

Sygn. akt I ACa 51/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Joanna Naczyńska (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko T. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 14 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 391/12

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 51/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 14 sierpnia 2013r. Sąd Okręgowy w Częstochowie oddalił powództwo Gminy L. wniesione przeciwko T. S. o zapłatę 78.405,32 zł z usta-wowymi odsetkami z tytułu kary umownej za niedotrzymanie terminu budowy obiektów ku-baturowych na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż 27 maja 2009r. odbył się przetarg pisemny nieograniczony dotyczący oddania przez powódkę w użytkowanie wieczy- ste na lat 99 nieruchomości zabudowanej, położonej w L. przy ul. (...) z równoczesną sprzedażą na własność budynków i budowli. W przetargu zwyciężyła oferta pozwanego,

który zaproponował cenę 4.372.488 zł brutto i zadeklarował, iż zagospodaruje teren na park tematyczno-edukacyjny (...) (poświęcony paleontologii i ukierunkowany na historię dinozaurów). W treści protokołu z przetargu stwierdzono m.in., że pozwany zobowiązał się rozpocząć budowę obiektów kubaturowych przed upływem 6 miesięcy, a zakończyć budowę (wybudować budynki w stanie surowym zamkniętym) nie później niż w ciągu 2 lat od podpisania umowy notarialnej. W protokole zastrzeżono, iż w przypadku niezrealizowania inwestycji w okresie 2 lat, od daty aktu notarialnego, pozwany zapłaci karę umowną w wysokości 20% ceny osiągniętej w przetargu (...). Protokół został sporządzony pod nieobecność pozwanego, niemniej pozwany zapoznał się z nim, podpisał go i opieczętował pieczęcią swego przedsiębiorstwa. 24. lipca 2009r., przed notariuszem L. M., strony zawarły notarialną umowę (rep. A pod nr (...)), mocą której powódka oddała pozwanemu w użytkowanie wieczyste na 99 lat działki gruntu numer: (...), o łącznym obszarze 15,3139 ha oraz sprzedała budynki i budowle znajdujące się na tym gruncie. Do aktu notarialnego przedłożono protokół przetargu. Umowa notarialna nie zawierała w swej treści postanowień co do sposobu i terminu zabudowy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, ani też postanowień w przedmiocie kar umownych. W 2012r., powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 78.405,32 zł z tytułu kary umownej, przewidzianej w § (...) przetargu z dnia 27 maja 2009r., a to w związku z niedotrzymaniem terminu zakończenia budowy. Kary tej pozwany nie uiścił.

Oceniając zasadność żądania pozwu, Sąd Okręgowy stwierdził, iż bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje fakt wymienienia w części wstępnej aktu notarialnego protokołu przetargu, ponieważ nie został on inkorporowany do treści umowy. Podkreślił, że umowa notarialna jako kompletna, wyczerpująco normuje nawiązany między stronami stosunek prawny, a skoro treść umowy notarialnej wyznaczają zawarte w niej oświadczenia woli, zatem brak jest podstaw do przyjęcia, aby wolą stron było w rzeczywistości złożenie oświadczenia woli o odmiennej treści, ustalonej w postępowaniu przetargowym. W związku z tym Sądu Okręgowego uznał, iż roszczenie powódki o zapłatę kary umownej nie znajduje podstawy w zawartej przez strony umowie notarialnej.

Sąd Okręgowy przyjął, iż również podpisanie przez pozwanego protokołu przetargu nie spowodowało zawarcia umowy, która mogłaby stanowić podstawę żądania pozwu. Podkreślił, iż świadczy o tym po pierwsze to, że pozwany, pomimo wygrania przetargu mógł, pod sankcją utraty wadium odmówić zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, a po wtóre - to, że tak umowa użytkowania wieczystego, jak i umowa sprzedaży nieruchomości dla swej ważności i skuteczności wymagają zachowania formy aktu notarialnego. Sąd I instancji stanął na stanowisku, iż podpisanie protokołu przetargu jest instrumentem organizującym i za-bezpieczającym przyszłą umowę oraz stanowi konieczną, ustawową przesłankę zawarcia umowy i z tej przyczyny czynności tej można przypisać charakter umowy przedwstępnej, jako że protokół stanowi podstawę do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej o oznaczonej treści. Sąd Okręgowy stwierdził, iż skoro kwestie roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej nie są regulowane w sposób autonomiczny na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami, zatem znajdują do nich zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 389 §1 i 2 k.c. oraz 390 § 1 i 2 k.c., co oznacza, że w celu realizacji uprawnień wynikających z protokołu przetargu powódka mogła domagać się jedynie zawarcia umowy o oznaczonej treści (pod rygorem odstąpienia od umowy i zachowania wadium), bądź żądać odszkodowania wynikłego z niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Ponadto, Sąd Okręgowy stwierdził, iż protokół z przetargu nie mógłby stanowić w sprawie podstawy żądania kary umownej nawet przy przyjęciu, iż możliwa i prawnie dopuszczalna jest sytuacja uregulowania głównych postanowień umownych (*essentialia negotii*), do których należy oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, przeniesienie własności budynków i budowli oraz zapłata ceny - w treści umowy, sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy, a regulacja dodatkowych postanowień umownych (*accidentalia negotii*) - w umowie nie spełniającej wymogów formy aktu notarialnego. Jako, że w tej sytuacji *accidentalia negotii* umowy mogłyby zostać skutecznie uzgodnione dopiero po zawarciu umowy notarialnej konstytuującej użytkowanie wieczyste. Postanowień dodatkowych strony nie mogły podjąć przed zawarciem samej umowy, zwłaszcza że nie jest wykluczone, by już po podpisaniu protokołu przetargu, a przed zawarciem umowy doszło do zmiany woli stron i korekty wzajemnych zobowiązań umownych. Stąd też fakt pominięcia w umowie notarialnej niektórych zobowiązań wymienionych w treści protokołu przetargu, nawet gdy nie jest co do nich wymagana forma szczególna, nie daje podstawy dochodzenia roszczeń wynikających z postanowień

nie inkorporowanych do treści umowy, w oparciu o protokół przetargu. Sąd Okręgowy stwierdził również, iż odrębną kwestią pozostaje zagadnienie ważności umowy o treści nie odpowiadającej ustalonej w wyniku przetargu, którego przeprowadzenie miało charakter obligatoryjny, przy czym kwestia ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia ponieważ, ewentualna nieważność umowy notarialnej w żaden sposób nie wpłynęłaby na ocenę skutków podpisania protokołu przetargu, w szczególności w zakresie zawartych w nim uregulowań w przedmiocie kar umownych.

Podsumowując, Sąd Okręgowy przyjął, iż umowa, zawarta pomiędzy stronami nie zawierała jakichkolwiek regulacji w przedmiocie obowiązku zapłaty kar umownych, ani też sposobu wykorzystywania oddanego w użytkowanie wieczyste gruntu. Choć postanowienia w przedmiocie kar umownych, w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami mogły znaleźć się w treści umowy, to nie miały one charakteru obligatoryjnego. Powódka nie była uprawniona do żądania zapłaty kar umownych, mimo bezspornego spełnienia określonych w protokole przetargu przesłanek ich żądania, z uwagi na to, iż poprzez podpisanie protokołu z przetargu strony zobowiązały się jedynie do zawarcia umowy o oznaczonej treści, natomiast określone w protokole przetargu warunki umowy nie stanowią w sprawie źródła praw i obowiązków stron zawartej w oparciu o ten protokół umowy użytkowania wieczystego. Konkluzje te legły u podstaw oddalenia powództwa, jako nie znajdującego podstawy prawnej.

Apelację od wyroku wniosła powódka, domagając się jego zmiany przez uwzględnienie powództwa w całości, a ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Zarzuciła, iż zaskarżony wyrok narusza prawo materialne, tj. art. 70<sup>3</sup>§3 k.c. w zw. z art. 70<sup>2</sup>§3 k.c. oraz art. 389 i 390 k.c. przez uznanie, iż protokół z przetargu stanowi formę umowy przedwstępnej i nie może stanowić podstawy roszczeń powoda z tytułu kar umownych. Wywodziła, iż Sąd I instancji wadliwie przypisał protokołowi z przetargu charakter umowy przedwstępnej, ponieważ już podpisanie protokołu przez pozwanego wywołało skutek obligacyjny w postaci zaciągnięcia określonych w tym protokole zobowiązań, zwłaszcza że dla skuteczności uzgodnionych w postępowaniu przetargowym *accidentalia negotii* umowy nie było konieczne zachowanie formy aktu notarialnego. Podkreślała, iż protokół z przetargu nie jest dokumentem jednostronnie sporządzonym przez powódkę, jako że został podpisany przez pozwanego, co więcej stanowi on załącznik do aktu notarialnego, ustanawiającego użytkowanie wieczyste. Podniosła również, iż art. 239 k.c. nakłada obowiązek określenia w umowie użytkowania wieczystego sposobu korzystania z gruntu, co wywołuje podwójny skutek, ponieważ niezagospodarowanie gruntu zgodnie z umową umożliwia zarówno jej rozwiązanie (art. 240 k.c.), jak i zastosowanie sankcji drogą administracyjną (art. 63 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Oświadczyła, iż w jej ocenie kary umowne zastrzeżone w protokole przetargu są skuteczne i wiążące, w związku z czym wobec bezspornego w sprawie faktu niewybudowania przez pozwanego obiektów na użytkowanym gruncie, powództwo powinno zostać uwzględnione.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji, jako oczywiście bezzasadnej oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :***

Ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były między stronami bez-sporne. Sąd Okręgowy ustalenia te poddał trafnej subsumpcji prawnej, nie naruszając - wbrew wywodom apelacji - w żadnej mierze przepisów prawa materialnego. Dlatego też Sąd Apelacyjny w pełni podzielił i przyjął za własną, zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy ocenę skutków prawnych przyjęcia oferty przetargowej pozwanego i podpisania przez pozwanego, protokołu z przetargu.

Protokół z przetargu został zarchiwizowany wraz z oryginałem aktu notarialnego ustanawiającego użytkowanie wieczyste przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w O., wobec zaprzestania prowadzenia kancelarii przez notariusza L. M.. Powódka twierdziła, iż protokół ten jest elementem umowy notarialnej, akcentując m.in. fakt wydania przez Sąd kserokopii protokołu przetargu ze wzmianką potwierdzającą zgodność tej kserokopii z oryginałem "będącym załącznikiem do aktu notarialnego". Fakt ten jednakże nie wywołuje żadnych skutków prawnych, w tym obligacyjnych między stronami, ponieważ strony nie wyraziły woli uczynienia protokołu przetargu integralną częścią umowy notarialnej, ani nawet woli uczynienia go załącznikiem do umowy. Nadto protokół ten mógłby stanowić

jedynie załącznik do umowy notarialnej w sensie fizycznym, o ile byłby z tym aktem w sposób trwały złączony. Przy czym nawet w tym wypadku nie sposób byłoby go uznać za element treści umowy, ponieważ nie jest dopuszczalne, aby treść aktu notarialnego była objęta załącznikiem. Argumenty te wspierają w pełni podzielaną przez Sąd Apelacyjny tezę Sądu Okręgowego, iż umowa notarialna, jako nie zawierająca postanowień normujących kary umowne, nie stanowi podstawy uwzględnienia żądania pozwu.

Zaistniały w sprawie spór wywołało "niedopatrzanie" polegające na braku włączenia do treści umowy notarialnej ustalonych w wyniku przetargu postanowień dodatkowych, które zgodnie z art. 239 § 2 k.c. mogłyby i powinny być się znaleźć w treści tej umowy. Stan ten spowodował, iż między stronami doszło do nawiązania stosunku prawnego o treści innej, niż ustalona w postępowaniu przetargowym. W tej materii Sąd Okręgowy trafnie podkreślił, iż zawarta przez strony umowa notarialna ustanawiająca użytkowanie wieczyste na rzecz pozwanego i przenosząca na niego prawo własności znajdujących się na tym gruncie budynków jest umową kompletną, w sposób wyczerpujący kształtującą treść praw wzajemnych zobowiązań stron, w związku z czym nie sposób domniemywać ponad osnowę tej umowy, iż jej treść stanowią także inne postanowienia dodatkowe, zwłaszcza zawarte w protokole przetargowym. Dla konkluzji tej znaczenie ma nie tylko autonomiczna treść umowy notarialnej, ale także charakter prawny protokołu przetargu i chronologia podjętych przez strony czynności prawnych, co także trafnie stwierdził i uzasadnił Sąd Okręgowy.

Przywoływany przez apelującą art. 70<sup>2</sup> §2 k.c., stanowiący, że: "zawarcie umowy w wyniku aukcji następuje z chwilą udzielenia przybicia", stosowany w postępowaniu przetargowym na podstawie art. 70<sup>3</sup> §3 k.c. nie wzrusza trafności zaskarżonego wyroku, ponieważ art. 70<sup>3</sup> §3 k.c., nakazuje również odpowiednie stosowanie art. 70<sup>2</sup> §3 k.c. w brzmieniu: "Jeżeli ważność umowy zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, zarówno organizator aukcji, jak i jej uczestnik, którego oferta została przyjęta, mogą dochodzić zawarcia umowy". Wykładnia tych przepisów prowadzi do wniosku, iż przyjęcie oferty w postępowaniu przetargowym, jak i podpisanie protokołu przetargu - w przypadku umowy wymagającej dla swej ważności szczególnej formy aktu notarialnego - jak to ma miejsce w rozpatrywanej sprawie - nie stanowi zawarcia umowy, a jedynie podstawę roszczenia o zawarcie umowy na warunkach zaoferowanych w ramach przyjętej w przetargu oferty, a zatem wywołuje skutki, takie jak umowa przedwstępna. Stąd też trafne było stanowisko Sądu I instancji, iż w oparciu o podpisany przez pozwanego protokół przetargu powódka mogła domagać się zawarcia umowy na warunkach oferty przetargowej - pod rygorem zachowania wadium (art. 41 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami).

Skoro strony uregulowały stosunek prawny użytkowania wieczystego odmiennie, niż to wynikało z oferty, zatem powódka nie może dochodzić kar umownych w oparciu o treść oferty pozwanego, nawet w zakresie, w jakim oferta dotyczyła postanowień dodatkowych, wiążących się z ustanowieniem użytkowania wieczystego, dla skuteczności których nie jest wymagane, by wyrażone one zostały w formie aktu notarialnego. Protokół z przetargu dokumentuje przebieg przetargu, w tym warunki zwycięskiej oferty i jedynie w tym znaczeniu stanowi podstawę zawarcia umowy notarialnej. Nie stanowi natomiast części umowy użytkowania wieczystego - tak z wyżej wskazanych przyczyn merytorycznych, jak i z przyczyn formalnych (nie został podpisany w imieniu powódki przez osobę posiadającą umocowanie do zawarcia umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży budynków). Dlatego też nie jest uprawnionym twierdzenie powódki, iż do zawarcia umowy użytkowania wieczystego w części regulującej postanowienia dodatkowe (*accidentalia negotii*) doszło przez podpisanie protokołu przetargowego i to przed ustanowieniem użytkowania wieczystego. Natomiast to, czy powódka mogła, względnie czy nadal może, a jeśli tak to w jakiej formie żądać "uzupełnienia" umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste o postanowienia dodatkowe dotyczące sposobu i terminu zagospodarowania gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, pozostaje poza przedmiotem rozstrzygnięcia.

Z tych to też przyczyn, Sąd Apelacyjny, w pełni podzielając zaskarżone rozstrzygnięcie - w oparciu o art. 385 k.p.c. - oddalił apelację, jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego, orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, w oparciu o art. 98 §1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zasądzając od powódki na rzecz pozwanego 2.700zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym, według stawki minimalnej określonej w § 6 pkt. 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w

sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 461 ze zm.).