie stanowiły przeszkody do realizacji inwestycji, do której zobowiązała się (...) S.A. w umowach z powódką. Powyższe potwierdza również pismo pozwanej z 22.06.2009 r., w którym pozwana wyraża jedynie zaniepokojenie powstaniem ww. obiektów. W piśmie tym pozwana nie oświadczyła natomiast, że odstępuje od umów zawartych z powodem, ponieważ wybudowanie wym. obiektów czyni jej inwestycję

bezczelową. Nadto Wójt Gminy S. w reakcji na pismo pozwanej zaproponował, że odkupi od niej nieruchomości objęte umowami notarialnymi za taką samą cenę, jaką Gmina uzyskała od pozwanej, powiększoną o podatek, pozwana takiej propozycji jednak nie przyjęła. Przeciwnie, jak twierdzi, do 2010 r. opracowywała dokumentację projektową dla planowanych inwestycji. Ta ostatnia okoliczność dowodzi, że informacja o powstaniu spornych obiektów w niczym nie wstrzymała działań inwestycyjnych pozwanej.

Kolejnym zarzutem stawianym przez pozwaną powodowej Gminie był zarzut, że zbyt długo trwał proces wprowadzania zmian do miejscowego planu zagospodarowania terenu, co znacznie przesunęło rozpoczęcie realizacji inwestycji przez pozwaną, z przeprowadzonych dowodów wynika jednak, że zmiany w planie – wnioskowane przez pozwaną – dotyczyły jedynie rozszerzenia planu o cele mieszkaniowe. Pozwana bowiem, już po zawarciu umów z powodem, postanowiła wybudować na zakupionym terenie również budynki i domy mieszkalne. W żadnej z umów notarialnych jednak pozwana nie przyjęła na siebie obowiązku wybudowania osiedla mieszkaniowego. Była to samodzielna decyzja pozwanej, nieobwarowana żadnymi sankcjami wobec powoda. A zatem brak zmian w planie (dotyczących wyłącznie celów mieszkaniowych) nie stanowił zdaniem Sądu I instancji żadnej przeszkody do rozpoczęcia przez pozwaną inwestycji w postaci obiektu medyczno-handlowo-usługowego. Ewentualne opóźnienie w budowie mieszkań nie skutkowałoby również obciążeniem pozwanej obowiązkiem zapłaty kary umownej. Nie ulega także wątpliwości, że wnioskowane przez pozwaną zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały wprowadzone na początku 2008 r., a zatem na długo przed upływem terminów wykonania zobowiązań umownych.

Kolejną okolicznością podnoszoną przez pozwaną, a mającą usprawiedliwić jej zaniechanie w wykonaniu zobowiązań umownych wobec Gminy S., było wybudowanie na Osiedlu (...) przychodni lekarskiej, który to zarzut został postawiony stronie powodowej dopiero w toku niniejszego procesu. Z dokumentów przedłożonych przez pozwaną, w postaci korespondencji stron, wynika, że pozwana nigdy wcześniej nie zgłaszała takiego zarzutu wobec Gminy. Nadto Stowarzyszenie (...) na zakupionej nieruchomości wybudowało niewielką przychodnię podstawowej opieki medycznej, która zaspokaja potrzeby mieszkańców Gminy w małym zakresie i w żadnej mierze nie uczyniła zbędną inwestycję planowaną przez (...) S.A. Pozwana zobowiązała się bowiem do wybudowania dużego kompleksu specjalistycznej pomocy medycznej i opieki długoterminowej..

Sąd zwrócił także uwagę, że z zeznań świadka J. M., z zeznań przedstawicieli stron – A. P. i S. P., z także z treści korespondencji stron, wynika że pozwana nigdy nie występowała do powoda o renegotjację warunków zawartych umów czy też o prolongatę terminu zapłaty kar umownych. Nigdy też nie składała oświadczenia o odstąpieniu od tych umów. Powódka natomiast dwukrotnie, bo w reakcji na pismo pozwanej z dnia 22.06.2009 r. oraz na spotkaniu po wystosowaniu do pozwanej drugiego wezwania do zapłaty kar umownych, zaproponowała pozwanej odkupienie od niej nieruchomości, na co ta nie wyraziła zgody.

Sąd I instancji ocenił, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, iż umowy z dnia 4.08.2006 r. i 18.09.2006 r. były zawierane przez profesjonalistów, z pełną świadomością wynikających z tych umów wzajemnych praw i zobowiązań, a pozwana – do czasu orzekania przez Sąd – nie wywiązała się z żadnego z zobowiązań przyjętych w tych umowach. W tych okolicznościach należało przyjąć, że to wyłącznie pozwana ponosi odpowiedzialność za niewykonanie swoich zobowiązań wobec powoda.

Czyniąc rozważania prawne dot. instytucji kary umownej Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zarzut pozwanej, że powódce nie należy się kara umowną, ponieważ nie poniosła ona żadnej szkody. Zwłaszcza, że – zdaniem tego Sądu – szkoda ta jest oczywista, ponieważ powód nie zrealizował – z winy pozwanej – przez okres 9 lat od daty zawarcia umów swoich planów rozwoju terenu w kierunku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz w zakresie usług medycznych, komercyjnych.

Za niezasadny Sąd uznał również wniosek pozwanej o miarkowanie kar dochodzonych pozwem. W niniejszej sprawie nie została spełniona jego zdaniem żadna z przesłanek przewidzianych w przepisie art. 484 § 2 kc, uzasadniająca obniżenie wysokości kar umownych objętych połączonymi pozwami, bowiem zobowiązania wynikające z zawartych przez strony umów, obwarowane sankcją w postaci obowiązku zapłaty kar umownych, nie zostały wykonane w żadnym

stopniu. Pozwana nadal chce wybudować przedmiotowy kompleks, ale napotyka na przeszkody obiektywne, których jednak nie wyjaśniła. Niezrozumiałe było dla Sądu I instancji kierowanie przez pozwaną do Inspektora Nadzoru Budowlanego 8.03.2012 r. zawiadomienia o zamiarze przystąpienia do budowy, skoro przez następnych 16 miesięcy pozwana nie przystąpiła do tej budowy. Działanie to należy w ocenie Sądu zakwalifikować jedynie jako działanie pozorowane, stanowiące reakcję na drugie już wezwanie do zapłaty kar umownych. Sąd uznał również, że kary ustalone w umowach stron nie mogą być uznane za „rażąco wygórowane” w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. Bez znaczenia przy tym pozostaje dla Sądu, jakimi kryteriami kierowały się strony przy ustalaniu wysokości tych kar, a w szczególności, czy wysokość tych kar była powiązana wprost z wysokością cen zakupu nieruchomości. Decydujący przy rozstrzygnięciu tej kwestii był fakt, że obie strony podpisały umowy, których warunki (w tym co do wysokości ceny zakupu i kar umownych) szczegółowo omówiły w trakcie negocjacji poprzedzających zawarcie umów, a – co za tym idzie – zapisy te w całości akceptowały, zwłaszcza, że przez okres prawie 9 lat od daty zawarcia tych umów pozwana nigdy nie występowała z wnioskiem o obniżenie wysokości kar umownych.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że pozwaną należy obciążyć obowiązkiem zapłaty kar umownych w wysokości zastrzeżonej w umowach z dnia 4.08.2006 r. i 18.09.2006 r.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd uzasadnił przepisem art. 98 § 1 k.p.c.

W swojej apelacji pozwany wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości (obu powództw wytoczonych przez powoda przeciwko pozwanemu, a będących przedmiotem spraw połączonych do wspólnego rozpoznania);

2. zasądzenie od powoda kosztów postępowania (w odniesieniu do obu spraw połączonych do wspólnego rozpoznania), w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych zarówno za I instancję, jak i II instancję;

ewentualnie o:

3. uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy (obu spraw połączonych do wspólnego rozpoznania) do ponownego rozpoznania.

Apelację oparł na następujących zarzutach:

Naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 484 kc w zw. z art. 483 kc w zw. z art. 471 kc poprzez przyjęcie, że wierzyciel może skutecznie żądać od dłużnika zapłaty kary umownej w przypadku braku istnienia szkody po stronie wierzyciela;

2. art. 484 § 2 w zw. z art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy spełnione zostały przesłanki do miarkowania kary umownej, określonej w obu umowach łączących strony.

Naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. art. 328 § 2 k.p.c. polegające na:

a. sprzecznym z materiałem dowodowym zebrany w sprawie ustaleniu, że pozwany nigdy nie wniósł o przesunięcie terminu realizacji zobowiązania, obwarowanego karami umownymi – pomimo zeznań zarówno strony powodowej, jak i pozwanej, z których wynika, że pozwany – pomimo braku pisemnych wezwań w tym zakresie - zwracał się do powoda o renegotiację umowy;

b. błędnej ocenie materiału dowodowego w sprawie, prowadzącej do ustalenia, że powód nie miał wpływu na realizację inwestycji w postaci budowy biogazowni, zakładu utylizacji odpadów i krematorium (poprzestanie na ustaleniu, że inwestycje te miały charakter prywatny, powód nie miał uprawnień do zakazywania ich wybudowania);

c. błędnej ocenie materiału dowodowego w sprawie, prowadzącej do ustalenia, że obiekty w postaci biogazowni, zakładu utylizacji odpadów i krematorium nie sąsiadowałyby z obiektami pozwanego, co wykluczało przyjęcie, by z powodu planów inwestycyjnych dotyczących ich budowy pozwany miał podstawę do wstrzymania się z własnymi planami inwestycyjnymi;

d. błędnym ustaleniu na bazie zebranego materiału dowodowego w sprawie, że plany inwestycyjne prywatnych inwestorów na terenie Gminy nie stanowiły przeszkody do realizacji inwestycji, do której realizacji zobowiązał się pozwany względem powoda;

e. sprzecznym z zebraniem materiałem dowodowym ustaleniu, że pozwany dopiero po zawarciu umów z powodem postanowił wybudować na terenie zakupionym od powoda osiedle mieszkaniowe, plany te nie były znane powodowi przed podpisaniem umów z pozwanym, zaś fakt oczekiwania na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie miał wpływu na realizację inwestycji, do wykonania której pozwany zobowiązał się w aktach notarialnych zawartych z powodem;

f. dowolnym ustaleniu, że przychodnia wybudowana przez Stowarzyszenie (...) w niewielkim zakresie zaspokaja potrzeby mieszkańców Gminy i w żadnej mierze nie uczyniła zbędną inwestycji planowanej przez pozwanego;

g. dowolnym - bez przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania dowodowego w tym zakresie - ustaleniu, że powód poniósł (oczywistą zdaniem Sądu) szkodę na skutek braku realizacji przez pozwanego inwestycji, obwarowanych karami umownymi, ujętych w aktach notarialnych - prowadzącą do zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kary umownej, określonej w aktach notarialnych łączących strony, tj. ustaleniu prowadzącym do naruszenia prawa materialnego, a to art. 484 kc w zw. z art. 483 kc w zw. z art. 471 kc poprzez przyjęcie, że wierzyciel może skutecznie żądać od dłużnika zapłaty kary umownej w przypadku braku istnienia szkody po stronie wierzyciela;

h. sprzeczne z zebraniem materiałem dowodowym w sprawie ustalenie, że zobowiązania obwarowane karami umownymi nie zostały wykonane przez pozwanego w żadnym stopniu;

i. błędnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, prowadzącej do uznania, że kary umowne, zastrzeżone w obu aktach notarialnych nie stanowią kar umownych zastrzeżonych w rażąco wygórowanej wysokości (art. 484 § 2 kc).

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny uznał ją za nieuzasadnioną. W pierwszej kolejności rozważenia wymagały zarzuty, dotyczące naruszenia przepisów postępowania oraz kwestionujące dokonaną przez Sąd I instancji ocenę ustaleń faktycznych. Dla oceny trafności zarzutów odnoszących się do wskazywanych przez skarżącego naruszeń prawa materialnego miarodajnym jest bowiem stan sprawy, który legł u podstaw wydania skarżonego wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7.03.1997 r., II CKN 18/97, OSNC 1997, nr 8, poz.112). Dopiero zaś po ustaleniu, czy postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w sposób prawidłowy, a następnie, czy dokonana ocena dowodów nie narusza reguł zawartych w normie art. 233 § 1 k.p.c., możliwe jest wiążące odniesienie się do zarzutów dotyczących niewłaściwego zastosowania prawa materialnego.

Skarżący podniósł zarzut dotyczący naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c., jednak w istocie nie postawił uzasadnieniu wyroku konkretnych zarzutów świadczących o naruszeniu tego przepisu; zarzut wydaje się postawiony tylko w związku z istniejącym zdaniem pozwanej naruszeniem art. 233 § 1 kpc. Wskazać należy w tym miejscu, że obraza powołanego przepisu może zachodzić jedynie wówczas, gdy uzasadnienie skarżonego wyroku, nie posiadając wszystkich koniecznych elementów wskazanych w tym unormowaniu lub zawierając oczywiste braki w tym zakresie, uniemożliwia dokonanie kontroli apelacyjnej (por. wyroki SN z 09.03.2006 r., I CSK 147/05, LEX nr 190753, z dnia 17.03.2006 r., I CSK 63/05, LEX nr 179971, z dnia 22.05.2003 r., II CKN 121/01, LEX nr 137611). Z taką sytuacją bez wątpienia nie mamy do czynienia w nin. sprawie, gdyż uzasadnienie jest szczegółowe, omawia dokładnie przeprowadzone dowody, a także przyczyny, dla których Sąd dał im wiarę lub tej wiary odmówił oraz zawiera wyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia.



Przechodząc do omówienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy przypomnieć stanowisko Sądu Najwyższego, które Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, że przepis ten przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, z zasadami wiedzy, bądź z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi bowiem jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Sprzeczność ta występuje zatem w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika co innego, niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy Sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub niedostatecznie potwierdzone, gdy Sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy oraz gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego rozumowania, co oznacza, że Sąd wyprowadza błędny logicznie wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności. Ponadto pamiętać należy, że w sytuacji gdy z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. postanowienie SN z dnia 10.01.2002 r., II CKN 572/99, wyrok SN z dnia 27.09.2002 r., sygn. II CKN 817/00).

Zarzuty pozwanej zawarte w apelacji nie pozwalają na postawienie Sądowi Okręgowemu zarzutu dowolności dokonanych ocen w oparciu o powyższe kryteria. Ocena jego jest bowiem głęboko uargumentowana, poparta dowodami, z którymi nie pozostaje w sprzeczności – przeciwnie, jest logiczna i wewnętrznie spójna.

Sąd Okręgowy trafnie uznał, że pozwany nie wykazał, aby zwracał się do powoda o renegotjację umowy, a nawet, jeśli rozmowy takie byłyby prowadzone, nie doprowadziły do ostatecznego efektu, a zatem winien był realizować postanowienia umowne, tym bardziej, że nie skorzystał z ofert powódki w kwestii odkupienia nieruchomości. Trafna jest także ocena, że powódka nie miała wpływu na realizację planowanych inwestycji w postaci budowy biogazowni, zakładu utylizacji odpadów i krematorium; należy tu jednak podnieść, że dwa pierwsze nie zostały wybudowane, a – jak wykazano w toku postępowania – krematorium nie sąsiaduje z obiektami pozwanego. Należy podkreślić, że pozwany zdaje się przywiązywać wielką wagę do planów innych inwestorów, które były dopiero na etapie uzgodnień i projektowania, a sam w tym czasie nie podejmował niemal żadnych kroków zmierzających do zapewnienia realizacji własnej inwestycji, bądź podejmował je opieszale. Pozbawione znaczenia (choć zdaniem Sądu Apelacyjnego trafne) dla rozstrzygnięcia jest ustalenie, że pozwany dopiero po zawarciu umów z powodem postanowił wybudować na terenie zakupionym od powoda osiedle mieszkaniowe, skoro za niedotrzymanie realizacji tego przedsięwzięcia pozwany nie został obciążony karą umowną. O słuszności zaś oceny Sądu I instancji, że przychodnia wybudowana przez Stowarzyszenie (...) w niewielkim zakresie zaspokaja potrzeby mieszkańców świadczy poza zeznaniami świadków sama okoliczność, że powódka nie próbowała nakłonić pozwanego do rezygnacji z wybudowania planowanego kompleksu medycznego, przeciwnie – nalegała na jego realizację.

Tak więc ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Okręgowy zasługuje na pełną akceptację i słusznie doprowadziła ten Sąd do wniosku, że nie jest sprzeczna z zebrany materiał dowodowy w sprawie ocena, że zobowiązania obwarowane karami umownymi nie zostały wykonane przez pozwanego w żadnym stopniu; nie można za takie wykonanie uznać podejmowanych starań o wymagane zezwolenia budowlane, skoro w ciągu 5 (a obecnie już niemal 7) lat od momentu zawarcia umowy planowana inwestycja nie osiągnęła nawet etapu wybudowania fundamentów. Podkreślenia wymaga, że niezależny od pozwanego proces decyzyjny zakończył się w 2010 r. decyzjami Starosty B. o pozwoleniach na budowę, a następnie dnia 8.03.2012 r., czyli po okresie ponad półtorarocznym, pozwana powiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych objętych zwolnieniami budowlanymi Starosty B., jednak do faktycznego rozpoczęcia tych robót nigdy nie doszło.

Pozostałe zarzuty naruszenia art. 233 § 1 kpc dotyczą poniesienia przez powódkę szkody na skutek braku realizacji przez pozwanego inwestycji, obwarowanych karami umownymi i jej wysokości. Pozostają one bez znaczenia dla

rozstrzygnięcia wobec poglądu z zakresu prawa materialnego, dot. kwestii szkody przy zasądzeniu kary umownej, o czym poniżej.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego nie doszło w nin. sprawie także do naruszenia prawa materialnego. Kwestia, czy szkoda stanowi przesłankę zasądzenia kary umownej, była przedmiotem sporu w doktrynie i orzecznictwie. Obecnie większość komentatorów, a także Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, zajmuje stanowisko, że szkoda nie jest przesłanką zasądzenia kary umownej (por. W. Czachórski, *Zobowiązania*, 2009, s. 350; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, 2008, s. 345; J. Szwaja, *Kara umowna według kodeksu cywilnego*, Warszawa 1967, s. 86; J. Jastrzębski, glosa do uchwały SN z 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03, OSP 2004, z. 9, poz. 115). Nie znajduje uzasadnienia łączenie obowiązku zapłacenia umówionej kary umownej z przesłanką powstania szkody. Postanowienie art. 483 § 1 k.c., iż „naprawienie szkody” może nastąpić przez zapłatę określonej sumy, oznacza jedynie tyle, że zastrzeżona kara umowna ma zrekompensować wszelkie niedogodności, jakie dotyczą wierzyciela, a ich przyczyną jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie świadczenia głównego. Nie wydaje się zasadne dopatrywanie się w art. 483 § 1 k.c. normy uzależniającej roszczenie o zapłatę kary umownej od faktu powstania lub zwiększenia się szkody. Zerwaniu ulega także związek przyczynowy pomiędzy sankcją w postaci kary umownej a poniesieniem szkody przez wierzyciela. Kara umowna ma rekompensować ogół skutków, jakie towarzyszą niewykonaniu zobowiązania w sferze interesów wierzyciela. Względ na autonomię woli podmiotów sprawia, iż przyczyny, dla których zastrzeżono karę umowną, mogły zmierzać do zaspokojenia wszelkich, znanych tylko wierzycielowi, interesów. Wierzyciel jest zobowiązany do wykazania szkody wtedy, gdy podejmuje próby poszukiwania rekompensaty z tytułu naruszenia więzi umownej na zasadach ogólnych, w trybie art. 471 k.c. Decyzja o zabezpieczeniu wykonania zobowiązania karą umowną ma poprawić sytuację wierzyciela korzystającego z zabezpieczenia przed wierzycielami, których interesy w taki sposób nie są chronione. Gdyby od niego również oczekiwać wykazania szkody, to jego sytuacja faktyczna i prawna byłaby zrównana z wierzycielem niekorzystającym z zabezpieczenia, a równocześnie z uwagi na art. 484 § 1 zd. 2 k.c. byłby narażony na ryzyko działania przeciwko sobie, z uwagi na niemożność żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej (por. Z. Gawlik, komentarz do art. 484 kpc, Lex). Sąd Apelacyjny w tym składzie cytowany wyżej pogląd w pełni podziela, odrzucając zatem jako nieistotne zarzuty pozwanego w kwestii niewykazania szkody przez powódkę.

Na koniec rozważenia wymagał zarzut naruszenia art. 484 § 2 kc. Także on nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy uznał za pozbawioną znaczenia okoliczność, czym kierowały się strony przy ustalaniu wysokości kar umownych. Zostały one ustalone kwotowo. Z dołączonych do akt operatów szacunkowych wynika, że wartość nieruchomości z pierwszej umowy wynosiła na dzień 9.02.2002 r. 1.061.610 zł, drugiej zaś 359.734 zł. W wyniku prowadzonych rokowań (bezsportnych) ceny nabycia ustalone zostały na znacznie niższym poziomie z uwagi na istotne znaczenie dla Gminy zamierzeń inwestycyjnych pozwanego. Bez wątplenia nie zostały one zrealizowane w terminie, a potrzeby Gminy w tym zakresie pozostają niezaspokojone. Na tle porównania realnej wartości nieruchomości z zapłaconymi z nią cenami zastrzeżone kary nie wydają się wygórowane i dlatego także ten zarzut należało uznać za bezzasadny.

Z tych względów na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach oparto na art. 98 kpc, zaś zasądzona kwota jest wynikiem uznania, że połączone sprawy zachowują swoją odrębność i są nadal samodzielnymi sprawami wymagającymi odrębnego rozstrzygnięcia, także w zakresie kosztów.

bp