

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 października 2019 roku powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wniosła o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że nieważna jest umowa zawarta z (...) Ł. w dniu 30 października 2015 roku w formie aktu notarialnego dotycząca sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Ł. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 30 października 2015 roku strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). W umowie tej powódka zobowiązała się, że rozpocznie w ciągu 12 miesięcy od daty zawarcia przedmiotowej umowy na tej nieruchomości inwestycję w postaci budowy hotelu – przez co strony rozumiały uzyskanie pozwolenia na budowę oraz że ją zakończy w ciągu 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy – przez co strony rozumiały uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu. Wykonanie tych zobowiązań było obwarowane karami umownymi w kwocie odpowiednio 800.000,00 złotych i w kwocie 1.200.000,00 złotych. Powódka w zakresie tych kar poddała się egzekucji na zasadzie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. co do kwoty 3.000.000,00 złotych pod warunkiem wezwania ją przez (...) Ł. do zapłaty należności z tytułu kart umownych wraz odsetkami i przyznanymi kosztami postępowania w terminie 14 dni od doręczenia tego wezwania. Wierzyciel o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi mógł wystąpić do dnia 31 grudnia 2022 roku. Zobowiązanie o rozpoczęcie inwestycji w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży zostało wykonane w terminie. Natomiast zakończenie umowy, potwierdzone pozwoleniem na użytkowanie obiektu, powinno nastąpić do dnia 30 października 2019 roku. Budowa hotelu jest na ukończeniu, a do przeprowadzenia pozostają prace wykończeniowe. W trakcie uszczegółowienia koncepcji projektowej inwestycji ustalono, że taka bryła hotelu wymaga pozyskania sąsiedniej działki przy ul. (...), należącej do (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł.. Pozyskanie tej działki zajęło powódce 18 miesięcy i o tyle przedłużyło proces inwestycyjny. Koniecznym było uzyskanie zgody (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł., ustalenie warunków usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznych, pozyskanie pozwolenia na budowę dotyczącego przebudowy sieci kablowej, przeniesienie oświetlenia ulic, montażu prefabrykowanej stacji transformatorowej, nabycie od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. prawa użytkowania wieczystego działki przy ul. (...), usunięcie kolizji i budowa oświetlenia ulic. W tej sytuacji powódka wystąpiła do (...) Ł. o przedłużenie ustalonego w umowie terminu zakończenia inwestycji. Wniosek tej został ponowiony. Powódka uzyskała odpowiedź odmowną. W tej sytuacji wystąpiła z takim wnioskiem do Prezydenta (...) Ł.. Wszystkie próby okazały się bezskuteczne. W pozwie powódka wskazała, iż posiada interes prawny w wystąpieniu z powództwem opartym na treści art. 189 k.p.c.. Interes prawny wynika z bezpośredniego zagrożenia prawa powódki, ale i wtedy gdy zmierza do zapobieżenia temu zagrożeniu. Powódka nie może skorzystać z możliwości wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego, bowiem nie istnieje tytuł wykonawczy wobec, którego żądanie pozbawienia wykonalności mogłoby być skierowane. Zapisy umowy sprzedaży dotyczące kary umownej na wypadek niekończenia inwestycji w terminie i oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z aktu są sprzeczne z właściwością stosunku prawnego – umową sprzedaży, ustawą – art. 483 § 1 k.c., z zasadami współzycia społecznego. Ponadto zapisy te naruszają przepis bezwzględnie obowiązujący – art. 353<sup>1</sup> k.c.. Istotą umowy sprzedaży jest bezwarunkowe przeniesienie własności. Ponadto umowa nie przewiduje żadnego związku między przyczynami opóźnienia a samym powstaniem szkody. Kara umowna jest instytucją mającą na celu naprawienie szkody, ale nie jest oderwana od ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Obowiązek zapłaty jest uzależniony od jakiegokolwiek szkody po stronie (...) Ł. (pозew wraz z załącznikami k.4-89).

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2019 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia (postanowienie k.105, k.120-124).

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2020 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił zaskarżone postanowienie i udzielił zabezpieczenia roszczenia powódki przez zakazanie (...) Ł. realizacji uprawnień wynikających z pkt 10.2 i 10.4 umowy z dnia 30 października 2015 roku w postaci wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu w postaci aktu notarialnego z dnia 30 października 20215 roku (postanowienie k.195).

Pozwane (...) Ł. złożyło odpowiedź na pozew, w której wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano, że strony zawarły w dniu 30 października 2015 roku umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Nie było też między stronami sporu co do obowiązków przyjętych przez powódkę w tym akcie i obłożenia ich realizacji sankcją kar umownych. (...) Ł. zaprzeczyło, iż dla realizacji przyjętych przez powódkę obowiązków była niezbędna działka numer (...) położona w Ł. przy ul. (...) oraz zaprzeczyła wskazanej przez powódkę dacie i okolicznościom dowiedzenia się przez powódkę o tym, że dla realizacji jej inwestycji i koncepcji koniecznym będzie nabycie tej działki. Jeszcze przed zawarciem umowy z (...) Ł. powódka rozważała posadowienie części nowoprojektowanego budynku na działce numer (...), będącej w użytkowaniu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w L.. Pozwany zaprzeczył, aby wydłużenie inwestycji spowodowane było koniecznością usunięcia kolizji elektroenergetycznych i nabycie od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w L. działki sąsiadującej. Podjęcie negocjacji z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w L. było możliwe co najmniej od stycznia 2016 roku, a z pozwu nie wynika z jakich przyczyn powódka przystąpiła do negocjacji dopiero w sierpniu 2017 roku – po upływie 18 miesięcy od dnia, kiedy dowiedziała się, że (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L. jest zainteresowana transakcją. Dodatkowo wskazano, iż cenę nabycia powódka negocjowała przez kolejne cztery miesiące, zyskując jej obniżenie jedynie o 10.000,00 złotych. Do nabycia przez powódkę prawa użytkowania wieczystego doszło dopiero w dniu 17 maja 2018 roku – po upływie kolejnych pięciu miesięcy. Prawo do dysponowania działką powódka uzyskała w styczniu 2016 roku, a wniosek o pozwolenie na budowę złożyła dopiero w lipcu 2016 roku. Sprzedając strategiczne nieruchomości (...) Ł. realizuje zadania własne, polegające na dbaniu o ład przestrzenny. Ustając termin zakończenia inwestycji (...) kierowało się dążeniem do zapewnienia odpowiedniego zagospodarowania przestrzeni miejskiej, co pozostaje w zgodzie z prawem i interesem publicznym. W kontekście tym błędy jest zarzut powódki o sprzeczności zapisów umowy z naturą umowy sprzedaży. W zapisach umowy sprzedaży nie ma sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (odpowiedź na pozew wraz z załącznikami k.126-151).

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. jest przedsiębiorcą (dowód: odpis KRS k.15-16, k.92-102).

Pozwane (...) Ł. w zakresie realizacji niniejszej umowy jest przedsiębiorcą (okoliczność bezsporna).

W przeszłości (...) Ł. już ogłaszało przetarg dotyczący sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (dowód: zarządzenie k.133-146).

Przetarg ten nie zakończył się wyłonieniem oferty na zakup nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (dowód: zeznania reprezentanta powódki A. D. k.233v-234v; okoliczność bezsporna).

W dniu 24 kwietnia 2015 roku Prezydent (...) Ł. ogłosił rokowania na sprzedaż nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i przy ulicy (...) bez numeru. Wskazano, iż osoba ustalona w rokowaniach jako nabywca nieruchomości jest obowiązana do wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, który będzie zgodnym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i koncepcją zabudowania nieruchomości zaproponowaną w ofercie. Rozpoczęcie inwestycji rozpocznie się w ciągu 12 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży – przez co rozumie się uzyskanie pozwolenia na budowę, a zakończenie inwestycji nastąpi w ciągu 48 miesięcy od podpisania umowy sprzedaży – przez co rozumie się uzyskanie pozwolenia na używanie obiektu. W ogłoszeniu o rokowaniach między innymi wskazano, iż (...) Ł. przewiduje karę umowną na rzecz (...) Ł. w wysokości 800.000,00 złotych – w przypadku nierozpoczęcia inwestycji w terminie i karę umowną na rzecz (...) Ł. w kwocie 1.200.000,00 złotych – w przypadku niezakończenia inwestycji w terminie. Poddanie się w umowie sprzedaży dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 3.000.000,00 złotych (dowód: ogłoszenie k.60-62v, protokół k.147-151).

Powódka przygotowała koncepcję architektoniczną, która była niezbędna do złożenia oferty. Koncepcja ta została zaakceptowana przez głównego architekta (...) Ł.. Cała koncepcja i projekt mieściły się na działce, która miała być odkupiona od (...) Ł. oraz na działce, na której stała stacja transformatorowa (dowód: zeznania świadka A. S. k.232v-233; zeznania reprezentanta powódki A. D. k.233v-234v).

W dniu 30 października 2015 roku doszło do zawarcia umowy między (...) Ł. a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.. Na mocy tej umowy (...) Ł. sprzedało nieruchomości położoną w Ł. przy ul. (...). Powódka w akcie tym zobowiązała się do wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, który będzie zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i koncepcją zabudowania nieruchomości zaproponowaną w ofercie. Ustalono, że rozpoczęcie inwestycji rozpocznie się w ciągu 12 miesięcy od daty podpisania umowy sprzedaży – co rozumie się uzyskanie pozwolenia na budowę, a zakończenie inwestycji nastąpi w ciągu 48 miesięcy od podpisania umowy sprzedaży – przez co rozumie się uzyskanie pozwolenia na używanie obiektu - § 9 ust. aktu notarialnego. Ponadto strony umówiły się, że (...) Ł. może naliczyć karę umowną w wysokości 800.000,00 złotych – w przypadku nierozpoczęcia inwestycji w terminie i karę umowną w kwocie 1.200.000,00 złotych – w przypadku niezakończenia inwestycji w terminie - § 10 ust. 1 i 2 aktu notarialnego. Co do obowiązku zapłaty na rzecz (...) Ł. kar umownych powódka poddała się egzekucji wprost z aktu notarialnego stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do maksymalnej kwoty 3.000.000,00 złotych - § 10 ust. 4 aktu notarialnego (dowód: umowa k.74-83).

W dniu 18 grudnia 2015 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L. określiła warunki usunięcia kolizji, polegające na przeniesieniu lub odtworzeniu sieci elektroenergetycznych będących własnością (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L. i kolidujących z projektowaną przebudową zagospodarowania terenu w Ł. w rejonie ulicy (...). Nabycie tej działki przez powódkę było niezbędne dla realizacji jej koncepcji architektonicznej przedstawionej w ofercie i zaakceptowanej przez sprzedającego (dowód: warunki usunięcia kolizji k.55-59v; zeznania świadka A. S. k.232v-233; zeznania reprezentanta powódki A. D. k.233v-234v).

Przedmiotowa działka polegała na usunięciu kolizji wraz z przestawieniem trafostacji i linii energetycznych na działce sąsiadującej z działką powódki poprzez uzyskanie warunków, dokumentacji, uzgodnień, organizacji projektowej do wykonawstwa i odbioru włącznie. Koniecznym było przestawienie czynnej stacji energetycznej, która zasilala wiele obiektów średniego napięcia, postawienie nowej trafostacji, przełożenie sieci przewodów, usunięcie starej trafostacji, która była przy hotelu. Przesunięcie trafostacji było konieczne dla wybudowania kompletnej bryły budynku hotelu. Przy uzgodnieniach dokumentacji projektowej (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L. nałożyła na powódkę nowe warunki – dodatkową rozdzielnię, przejścia przepustów kablowych pod jezdnią, nowe oświetlenie do ul. (...). Nie było możliwości negocjowania (dowód: zeznania świadka T. B. k.216-217; zeznania reprezentanta powódki A. D. k.233v-234v).

W odpowiedzi na przedstawione warunki usunięcia kolizji powódka - pismem z dnia 11 stycznia 2016 roku – wskazała, iż w warunkach brak jest jednoznacznej informacji o przekazaniu działki (...) przy ul. (...), po wykonaniu na koszt powódki nowej stacji transformatorowej oraz ustanowieniu służebności dla (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w L. (dowód: pismo k.63).

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L. – pismem z dnia 25 stycznia 2016 roku - poinformowała powódkę o możliwości sprzedaży na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej przy ul. (...) w Ł.. Wskazała również, że dla sprzedaży prawa użytkowania wieczystego potrzebna będzie uchwała zarządu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w L. (dowód: pismo k.64).

W dniu 27 września 2016 roku powódka uzyskała decyzje numer (...) (...)2016 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą powódcie pozwolenia na przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącego budynku dawnej przychodni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na hotel z usługami (gastronomia, rekreacja) wraz ze zjazdem na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) działki (...)52 3 obręb B-46 (dowód: decyzja k.65-65v).

W dniu 25 listopada 2016 roku powódka uzyskała decyzje numer (...) (...) .2016 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą powódce pozwolenia na przebudowę sieci kablowej SN-15kV, nn-0,4kV, oświetlenia ulic, montaż prefabrykowanej stacji transformatorowej oraz rozbiórkę stacji transformatorowej w Ł. przy ul. (...) działki (...) - obręb B-46 oraz 1/21 – obręb P-9 (dowód: decyzja k.66).

Pismem z dnia 14 sierpnia 2017 roku powódka poprosiła o spotkanie w celu ustalenia zasad nabycia przez nią prawa użytkowania wieczystego działki (...) od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. (dowód: pismo k.67).

W dniu 30 sierpnia 2017 roku odbyło się spotkanie przedstawicieli (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. w celu ustalenia zasad usunięcia kolizji związanych z realizowaną przez powódkę inwestycją w Ł. przy ul. (...) i ustalenia zasad sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki numer (...). Strony na spotkaniu przedstawiły swoje stanowiska, które były rozbieżne. Ustalono, iż przeanalizują swoje stanowiska i ponownie się spotkają (dowód: notatka k.68v-69).

Pismem z dnia 30 października 2017 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. poinformowała powódkę, iż w dalszym ciągu widzi możliwość sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki numer (...). Na aktualnym etapie (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. nie wyraziła zgody na działania związane z korzystaniem z tej nieruchomości (dowód: pismo k.69v).

W dniu 9 listopada 2017 roku doszło do spotkania przedstawicieli (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł., które miało na celu ustalenie ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki numer (...). Na spotkaniu nie doszło do wiążących ustaleń (dowód: notatka k.70).

W dniu 29 marca 2018 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. zawarły warunkowa umowę sprzedaży działki gruntu o numerze 98/31 położonej w Ł. przy ul. (...), pod warunkiem, że (...) Ł. nie wykorzysta przysługującego mu prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dowód: umowa k.47-51).

W dniu 11 maja 2018 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przekazała (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w Ł. nowowytbudowane urządzenia elektroenergetyczne o wartości 257.166,50 złotych brutto (dowód: protokół k.67v-68).

W odpowiedzi na wniosek powódki o przedłużenie terminu na wykonanie inwestycji do dnia 30 czerwca 2020 roku (...) Ł. odpowiedziało, iż nie widzi do tego podstaw. Wskazano, iż przedłużenie terminu wykonania inwestycji mogłoby stanowić zarzut niedochodzenia kary umownej, co byłoby naruszeniem dyscypliny budżetowej (dowód: pismo k.54).

W dniu 1 lutego 2019 roku do (...) Ł. wpłynęło pismo powódki z prośbą o wydłużenie terminu zakończenia inwestycji. Jako przyczyny przedłużające wykonanie umówionej inwestycji wskazano zaistnienie kolizji w zainstalowaniu sieci elektroenergetycznych stanowiących własność (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. oraz powstanie konieczności zakupu przez powódkę prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) przy ul. (...). Wskazano, iż opóźnienie będzie dotyczyć prac wykończeniowych wewnątrz budynku, co nie będzie generowało po stronie (...) żadnej szkody. Z. wygląd budynku oraz jego otoczenie będą w pełni zagospodarowane zgodnie z koncepcją przedstawioną w toku czynności przetargowych. Powódka wniosła o przedłużenie terminu na wykonania umowy do dnia 30 października 2020 roku (dowód: pismo k.52-53v).

W dniu 14 czerwca 2019 roku powódka zwróciła się do Prezydenta (...) Ł. o pomoc w sprawie ustalonego terminu wykonania przedmiotu umowy i zagrożenia naliczeniem kary umownej w wysokości 1.200.000,00 złotych. Otrzymała odpowiedź odmowną (dowód: pismo k.72-73v; pismo k.84).

**Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. jest zasadne i jako takie podlega uwzględnieniu w całości.

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. swoje roszczenie oparła na treści art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 § 3 k.c. i art. 58 § 1 k.c.. Wskazała, iż zakwestionowane przez nią zapisy umowy z dnia 30 października 2015 roku są sprzeczne z właściwością stosunku prawnego

– umową sprzedaży, ustawą – art. 483 § 1 k.c., z zasadami współżycia społecznego i naruszają przepis bezwzględnie obowiązujący – art. 353<sup>(1)</sup> k.c.. W niniejszym procesie powódka domagała się ustalenia nieważności kwestionowanego postanowienia umownego zawartego § 10 ust. 2

i oświadczenia umownego zawartego w § 10 ust. 4 umowy sprzedaży z dnia 30 października 2015 roku. Powódka kwestionował ważność tego tylko postanowienia, wskazując, że w pozostałym zakresie umowa sprzedaży nieruchomości jest ważna.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie zostały spełnione przesłanki umożliwiające powódce wystąpienie z powództwem o ustalenie opartym na treści art. 189 k.p.c. oraz przesłanki umożliwiające ustalenie nieważności zapisów wskazanych w pozwie, a zawartych w umowie – akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Zgodnie z treścią art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Konsekwentnie trzeba więc przyjąć, że legitymacja czynna przysługuje osobie, która ma interes prawny w żądaniu stwierdzenia nieważności zapisów – w tym przypadku - umowy sprzedaży. Kryterium interesu prawnego, stanowiące konieczną przesłankę materialnoprawną powództwa o ustalenie, zostało już w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśnione. Najogólniej ujmując można stwierdzić,

że interes prawny należy pojmować jako interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, co do których zachodzi obiektywna niepewność z przyczyn natury faktycznej lub prawnej. Z reguły brak jest interesu, jeżeli zainteresowany może uzyskać ochronę prawną w drodze powództwa o świadczenie (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu

Najwyższego z dnia 30 grudnia 1968 roku, w sprawie III CZP 103/68, uchwała Sądu

Najwyższego z dnia 27 lipca 1990 roku, w sprawie III CZP 38/90, wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 6 czerwca 1997 roku, w sprawie II CKN 201/97, wyrok Sądu Najwyższego z dnia

3 grudnia 1997 roku, w sprawie I CKN 365/97, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1998 roku, w sprawie II CKN 572/97, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 roku, w sprawie IV CKN 1519/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 roku, w sprawie II CK 387/02, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2007 roku, w sprawie III CSK 123/07, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 roku, w sprawie II CSK 33/09).

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. oznacza potrzebę uzyskania wyroku odpowiedniej treści, wywołaną rzeczywistą koniecznością ochrony sfery prawnej danego podmiotu. Jest to więc interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, który z reguły

występuje w sytuacjach, w których zachodzi obiektywna niepewność co do prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn prawnych, jak i faktycznych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia

18 czerwca 2009 roku, w sprawie II CSK 33/09 wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 roku, w sprawie II CSK 252/11). Dla zbadania, czy interes prawny istnieje, każdorazowo należy rozważyć i poddać ocenie okoliczność, jak uwzględnienie powództwa wpłynie na sytuację

powoda, zważywszy, że interes z reguły nie istnieje wówczas, gdy powód ma inne możliwości ochrony swoich praw. Dlatego niezbędne jest ustalenie stanu, w którym nie istnieje już inny

środek prawny, przy użyciu którego powód uzyskać może skuteczną ochronę prawną, a ponadto orzeczenie ustalające wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. taką skuteczną ochronę prawną

powodowi zapewni (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 9 listopada 2017 roku,

w sprawie I ACa 444/17). Patrząc z kolei na sprawę od strony biernej uznać należy,

że legitymacja procesowa musi wynikać z prawnego związku pozwanego z ustalonym prawem lub stosunkiem prawnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 września 1997 roku, w sprawie II CKN 299/97, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2000 roku, w sprawie IV CKN 36/00).

W ocenie Sądu powódka posiada interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c..

Po pierwsze (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nie ma możliwości wystąpienia z innym roszczeniem w celu ochrony swoich praw. W aktualnej sytuacji, kiedy nie ma tytułu wykonawczego bowiem – jak w tym przypadku – aktowi notarialnemu nie została nadana klauzula wykonalności możliwe jest oparcie roszczenia na treści art. 189 k.p.c.. Jeżeli po wydaniu tytułu egzekucyjnego obowiązek stwierdzony w tym tytule przestał istnieć właściwym środkiem prawnym jest w tym wypadku powództwo przeciwegzekucyjne przewidziane w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., a przed nadaniem klauzuli wykonalności powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.), że należność objęta nim nie istnieje (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 1973 roku, w sprawie II PZ 34/73, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1971 roku, w sprawie II CZ 16/71). Przesłanką jego skuteczności jest istnienie tytułu wykonawczego, którym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności (art. 776 k.p.c.). Należy w związku z tym, odróżnić tytuł egzekucyjny w rozumieniu art. 777 § 1 k.p.c. i tytuł wykonawczy, jako różne instytucje prawa cywilnego formalnego. W judykaturze i piśmiennictwie przyjmuje się, że powództwo opozycyjne uregulowane w art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. nie jest jedyną drogą do podważenia zasadności świadczenia objętego notarialnym tytułem egzekucyjnym (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.), tj. przed nadaniem mu sądowej klauzuli wykonalności. Zatem, jeżeli po wydaniu notarialnego tytułu egzekucyjnego, a przed powstaniem tytułu wykonawczego, stwierdzony tym tytułem obowiązek nie istnieje, właściwym środkiem prawnym jest powództwo o ustalenie, że należność nim objęta nie istnieje (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 1973 roku, w sprawie II PZ 34/73, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1971 roku, w sprawie II CZ 16/71, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2012 roku, w sprawie V CSK 372/11). Z ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie wynika wprost, że notarialny tytuł egzekucyjny nie został zaopatrzony w sądową klauzulę wykonalności, uprawniającą do prowadzenia egzekucji kary umownej.

Jak wskazano wcześniej (...) Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wytaczając w niniejszej sprawie powództwo oparte na treści art. 189 k.p.c.. obowiązana jest wykazać interes prawny, który nie tylko decyduje o tym, kto ma w sprawie legitymację procesową, ale także jest przesłanką skuteczności powództwa, tzn. decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda o istnieniu albo nieistnieniu stosunku prawnego lub prawa. Interes prawny stanowi zatem materialnoprawną przesłankę (podstawę) powództwa o ustalenie i podlega badaniu w ramach merytorycznego rozpatrywania sprawy. Stwierdzenie jego braku skutkuje oddaleniem powództwa jako bezzasadnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2009 roku, w sprawie I CZ 15/09). Interes prawny to interes dotyczący szeroko rozumianych praw oraz stosunków prawnych i w obecnym stanie prawnym występuje on nie tylko wtedy, gdy zagrożona jest sytuacja prawna powoda, ale i wówczas, gdy w związku z zachowaniem pozwanego uzasadnione jest ustalenie stosunku prawnego lub prawa w celu usunięcia niepewności co do tego prawa lub stosunku prawnego z przyczyn faktycznych lub prawnych. Powództwo z art. 189 k.p.c. nie ogranicza się zatem do funkcji prewencyjno-zapobiegawczej, ale uzasadniane jest obiektywnie istniejącą potrzebą ochrony sytuacji prawnej powoda, w której się on znajduje. Jedyną, ale zarazem konieczną, przesłanką tego powództwa jest interes prawny w żądanym ustaleniu. Z uwagi na treść art. 316 § 1 k.p.c. interes prawny musi istnieć w chwili orzekania przez sąd (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2012 roku, w sprawie II CSK 143/12). Rozumienie interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego istnienie albo nieistnienie stosunku prawnego lub prawa musi uwzględniać okoliczność, że ma on służyć zapewnieniu ochrony prawnej, co musi być oparte na istnieniu rzeczywistej potrzeby jej udzielenia, ta zaś podlega ocenie przy uwzględnieniu zarówno obecnych, jak i przyszłych,

ale obiektywnie możliwych stosunków prawnych z udziałem osoby, która występuje z żądaniem ochrony prawnej w tej postaci (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 roku, w sprawie II CSK 33/09). Celem powództwa o ustalenie jest uzyskanie prawomocnego orzeczenia, które zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. posiada interes prawny wymagany treścią art. 189 k.p.c.. Oprócz tego, że nie może wystąpić z żadnym innym roszczeniem (ani z powództwem przeciwegzekucyjnym, ani z powództwem o świadczenie), to zachodzi konieczność ochrony jej praw i usunięcia zagrożenia w postaci możliwości naliczenia kary umownej w kwocie 1.200.000,00 złotych na podstawie – zdaniem powódki - nieważnych zapisów umowy z dnia 30 października 2015 roku. Klauzule te zagrażają w sposób bezpośredni interesom powódki, tworzą bowiem konieczność prawie, że natychmiastowej zapłaty kary umownej w kwocie 1,200,000,00 złotych.

Powódka wskazała, iż nieważne są zapisy umowy – aktu notarialnego w zakresie kar umownych i jej oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 5. W umowie z dnia 30 października 2015 roku strony ustaliły, iż (...) Ł. może naliczyć powódce kary umowne w przypadku, gdy nie rozpocznie w ciągu 12 miesięcy od daty zawarcia przedmiotowej umowy na tej nieruchomości inwestycji w postaci budowy hotelu – przez co strony rozumiały uzyskanie pozwolenia na budowę oraz gdy nie zakończy jej w ciągu 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy – przez co strony rozumiały uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu. Wykonanie tych zobowiązań było obwarowane karami umownymi w kwocie odpowiednio 800.000,00 złotych i w kwocie 1.200.000,00 złotych. Pierwsza podstawa naliczenia kary umownej nie zachodzi, bowiem powódka w terminie uzyskała pozwolenie na budowę. Natomiast (...) Ł. może naliczyć karę umowną w kwocie 1.200.000,00 złotych, bowiem powódka nie uzyskała dotychczas pozwolenia na użytkowanie obiektu. Obecnie termin na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu określony w umowie upłynął.

W toku niniejszego procesu strona powodowa powołała się na nieważność zapisów aktu notarialnego § 10 ust. 2 aktu notarialnego i § 10 ust. 4 aktu notarialnego z uwagi na to,

że są sprzeczne z właściwością stosunku prawnego – umową sprzedaży, ustawą – art. 483 § 1 k.c., z zasadami współzycia społecznego i naruszają przepis bezwzględnie obowiązujący

– art. 353<sup>1</sup> k.c.. Pozwane (...) Ł. wskazało natomiast, że zaskarżone postanowienia umowne są zgodne z prawem. Wskazało, iż sprzedając strategiczne nieruchomości (...) Ł. realizuje zadania własne, polegające na dbaniu o ład przestrzenny. Ustając termin zakończenia inwestycji (...) kierowało się dążeniem do zapewnienia odpowiedniego zagospodarowania przestrzeni miejskiej, co pozostaje w zgodzie z prawem i interesem publicznym. W kontekście tym pozwany wskazał, że błędny jest zarzut powódki o sprzeczności zapisów umowy z naturą umowy sprzedaży, a w zapisach umowy sprzedaży nie ma też sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę należy uznać, iż zaistniały przesłanki pozwalające ustalić, że zapisy § 10 ust. 2 i § 10 ust. 4 umowy sprzedaży z dnia 30 października 2015 roku są nieważne. Strony zawarły bezwarunkową umowę sprzedaży nieruchomości, a więc dokonały czynności prawnej, której essentialia negotii reguluje art. 535 k.c. przewidujący, że przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Powódka uiściła cenę rynkową i nabyła prawo do posiadania nieruchomości, swobodnego z niej korzystania oraz rozporządzania nią w zakresie wskazanym w art. 140 k.c., zgodnie z którym, w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. W ramach swobody kontraktowej strony mogą zawrzeć w umowie sprzedaży nieruchomości różnego rodzaju postanowienia regulujące np.: sposób i termin zapłaty ceny czy termin przekazania poszczególnych części składowych gruntu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1975 roku, w sprawie II CR 97/75). Nie jest wykluczone zamieszczenie w umowie sprzedaży postanowień zabezpieczających interesy

zbywcy na wypadek, gdyby nabywca nie wywiązał się z uzgodnień stron dotyczących zbywanej nieruchomości lub chciał ją odsprzedać innemu podmiotowi. Przykładami takich dopuszczalnych instrumentów prawnych jest zastrzeżenie przez sprzedawcę w umowie sprzedaży prawa odkupu (art. 593 k.c.) czy prawa pierwokupu (art. 596 k.c.). Natomiast zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Przepis ten należy do kategorii przepisów *iuris cogentis*, a więc naruszenie któregokolwiek z wymienionych w nim kryteriów swobody kontraktowej i w rezultacie sprzeczność treści lub celu umowy z ustawą, zasadami współżycia społecznego lub naturą stosunku wykreowanego przez tę umowę powoduje nieważność czynności prawnej lub jej części na podstawie art. 58 k.c.. Ocenie pod kątem kryteriów wskazanych w art. 353<sup>1</sup> k.c. podlega nie tylko treść kwestionowanego postanowienia umownego, ale także jego cel. Jak wynika ze stanowiska (...) Ł. celem wprowadzenia kwestionowanego postanowienia umownego było zapewnienie realizacji celu umowy sprzedaży nieruchomości rozumianego przez pozwaną jako zapewnienie leżącego w interesie publicznym, określonego sposobu i terminu zagospodarowania zbywanej nieruchomości. Powódka była świadoma tej intencji, a nadto cel ten aprobowała, skoro bezsporne było, że także powódka zamierzała wybudować na kupionej nieruchomości hotel, co przedstawiało się zresztą jako inwestycja korzystna dla obu stron. Powódce zapewniłaby zyski z prowadzonej działalności gospodarczej, a (...) wpływy z podatków. Powódka zakwestionowała - jako przekraczające zakres swobody kontraktowej przysługującej stronom, a w rezultacie nieważne - postanowienia § 10 ust. 2 i § 10 ust. 4 umowy dotyczące sposobu zapewnienia realizacji przez powódkę tego celu w postaci po pierwsze, zobowiązania powoda do zabudowy terenu hotelem w ciągu dwóch lat od daty zawarcia umowy sprzedaży, po drugie, w postaci obciążenia powoda swoistą sankcją finansową za jego nie dotrzymanie określoną w umowie stron mianem "kary umownej".

W ocenie Sądu kwestionowany § 10 ust. 2 umowy narusza art. 353<sup>1</sup> k.c. przez przekroczenie granic swobody kontraktowej polegające na ukształtowaniu tego postanowienia umownego w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego oraz istotą (naturą, właściwością) umowy sprzedaży. Sposób ukształtowania tej swoistej sankcji finansowej za niedotrzymanie terminu zabudowy gruntu prowadzi do naruszenia zasad słuszności kontraktowej przez rażąco nierówne ukształtowanie praw i obowiązków stron, polegające w szczególności na nieproporcjonalności zastrzeżonej sankcji finansowej i braku jej powiązania ze skutkami wynikającymi dla (...) Ł. z niedotrzymania przez powódkę terminu zabudowy gruntu. Zaskarżone postanowienie umowne nie przewiduje ponadto możliwości ubiegania się przez powódkę o przedłużenie uzgodnionego przez strony terminu do zabudowy nieruchomości w sytuacji niemożności jego dotrzymania przez powódkę. Zauważyć w związku z tym należy, że zaskarżone postanowienie umowne ukształtowało sytuację powódki w sposób mniej korzystny dla niej, jako właściciela gruntu, w porównaniu do sytuacji prawnej użytkownika wieczystego gruntu dysponującego przecież prawem „słabszym”, niż prawo własności. Zgodnie bowiem z art. 62 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014.518), termin zabudowy gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, o którym mowa w ust. 1, może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od niego.

Ponadto należy uznać, że kwestionowane postanowienie umowne jest sprzeczne z naturą (właściwością) umowy sprzedaży, której konsekwencją jest bezwarunkowe przeniesienie prawa własności na nabywcę w zamian za zapłatę ceny. W wyniku wprowadzenia do umowy zaskarżonego postanowienia umownego (...) jako zbywca zarezerwowała sobie prawo do egzekwowania od nabywcy sposobu i terminu zagospodarowania zbytego bezwarunkowo



za pełną cenę rynkową terenu pod rygorem obciążenia właściciela sankcją finansową, której sposób ukształtowania budzi, jak to wyżej wskazano, poważne wątpliwości co do jego zgodności z zasadami współżycia społecznego. W świetle obowiązujących przepisów jednostki samorządu terytorialnego są uprawnione do samodzielnego gospodarowania własnymi nieruchomościami

z poszanowaniem przepisów prawa oraz granic kompetencji przysługujących poszczególnym organom. Dysponują instrumentami prawnymi zapewniającymi realizację pożądaných celów publicznych, takich jak tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty czy zapewnienie właściwego sposobu zagospodarowania nieruchomości. Należało

do nich niewątpliwie możliwość oddania nieruchomości gminnych w użytkowanie wieczyste (art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2014 r.,

poz. 518). Oddając w przeszłości nieruchomość w użytkowanie wieczyste, gmina zachowywał wpływ na sposób i termin zagospodarowania jej przez wieczystego użytkownika, albowiem zgodnie z art. 62 ust. 1 tej ustawy, w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Gmina z uwagi na to, że nadal pozostaje właścicielem gruntu, dysponuje środkami zapewniającymi realizację wskazanego celu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w tym terminu zabudowy, w postaci możliwości obciążenie użytkownika wieczystego dodatkowymi opłatami

z tytułu użytkowania wieczystego czy nawet rozwiązania umowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2018 roku, w sprawie III CZP 93/17).

W ocenie Sądu roszczenie powódki jest zasadne, a zapisy umowy z dnia 30 października 2015 roku w zakresie § 10 ust. 2 i § 10 ust. 4 należy uznać za nieważne. Odnosząc się do zagadnień materialno-prawnych należy wskazać, że zobowiązanie strony powodowej do wybudowania hotelu na zakupionej od (...) Ł. nieruchomości stanowi zobowiązanie w rozumieniu art. 353 k.c.. Chronionego prawem interesu prawnego w spornym zastrzeżeniu umownym nie można upatrywać w tym, iż nie zrealizowanie tego zobowiązania spowoduje negatywne konsekwencje dla pozwanej, tak w sferze majątkowej, jak i niemajątkowej. Szkoda ta może polegać na niezrealizowaniu założeń wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego, co stanowiło jeden z celów i założeń dla których strona pozwana zdecydowała się sprzedać przedmiotową nieruchomość. Jej niemajątkowy charakter polega na nieuzyskaniu przez pozwaną określonej pozycji wizerunkowej, jaką miała jej przynieść realizacja zabudowy. Z kolei majątkowy uszczerbek wiąże się z nieuzyskaniem podatków i opłat od zabudowanej nieruchomości. Przepis art. 353 § 1 k.c. definiuje zobowiązanie jako stosunek prawny polegający na tym, że jedna osoba (wierzyciel) jest uprawniona do żądania spełnienia świadczenia, natomiast druga (dłużnik) jest obowiązana świadczenie spełnić. W wyroku z dnia 22 października 2015 roku, w sprawie IV CSK 687/14, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że funkcjonujące w obrocie prawnym zobowiązania odbiegają często od określonego

w art. 353 k.c. modelu, który strony mogą modyfikować według swego uznania w granicach określonych w art. 353<sup>1</sup> k.c. Świadczenie może bowiem składać się z wielu zachowań, a każda ze stron może być jednocześnie uprawniona albo zobowiązana. Celem świadczenia jest zapewnienie wierzycielowi określonej korzyści z wykonania zobowiązania, tj. zaspokojenie jego interesu. Podstawą ustalenia, o jaki konkretnie interes chodzi stanowi całość okoliczności towarzyszących powstaniu danego stosunku zobowiązaniowego. O powstaniu i byciu zobowiązania rozstrzyga istnienie znajdującego wyraz w jego treści godnego ochrony interesu wierzyciela (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2010 roku, w sprawie III CNP 27/09). Na tym tle rozstrzygające znaczenie w sprawie ma kwestia, czy świadczenie powódki w postaci wybudowania hotelu na nabytej od pozwanej nieruchomości, obwarowane na wypadek niedotrzymania terminu jego spełnienia karą umowną, rzeczywiście zaspakajało godny ochrony prawnej interes powódki wyrażający się w zapewnieniu jej określonej korzyści z wykonania zobowiązania. Należy podkreślić, że chodzi tu o cywilnoprawne zobowiązanie dłużnika oraz o godny ochrony interes cywilny wierzyciela, a nie interes publiczny wynikający z charakteru działalności podmiotu, który występuje w roli wierzyciela. W świetle art. 353<sup>1</sup> k.c. istotne znaczenie mają przede wszystkim granice swobody umów wyznaczone ustawą, zasadami współżycia społecznego oraz właściwością (naturą) stosunku prawnego. Dlatego ocena skuteczności postanowienia umownego kreującego obowiązek zapłaty kary umownej - jako elementu stosunku zobowiązaniowego - podlega kontroli sądowej

w kontekście ograniczeń swobody umów, obejścia prawa, jak też ewentualnej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2008 roku, w sprawie V CSK 362/07). Sporne zastrzeżenie umowne należy analizować z uwzględnieniem skutków jako spowodowało zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości, na której miała zostać zrealizowana inwestycja budowlana oraz jako element odrębnego stosunku prawnego o charakterze zobowiązaniowym. Strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład zasobu (...) Ł.. Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd odniósł się do zapisów użytkowania wieczystego – mając w polu widzenia fakt, iż ustawodawca odszedł od stosowania tej instytucji. Jednakże dotychczasowe przepisy dotyczące użytkowania wieczystego i porównanie ich z prawem własności w sposób zdecydowany i jednoznaczny odzwierciedlają różnice i obrazują naturę prawa własności. W umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste dotychczas ustalano sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej polega na jej zabudowie, ustalano się termin rozpoczęcia i termin zakończenia budowy (art. 239 § 1 i 2 k.c. i art. 62 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W przypadku zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste właściciel, którym jest wyłącznie podmiot prawa publicznego (art. 232 § k.c.), może zastosować sankcję w postaci żądania rozwiązania umowy, jeśli użytkownik wieczysty wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków (art. 240 k.c., art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Istniejący pomiędzy właścicielem a użytkownikiem wieczystym stosunek prawny umożliwia właścicielowi wpływ na wykonywanie przez użytkownika wieczystego obowiązków w odniesieniu do sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste. Natomiast ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje takich uprawnień byłego właściciela w sytuacji, gdy prawo własności do nieruchomości wchodzącej do zasobów gminnych zostało przeniesione na podstawie umowy sprzedaży. W takim przypadku, byłoby właściciel, który jest zarazem podmiotem prawa publicznego traci uprawnienie do kształtowania i kontroli sposobu korzystania przez nowego właściciela ze sprzedanej nieruchomości. Tymczasem, strony w umowie sprzedaży nieruchomości zamieściły postanowienie dotyczące terminu zabudowy, które są właściwe dla umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Przyjęcie skuteczności tego rodzaju postanowienia (co miałyby wpływ na ważność zastrzeżenia kary umownej) prowadziłoby do daleko idących konsekwencji. Skoro do elementów przedmiotowo istotnych umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste należy określenie sposobu i terminu jej zagospodarowania, to sprzeczne z istotą prawa własności i jej granicami określonymi

w art. 140 k.c., jest zastrzeżenie kary umownej na rzecz byłego właściciela w przypadku, gdy w określonym w umowie terminie nabywca nie dokona jej zabudowy. Takie postanowienie o karze umownej jako sprzeczne z prawem jest nieważne, gdyż zmierza do obejścia prawa (art. 58 § 1 k.c.). Pomiedzy umową sprzedaży nieruchomości a umową o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste istnieją różnice o zasadniczym charakterze. Skutkiem umowy sprzedaży nieruchomości, dotychczasowy właściciel traci prawo własności, otrzymując cenę nabycia odpowiadającą wartości całej nieruchomości. Rzecz jasna, kwestie płatności i terminy rat mogą być uregulowane w umowie sprzedaży przenoszącej własność i tego rodzaju postanowienia umowne nie są warunkiem lub terminem w rozumieniu art. 157 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1975 roku, w sprawie II CR 97/75). Natomiast użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym obciążającym nieruchomość gruntową. Jest to prawo na rzeczy cudzej

(*ius in re aliena*). Własność takiej nieruchomości nadal pozostaje więc przy właścicielu, a użytkownik wieczysty nie płaci ceny sprzedaży, lecz zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz właściciela tzw. pierwszej opłaty w wysokości 15-25% wartości nieruchomości i opłat rocznych (art. 72 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W odróżnieniu od prawa własności, użytkowanie wieczyste jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu, czy jego zagospodarowania, w szczególności poprzez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.). W przeciwieństwie do prawa własności, użytkowanie wieczyste obejmuje z jednej strony stosunek rzeczowy, którego wyrazem jest prawo korzystania w oznaczonych granicach z oddanego w tym celu gruntu z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela i do rozporządzania tym prawem, a z drugiej strony w relacjach pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem zawiera elementy stosunku zobowiązaniowego, które wynikają z zawartej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 roku). Według art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty własności. Przykładem takiej ustawy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). Zgodnie z art. 6 ust. 2 tej ustawy, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego. Z istoty własności nie wynika obowiązek zabudowy nieruchomości, lecz jest to uprawnienie właściciela, przy czym ograniczenia w tym zakresie mogą wynikać z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zobowiązanie strony powodowej do wybudowania budynku hotelowego w określonym terminie pod sankcją kary umownej można ewentualnie rozpatrywać jako element umownego stosunku prawnego o charakterze zobowiązaniowym, niezależnego od prawa własności. Jednak w takim stosunku prawnym, powyższemu obowiązkowi strony powodowej powinno odpowiadać skorelowane z nim uprawnienie. Innymi słowy, godny ochrony interes strony pozwanej powinien być równoważony godnym ochrony prawnej interesem strony powodowej. Jakkolwiek nie jest sprzeczne z zasadą swobody umów (art.353<sup>1</sup> k.c.), takie unormowanie stosunku prawnego, w ramach którego wzajemne świadczenia stron nie cechuje ekwiwalentność (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2016 roku, w sprawie I CSK 611/15), to za kolidującą z tą zasadą trzeba uznać sytuację, w której tylko jedna strona ma obowiązki, a druga tylko uprawnienia. Nie budzi wątpliwości okoliczność, iż celem (kauzą) tego porozumienia stron nie była wola strony powodowej swoistego bezpłatnego świadczenia na rzecz (...) Ł.. Przyjęta przez strony konstrukcja umowy tak ukształtowała stosunek prawny, że obowiązkowi strony powodowej do wybudowania hotelu nie odpowiada jakiegokolwiek uprawnienie do uzyskania od strony pozwanej określonej korzyści majątkowej, która uzasadniałaby zastrzeżenie kary umownej. Takiej korzyści strony powodowej nie można upatrywać w wybudowaniu dla siebie budynku hotelowego. Z kolei strona pozwana nie jest obciążona obowiązkiem świadczenia cywilnoprawnego na rzecz strony powodowej i w efekcie tylko interes strony pozwanej jest chroniony, zaś strona powodowa takiej ochrony jest pozbawiona. Stroną pozwaną jest (...) Ł., które wykonuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Niemajątkowy charakter interesu (...) Ł. polega na nieuzyskaniu przez niego określonego ładu przestrzennego. Z kolei, majątkowy uszczerbek można powiązać z nieuzyskaniem podatków i opłat od zabudowanej nieruchomości. W rzeczy samej, zastrzegając sobie karę umowną strona pozwana zmierzała do realizacji interesu publicznego wynikającego z nałożonych na nią obowiązków ustawą, a nie interesu cywilnego. Płacenie podatków i innych danin na rzecz gminy przez właściciela nieruchomości nie jest obowiązkiem cywilnoprawnym, lecz administracyjno-prawnym. Ponadto, treść porozumienia stron w przedmiocie kary umownej nie daje podstaw do przyjęcia, aby „członkowie pozwanej wspólnoty samorządowej” byli beneficjentami – w znaczeniu cywilnoprawnym - świadczenia strony powodowej.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., który mówi, iż strona przegrywająca powinna zwrócić uzasadnione koszty swojemu przeciwnikowi procesowemu. W przedmiotowym przypadku powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. jest stroną wygrywającą niniejszy proces w całości. W tej sytuacji pozwane (...) Ł. powinno zwrócić powódce uzasadnione koszty związane z dochodzeniem jej praw w przedmiotowym procesie. Na koszty te w łącznej wysokości 70.817 złotych złożyły się:

- opłata od pozwu w wysokości 60.000,00 złotych, ustalana na podstawie art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych;

- koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10.800,00 złotych, ustalone na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku;

- koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 złotych ustalony na podstawie art. 1 ust. 1 pkt. 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 roku (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.

2021.3.3