

Grzegorz Wolak¹

Dopuszczalność zastrzeżenia w umowie o ustanowieniu użytkowania wieczystego kary umownej na wypadek niezagospodarowania nieruchomości w terminie umownym

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2022 r., III CZP 8/22

DOI: 10.5604/01.3001.0053.8968

Streszczenie:

W glosie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2022 r., III CZP 8/22, zaaprobowano wyrażone w niej stanowisko, iż nieważne jest postanowienie umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego określające obowiązek zapłaty przez użytkownika wieczystego kary umownej w wypadku niezagospodarowania nieruchomości w terminie wskazanym w umowie. W ocenie glosatora przemawiają za nim przede wszystkim argumenty wykładni funkcjonalnej (celowościowej) i systemowej. Samo zaś orzeczenie może przysłużyć się ujednoczeniu orzecznictwa sądów powszechnych w sprawach o zapłatę kar umownych z tego tytułu.

Słowa kluczowe: umowa o ustanowieniu użytkowania wieczystego, kara umowna, użytkownik wieczysty, niezagospodarowanie nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w terminie umownym

Admissibility of stipulating a contractual penalty in an agreement establishing perpetual usufruct in the event of failure to develop the property within the contractual period. Comment on the resolution of the Supreme Court of 20 January 2022, III CZP 8/22

Abstract:

In the comment to the resolution of the Supreme Court of 20 January 2022, III CZP 8/22, the opinion expressed therein was approved that the provision of the contract for establishing perpetual usufruct specifying the obligation of the perpetual usufructuary to pay a contractual penalty in the event of failure to develop the property within the specified period is invalid. In the opinion of the glossator, it is supported primarily by the arguments of functional (purposeful) and systemic inter-

¹ Dr hab., prof. WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej z siedzibą w Rzeszowie, Sędzia Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu, ORCID: 0000-0003-3636-8440.

pretation. The judgment itself may contribute to the unification of the jurisprudence of common courts in cases involving the payment of contractual penalties in this respect.

Keywords: agreement to establish perpetual usufruct, contractual penalty, perpetual usufruct, failure to develop the property put into perpetual usufruct within the contractual period

I. Wprowadzenie

W ostatnim czasie kwestie związane z instytucją kary umownej uregulowanej w art. 483-484 k.c. kilkakrotnie pojawiały się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w tym w trybie art. 390 k.p.c.². Głosowane orzeczenie odnosi się do problemu dopuszczalności zastrzeżenia w umowie o ustanowieniu użytkownika wieczystego obowiązku zapłaty przez użytkownika wieczystego kary umownej w wypadku niezagospodarowania nieruchomości w terminie wskazanym w umowie.

W tezie głosowanej uchwały z dnia 20 stycznia 2022 r., III CZP 8/22³, Sąd Najwyższy stwierdził, że: „nieważne jest postanowienie umowy o ustanowieniu użytkownika wieczystego określające obowiązek zapłaty przez użytkownika wieczystego kary umownej w wypadku niezagospodarowania nieruchomości w terminie wskazanym w umowie”. Stanowiła ona odpowiedź na następujące zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia w trybie art. 390 k.p.c. przez Sąd Okręgowy w J.: „Czy postanowienia zawarte w umowach o ustanowienie użytkownika wieczystego dotyczące kary umownej zastrzeżonej w razie niedokonania zabudowy, nabytej od Gminy nieruchomości, w wysokości i terminie wskazanym w umowie, na podstawie przepisu art.

² W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2021 r., III CZP 26/21, OSNC 2022, nr 7-8, poz. 70, uznano, że: „Dopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania albo nienależytego wykonania przez wierzyciela czynności, bez której świadczenie dłużnika w umowie o roboty budowlane nie może być spełnione. Maksymalna wysokość kary umownej nie musi być wyrażona w kwocie pieniężnej; wystarczy, że można ją oznaczyć na podstawie umowy i w świetle okoliczności sprawy”. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2021 r., III CZP 16/21, OSNC 2022, nr 7-8, poz. 68, przyjęto, że: „Dopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej za zwłokę w wykonaniu zobowiązania w postaci określonego procentu ustalonego wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki, nawet jeżeli nie określono końcowego terminu naliczania kary umownej ani jej kwoty maksymalnej”. W wyroku z dnia 11 sierpnia 2021 r., II CSKP 130/21, LEX nr 3290641, SN wyraził pogląd, że: „Wierzytelność z tytułu kary umownej ma charakter bezterminowy staje się wymagalna niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.)”. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2021 r., IV CSKP 58/21, OSNC 2021, nr 12, poz. 87, stwierdzono, że: „Zastrzeżenie kary umownej za zwłokę w spełnieniu świadczenia niepieniężnego w postaci ułamka (procentu) wartości świadczenia za każdą jednostkę czasu zwłoki, bez jednoczesnego określenia z góry maksymalnej kwoty takiej kary, nie narusza art. 483 § 1 k.c.”. Teza uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2019 r., III CZP 3/19, OSNC 2020, nr 5, poz. 35, brzmi następująco: „Nie jest dopuszczalne zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy z powodu niewykonania zobowiązania o charakterze pieniężnym”. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2019 r., V CSK 458/18, OSNC-ZD 2021, nr 3, poz. 27, stwierdzono, że kara umowna służy także kompensacji uszczerbków o charakterze niemajątkowym, niepodlegających naprawieniu na podstawie art. 471 k.c.

³ LEX nr 3289800.

483 § 1 k.c., pozostają w sprzeczności z art. 63 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴, a przynajmniej zmierzają do ich obejścia?”. Orzeczenie to zostało wydane w sprawie z powództwa Gminy J. – Prezydenta Miasta J. przeciwko M. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w J. o zapłatę.

Już w tym miejscu wskazać należy, że zapatrywanie przyjęte w tezie glosowanej uchwały jest trafne i zasługuje na aprobatę.

II. Stan faktyczny

W dniu 16 lutego 2007 r. pozwana spółka zawarła z Gminą J. dwie umowy użytkowania wieczystego dwóch niezabudowanych działek gruntu, z przeznaczeniem pod zabudowę budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym. Zgodnie z umową nabywca zobowiązał się do zabudowania działek w terminie pięciu lat od dnia ich nabycia, w umowach za rozpoczęcie budowy uznano wybudowanie fundamentów w ciągu 2 lat, a za zakończenie budowy wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym w ciągu kolejnych 3 lat. W umowach strony postanowiły również, że w przypadku niedokonania zabudowy w określonych terminach pozwana spółka zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Gminy kary umownej stanowiącej 10% wylicytowanej ceny, odpowiednio 28 600 zł i 25 500 zł w pierwszym roku po bezskutecznym upływie terminu zagospodarowania nieruchomości i za każdy następny rok opóźnienia.

III. Stanowisko sądów

Sąd Rejonowy w J. wyrokiem z dnia 14 lutego 2020 r. oddalił powództwo Gminy J. – Prezydenta Miasta J. o zasądzenie od pozwanej spółki kar umownych. Uznał, że postanowienia umów dotyczące kar umownych pozostają w sprzeczności z art. 63 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przynajmniej zmierzają do ich obejścia. Zwrócił uwagę, że zgodnie z art. 63 u.g.n. opłaty dodatkowe mogą być ustalone w razie niedotrzymania terminów określonych w umowie ustanowienia użytkowania wieczystego, jednak jak wynika z ust. 4 tego przepisu, opłaty te ustala właściwy organ w drodze decyzji. Zdaniem tego sądu, uznaniowość zastosowania wskazanej sankcji przez organ i brak odesłania

⁴ Tekst jedn. Dz.U. z 2021, poz. 1899, dalej jako u.g.n.

do postępowania przed sądem powszechnym w przypadku kwestionowania przez użytkownika wieczystego nałożenia tej kary wykluczają przyjęcie jej cywilnoprawnego charakteru. Oznacza to, że postanowienia zawartych przez strony umów dotyczące kar umownych są sprzeczne z art. 63 i nast. u.g.n.

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację od tego wyroku, stanął na odmiennym stanowisku. Zwrócił uwagę, że zgodnie z art. 3531 k.c. strony mogą ułożyć stosunek prawny według własnego uznania, o ile jego treść lub cel nie sprzeciwia się właściwości stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W jego ocenie strony postępowania tak ułożyły stosunek prawny, że w umowie użytkownika wieczystego zawarły postanowienie dotyczące kary umownej. Nałożenie kary umownej jest zgodne z art. 483 § 1 i art. 484 k.c. Sąd odwoławczy wskazał, że wymaga stanowczego rozróżnienia charakter opłaty rocznej, o której mowa w art. 63 ust. 2 u.g.n., oraz kary umownej, która została ukształtowana na podstawie art. 483 § 1 i art. 484 § 1 k.c. zgodnie z zasadą swobody umów. Między konstrukcją kary umownej a konstrukcją dodatkowej opłaty rocznej zachodzi szereg różnic, które nie pozwalają na zamienne traktowanie tych wykluczających się pojęć. Zdaniem Sądu Okręgowego, żaden przepis u.g.n., w tym art. 63 ust. 2 i 4, nie zabrania stronom umowy użytkownika wieczystego wprowadzania do niej zapisu o karach umownych, których wystąpienie w umowie jest fakultatywne. Obie te instytucje posiadają odrębne podstawy prawne i źródło, na podstawie którego powstają. Wszystko to prowadzi w jego ocenie do wniosku, że instytucje te się wzajemnie nie wykluczają i nie są wobec siebie konkurencyjne, zatem zarówno postanowienie określające wysokość opłaty rocznej, jak i postanowienie o karach umownych na wypadek niedotrzymania terminu zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste mogą być zamieszczone w umowie.

Dostrzegając jednak rozbieżne w tym zakresie orzecznictwo sądów powszechnych⁵ i nie będąc pewny trafności poglądu, za którym się opowiadał (o dopuszczalności zastrzeżenia w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczystego obowiązku zapłaty kary umownej w przypadku niezagospodarowania nieruchomości w terminie wskazanym w umowie), zwrócił się do Sądu Najwyższego o ich rozstrzygnięcie na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

⁵ Zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 26 listopada 2014 r., I ACa 1148/14, LEX nr 1563714, wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 czerwca 2016 r., II Ca 17/16, LEX nr 2365868.

IV. Ocena stanowiska Sądu Najwyższego

Nie budzą żadnych zastrzeżeń stwierdzenia Sądu Najwyższego zawarte w głosowanej uchwale o tym, że:

- a) użytkowanie wieczyste jest prawem na cudzej własności o charakterze pośrednim pomiędzy własnością a ograniczonym prawem rzeczowym (jest to pogląd jednolicie przyjęty w judykaturze Sądu Najwyższego oraz zdecydowanie przeważający w piśmiennictwie),
- b) prawo to uregulowane zostało w kodeksie cywilnym, jak i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶,
- c) w art. 62 u.g.n. określona jest nie tyle treść umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego⁷ (jak to nieścisłe ujęto w omawianym judykacie), co sposób i termin zagospodarowania nieruchomości gruntowych. Zgodnie z nim w umowie ustala się sposób i termin zagospodarowania nieruchomości, w tym termin zabudowy, a także cel, w jakim nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (ust. 1). Jeżeli sposób zagospodarowania polega na zabudowie nieruchomości, określa się termin rozpoczęcia i zakończenia zabudowy (ust. 2). Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym (ust. 3). Termin zagospodarowania, w tym termin zabudowy, może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika (ust. 4),
- d) użytkowanie wieczyste jest prawem odpłatnym. Art. 238 k.c. stanowi, że wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. W przepisie tym przeoczono pierwszą opłatę, którą należy wnieść przy nabyciu prawa, o czym stanowi art. 71 ust. 1 i 2 u.g.n. Oprócz pierwszej opłaty użytkownik wieczysty ponosi opłaty roczne (art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n.). Szczegółowe regulacje dotyczące tych opłat zawarte są w art. 71-81 u.g.n. Art. 71 ust. 1 u.g.n. ma charakter normy bezwzględnie obowiązującej (*ius cogens*). Kwestii w nim ure-

⁶ Niefortunne jest sformułowanie Sądu Najwyższego, że: „Szczególna konstrukcja tego prawa uregulowana jest zarówno w kodeksie cywilnym, jak i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

⁷ Zob. np. art. 29 u.g.n. stanowiący, że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego (ust. 1). Jeżeli przedmiotem umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste jest nieruchomość wpisana do rejestru zabytków, przy określaniu sposobu korzystania z tej nieruchomości można nałożyć, w razie potrzeby, na nabywcę obowiązek odbudowy lub remontu położonych na niej zabytkowych obiektów budowlanych, w terminie określonym w umowie (ust. 2).

gulowanych stronom nie wolno ukształtować w umowie odmiennie. Dotyczy to przede wszystkim zasady ustalania i pobierania pierwszej opłaty oraz opłat rocznych. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego (charakter cywilnoprawny ma oczywiście także pierwsza opłata, tyle że nie jest ona świadczeniem okresowym). Jest to pogląd w zasadzie ugruntowany w orzecznictwie i aktualnej doktrynie⁸. Obecnie, po usunięciu, choć nie całkowitym⁹, z reżimu tego prawa elementów administracyjnoprawnych¹⁰, nie ma żadnych przekonujących argumentów dla nadania im charakteru administracyjnego. Dopuszczalna jest dlatego droga sądowa dla dochodzenia zapłaty tych opłat od użytkownika wieczystego, co potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 lutego 1997 r., II CKU 10/97, z tezą: „Sprawa o zapłatę określonej kwoty tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów jest sprawą cywilną w znaczeniu materialnym (art. 1 *in principio* k.p.c.) i jako taka - nie skierowana mocą przepisu szczególnego do właściwości innego organu - podlega rozpoznaniu na drodze sądowej” oraz w uchwale z dnia 25 czerwca 1997 r., III CZP 23/97¹¹, z tezą: „Dopuszczalna jest droga sądowa do dochodzenia przez Skarb Państwa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste”. Ustawodawca przewidział jednak szczególny administracyjno-sądowy tryb rozstrzygania sporów dotyczących zmiany wysokości opłat rocznych, wprowadzając możliwość wypowiedzenia przez właściwy organ dotychczasowej wysokości tej opłaty lub żądania przez wieczystego użytkownika jej aktualizacji (art. 78 ust. 2 i art. 81 u.g.n.)¹². W pierwszej kolejności spory te rozstrzygają samorządowe kole-

⁸ Zob. np. Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006, s. 221-223, C. Woźniak, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006, s.156, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1993 r., III ARN 73/93, LEX nr 1671905, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1994 r., III CZP 36/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 209, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 1995 r. III CZP 96/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 173, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1997 r., II CKU 10/97, LEX nr 30438, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1997r., III CZP 23/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 188.

⁹ Zob. przypis nr 22.

Ustawodawca zrezygnował z czynności administracyjnoprawnych poprzedzających zawarcie umowy o ustanowieniu wieczystego użytkowania, polegających na wydawaniu decyzji administracyjnych w przedmiocie wyboru osoby użytkowników i warunków ustanowienia prawa, stanowiących konieczną przesłankę umowy. Jednocześnie zdecydował, że m.in. opłaty za grunty oddane w wieczyste użytkowanie są ustalane w umowie (por. przepisy ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - Dz. U. Nr 79, poz. 464, ze zm.). Tym samym odstąpiono od ustalania w drodze aktu władczego opłat obciążających użytkownika.

¹¹ OSNC 1997, nr 12, poz. 188.

¹² Zob. szerzej np. Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie...*, s. 215-227. Zob. też np. G. Wolak, *Skutki uchybienia terminowi do wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego (art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami). Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2020r., III CZP 44/19*, „Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały” 2021, nr 1, s. 149-169.

gia odwoławcze, a od ich orzeczeń przysługuje sprzeciw do sądu powszechnego, e) do powstania użytkowania wieczystego nie wystarczy zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w formie aktu notarialnego, ale konieczny jest także jego wpis do księgi wieczystej (art. 27 u.g.n.). Tym samym mamy tu do czynienia z konstytucyjnym wpisem w księdze wieczystej¹³.

W głosowanej uchwale Sąd Najwyższy prawidłowo stwierdził, że od pierwszej opłaty i opłaty rocznej należy odróżnić opłaty dodatkowe, o jakich mowa w art. 63 ust. 2-4 u.g.n., które to opłaty mogą być ustalone w przypadku niedotrzymania terminu (ewentualnie terminu dodatkowego stosownie do art. 63 ust. 1 u.g.n.). W myśl art. 63 ust. 1 u.g.n., w razie niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej, o których mowa w art. 62, właściwy organ może wyznaczyć termin dodatkowy. Stosownie do jego ust. 2, w przypadku niedotrzymania terminów, o których mowa w ust. 1 oraz w art. 62, mogą być ustalone dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ustalonych stosownie do przepisów rozdziału 8 działu II. Wysokość dodatkowej opłaty rocznej, o której mowa w ust. 2, wynosi 10% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok, po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania, ustalonego w umowie lub decyzji. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10% tej wartości (ust. 3). W przypadku dokonania aktualizacji opłaty rocznej w okresie 3 lat przed upływem terminu zagospodarowania nieruchomości gruntowej podstawą ustalenia dodatkowej opłaty rocznej, o której mowa w ust. 2, jest wartość nieruchomości gruntowej określona dla celów tej aktualizacji (ust. 3a). Opłaty, o których mowa w ust. 2, ustala właściwy organ w drodze decyzji (ust. 4). W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 stycznia 2012 r., I OSK 36/11¹⁴ podkreślono przy tym, że pomiędzy postępowaniem w sprawie ustalenia dodatkowej opłaty rocznej, obciążającej użytkownika wieczystego, wszczętym na podstawie art. 63 ust. 2 u.g.n., z powodu niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości

¹³ Zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 119, w której 1 tezie uznano – moim zdaniem nietrafnie – że konstytucyjny wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nie stanowi elementu czynności prawnej, którą jest umowa ustanowienia albo przeniesienia tego prawa rzeczowego. Por. G. Wolak, *O pojęciu czynności prawnej. Rozważania na kanwie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 3, s. 117-144.

¹⁴ LEX nr 1106238. Zob. też L. Klat-Wertelecka, [w:] E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015, komentarz do art. 63 ustawy, pkt 8.

ści oddanej w użytkowanie wieczyste, wynikających z umowy czy dodatkowo wyznaczonych, a postępowaniem o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie zachodzi związek, który uzasadniałby zawieszenie postępowania administracyjnego na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.

Sąd Najwyższy, analizując czy opłata dodatkowa może być zastąpiona przez uzgodnienie przez strony umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste kary umownej, zasadnie wskazał na potrzebę oceny charakteru kary umownej i opłaty dodatkowej. Podziela jego pogląd, że obie te instytucje mają odmienny charakter. Nie jest to jednak bynajmniej argument na rzecz tezy, za którą opowiadał się sąd okręgowy, że postanowienia umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego dotyczące kary umownej zastrzeżonej w razie niedokonania zabudowy nabytej nieruchomości, w terminie wskazanym w umowie, nie pozostają w sprzeczności z art. 63 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i że tak naprawdę przepisy u.g.n. o opłatach dodatkowych oraz przepisy kodeksu cywilnego o karach umownych (art. 483-484 k.c.) stanowią dwa konkurencyjne systemy środków prawnych służących właścicielowi nieruchomości na wypadek, gdy użytkownik wieczysty nie zagospodaruje nieruchomości w terminie umownym.

Jak zauważył Sąd Najwyższy, kara umowna jest uregulowana w art. 483-484 k.c. jako ryczałtowo określony surogat odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania¹⁵. Kara umowna ma naprawiać szkodę wynikłą z niewykonania albo nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Ma charakter cywilnoprawny i należyta jest wierzycielowi, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Ma zatem zastosowanie w reżimie odpowiedzialności kontraktowej. Przesłanką powstania zobowiązania do zapłaty kary umownej jest wina dłużnika (*opinio communis*). Zgodnie z art. 471 k.c. wierzyciel obowiązany jest wykazać naruszenie umowy, z którym wiąże się obowiązek zapłaty kary umownej. Z kolei dłużnik broniąc się przed obowiązkiem jej zapłaty winien wykazać i udowodnić, że naruszenie umowy wynika z przyczyn, za które on odpowiedzialności nie ponosi. Kara umowna nie należy się, jeśli naruszenie zobowiązania wynika z przyczyn, za zaistnienie których odpowiedzialny jest wierzyciel¹⁶. Takie zastrze-

¹⁵ Sformułowanie to jest mało precyzyjne. Może wszak sugerować, że kara umowna dotyczy zarówno niewykonania bądź nienależytego wykonania zarówno zobowiązań pieniężnych, jak i niepieniężnych.

¹⁶ Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2013 r., I CSK 748/12, OSNC 2014, nr 6, poz. 67.

zenie byłoby ewidentnie sprzeczne z naturą zobowiązania (art. 3531 k.c.)¹⁷. Z art. 484 § 1 zd. 1 k.c. wynika, że wysokość poniesionej szkody pozostaje bez znaczenia dla obowiązku zapłaty kary umownej. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mającej moc zasady prawnej, z 6 listopada 2003 r. III CZP 61/03¹⁸, Sąd Najwyższy uznał, iż wykazanie, że wierzyciel nie poniósł szkody, nie zwalnia dłużnika z obowiązku zapłaty kary umownej. Stanowisko to należy przy tym uznać za zdecydowanie dominujące w orzecznictwie. W piśmiennictwie nie brak jednak głosów, że w razie wykazania, że wierzyciel istotnie żadnej szkody nie poniósł (co może przecież w procesie przyznać), kara umowna nie powinna zostać mu zasądzona¹⁹. Jak zauważa, nie bez racji, Marcin Lemkowski²⁰, aktualnie zastrzegane w obrocie kary umowne często pozostają zupełnie oderwane od funkcji kompensacyjnej, którą powinny pełnić w pierwszej kolejności. Ich wysokość nie polega na oszacowaniu w pieniądzu negatywnych konsekwencji, na jakie narażony będzie wierzyciel w razie naruszenia zobowiązania, lecz stanowi często przypadkową sumę, na ogół narzucaną bez możliwości negocjacji przez silniejszą stronę umowy (np. ogłaszającą przetarg w trybie zamówień publicznych). Idealistyczne założenie o tym, że kara umowna jest w jakikolwiek sposób skorelowana ze skutkami naruszenia zobowiązania nie wytrzymuje konfrontacji z rzeczywistością codziennego obrotu prawnego. Nie przekonuje też argument, że dłużnik, który obawia się zawarcia umowy z narzuconą mu karą umowną może jej nie zawierać. Takie postawienie sprawy na pewno hamuje rozwój gospodarczy, bo zniechęca do kontraktowania, zmusza do zachowawczości i ostrożności, a te cechy z kolei nie sprzyjają postępowi, prowokują wręcz nieufność i podejrzliwość, wypierając takie pożądane wartości jak zaufanie i lojalność kontraktowa. Ponadto w wielu przypadkach zalecenie rezygnacji z zawierania danego kontraktu nie jest w ogóle żadnym rozwiązaniem, bo wszyscy potencjalni kontrahenci dłużnika mogą żądać zastrzeżenia kar umownych. Jego wybór sprowadzałby się zatem albo do jej akceptacji (z przymusu), albo do zmiany branży na taką, w której kary są mniej

¹⁷ M. Lemkowski, [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626*. Wyd. 3, Warszawa 2022, komentarz do art. 483 k.c., Nb 7.

¹⁸ OSNC 2004, Nr 5, poz. 69. Zob. też wyrok Sądu Najwyższego z 2 czerwca 1970 r., II CR 167/70, OSNCP 1970, Nr 11, poz. 214; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 400/06, LEX nr 610076; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014 r., V CSK 45/13, OSP 2015, Nr 6, poz. 56, s. 854, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2019 r., II CSK 381/18, LEX nr 2615119.

¹⁹ M. Lemkowski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 483 k.c., Nb 3.

²⁰ Tamże.

rozpowszechnione. Jeśli zatem już *prima facie* można uznać, że wysokość kary umownej nie ma żadnego ekonomicznego powiązania z negatywnymi skutkami, na jakie wierzyciel jest narażony z chwilą naruszenia zobowiązania, to przyjmowanie, że dłużnik ma obowiązek zapłaty takiej kary także wtedy, gdy dowiedzie, że żadnej szkody wierzyciel nie poniósł, wypacza istotę tego instrumentu kontraktowego. Autor ten przyznaje, że rygoryzm jej jest wprawdzie ograniczony przez przyjęcie, że brak szkody stanowi przesłankę miarkowania kary umownej, niemniej bardziej poprawne byłoby stanowisko uznające, że w razie wykazania czy przyznania braku szkody nie istnieje roszczenie o jej naprawienie, a tym samym odpada obowiązek zapłaty kary umownej. Nie oznacza to oczywiście kwestionowania trafnie wskazywanych w literaturze innych niż odszkodowawcza funkcji kary umownej. Funkcja kompensacyjna kary umownej nadal pozostaje funkcją podstawową²¹.

Nie należy jednak tracić z pola widzenia tego, że w granicach swobody kontraktowej (art. 3531 k.c., art. 473 § 1 k.c.) strony mogą umownie ukształtować zakres odpowiedzialności, kompensacji i rozkład ryzyka ponoszenia skutków niewykonania zobowiązania. Przepisy o karze umownej za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązania niepieniężnego (art. 483 k.c.) mają charakter norm względnie obowiązujących (*ius dispositivum*). Od kary umownej odróżnić należy dopuszczalne zastrzeżenie o charakterze gwarancyjnym, nakładające obowiązek zapłaty określonej kwoty pieniężnej w razie niewykonania (niewłaściwego wykonania) zobowiązania wskutek okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, do którego nie stosuje się przepisów o karze umownej. Taki charakter będzie miało postanowienie umowne w brzmieniu „za uchybienie terminu”, „bez względu na przyczynę niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązania”. Kara umowna natomiast może być zastrzeżona w kontrakcie zarówno za zwłokę jak i tzw. opóźnienie proste, polegające na niespełnieniu świadczenia w oznaczonym terminie, a w wypadku nieoznaczenia - po wezwaniu dłużnika przez wierzyciela do wykonania. W wypadku kary umownej za opóźnienie chroniony jest szczególny interes wierzyciela polegający na terminowym wykonaniu zobowiązania, istotny zwłaszcza w tzw. zobowiązaniach terminowych. Brak podstawy dla nakładania na strony obowiązku wskazywania w umowie, zastrzegającej karę umowną za opóźnienie, dodatkowych

²¹ Tamże.

okoliczności (przyczyn) opóźnienia, które miałyby wystąpić po stronie dłużnika, zatem ich wprowadzenie zależy od woli stron²².

Z kolei opłata dodatkowa ma odmienny charakter w stosunku do pierwszej opłaty i opłat rocznych. Nie jest to cywilnoprawna opłata za nabycie prawa długoletniego użytkowania cudzej własności, lecz swoista sankcja („kara”) za niedotrzymanie warunków umowy, której celem jest dyscyplinowanie użytkownika wieczystego i skłonienie go do wywiązania się z ustalonych w umowie obowiązków. Dodatkowa opłata roczna nie jest karą za zawinione zaniechanie, lecz stanowi konsekwencję obiektywnie stwierdzonego faktu bezskutecznego upływu terminu do zagospodarowania nieruchomości, z którą to konsekwencją użytkownik wieczysty powinien się liczyć²³. Nałożenie opłaty dodatkowej jest fakultatywne (*verba legis*: „mogą być ustalone dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego”) i wymaga decyzji organu administracyjnego (art. 63 ust. 4). Ustalenie opłaty dodatkowej nie jest obowiązkowe i następuje na podstawie uznania organu, jej zastosowanie ma więc charakter uznania administracyjnego²⁴. Nałożenie opłaty dodatkowej nie może być przy tym uzasad-

²² Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 331/12, LEX nr 1293724.

²³ E. Klat-Górska, *Głosa do wyroku NSA z dnia 25 czerwca 2014 r.*, I OSK 545/13, „Samorząd Terytorialny” 2015, nr 7-8, s. 176-182.

²⁴ Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 czerwca 2014 r., I OSK 545/13, LEX nr 1496570 (z tezami: „1. Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych, by decyzja o ustaleniu dodatkowej opłaty rocznej wywoływała skutki *ex tunc*, tj. z mocą wsteczną, co w konkluzji oznacza, że nie jest dopuszczalne ustalenie opłaty za lata wsteczne, a przepis art. 63 ust. 3 u.g.n. interpretować należy w ten sposób, że wartość nieruchomości określona na dzień ustalania opłaty, czyli na dzień rozstrzygnięcia przez organ sprawy administracyjnej w przedmiocie ustalenia dodatkowej opłaty rocznej. 2. Wobec brzmienia art. 63 ust. 2 u.g.n. nie można przyjąć, że obowiązek ponoszenia opłat dodatkowych powstaje z mocy prawa, skoro ustalenie opłat dodatkowych, tak za rok pierwszy, jak i lata następne nie jest obligatoryjne i jest to pozostawione uznaniu właściwego organu. 3. Odczytując normę prawną z art. 64 ust. 1 u.g.n. łącznie z regulacją zawartą w art. 63 ust. 1 tej ustawy należy przyjąć, że obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rocznych powstaje z dniem 1 stycznia następującego po roku, w którym decyzja o ustaleniu opłaty dodatkowej - zarówno opłaty za rok pierwszy, jak i opłaty za rok następny - stała się ostateczna. 4. Ustawodawca w art. 64 ust. 2 u.g.n. wprowadził regulację, że opłaty za dany rok wnosi się w terminie do 31 marca każdego roku, co wyklucza przyjęcie, że decyzja o ustaleniu opłat dodatkowych za każdy następny rok - w rozumieniu art. 63 ust. 3 tej ustawy - wywołuje skutki *ex tunc*. 5. Reguły ustalania opłaty dodatkowej za rok pierwszy i za każdy następny powinny być jednakowe”). Zob. też wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 grudnia 2015, I OSK 656//14, niepubl. i z dnia 19 stycznia 2016 r. I OSK 1076/14, LEX nr 2032679 (z tezami: 1. Przewidziana w art. 63 ust. 2 u.g.n. dodatkowa opłata roczna nie ma charakteru typowej sankcji administracyjnej, bowiem przesłanką jej zastosowania przez organ administracji publicznej jest niedotrzymanie terminu zagospodarowania nieruchomości, a więc niewywiązanie się użytkownika wieczystego z obowiązku ustalonego w ramach umowy cywilnoprawnej. Skoro opłata dodatkowa zasadniczo ma służyć dyscyplinującą na wykonanie przez użytkownika wieczystego obowiązków związanych z zabudową terenu - to istotne jest zbadanie przyczyn opóźnienia realizacji umowy. Konieczne jest zatem ustalenie, czy istniały okoliczności warunkujące zmianę terminu zagospodarowania terenu. Należy mieć też na uwadze, że jeżeli ustawodawca przewidział zmianę pierwotnego terminu nie tylko w trybie wnioskowym, ale też w ramach działań podejmowanych przez właściwy organ z urzędu, to w istocie regulacja art. 62 ust. 4 i art. 63 ust. 1 u.g.n. oznacza obowiązek reagowania właściciela nieruchomości na sytuację występującego opóźnienia w zagospodarowaniu terenu celem podjęcia właściwych środków. Ustalenie opłaty dodatkowej powinno być więc ostatecznym środkiem, którego wykorzystanie jest niezbędne dla zapewnienia realizacji celu umowy. Sam fakt niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej przez użytkownika wieczystego nie może stanowić automatycznie podstawy do nałożenia dodatkowej opłaty rocznej przewidzianej w art. 63 ust. 2 u.g.n. 2. Nie do zaakceptowania jest sta-

nione samym faktem przekroczenia terminu zagospodarowania nieruchomości, właściwy organ ma bowiem obowiązek ustalić i zbadać przyczyny, dla których użytkownik wieczysty nie dotrzymał określonych w umowie terminów (ewentualnie terminów dodatkowych). Decyzja o ustaleniu opłaty dodatkowej musi też uwzględniać zarówno interes publiczny, jak i interes użytkownika wieczystego²⁵. Także w piśmiennictwie Adam Jaroszyński podkreśla, że nałożenie opłaty nie może być uzasadnione samym faktem przekroczenia terminu zagospodarowania nieruchomości. Organ administracji ma prawo wyboru treści rozstrzygnięcia sprawy, byleby wybór ten nie był dowolny i został należycie uzasadniony okolicznościami sprawy. Organ prowadzący postępowanie ma obowiązek ustalić przyczyny zaistniałego opóźnienia i ocenić je w granicach uznania administracyjnego. W ramach uznania administracyjnego należy ocenić zachowanie strony, w szczególności staranność w prowadzeniu swoich spraw, zwłaszcza w sytuacji gdy użytkownik wieczysty jest przedsiębiorcą, a więc jego zachowanie ocenia się na podstawie szczególnych, podwyższonych kryteriów staranności (art. 355 § 2 k.c.)²⁶. Decyzja w tym przedmiocie nie może też być wydana ze skutkiem wstecznym, a jako nakładająca na użytkownika nowe obowiązki, ma charakter konstytutywny²⁷. Decyzja ustalająca opłatę dodatkową podlega zaskarżeniu w trybie postępowania administracyjnego. Wyraźny jest więc tutaj pierwiastek administracyjno-prawny (publiczno-prawny). Trafnie zwrócił na to uwagę Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 26 listopada 2014 r., I ACa 1148/14. Stwierdził, że dodatkowe opłaty są ustalane niezależnie od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i opłacane są przez użytkownika wieczystego dodatkowo. Z treści art. 63 ust. 2 powołanej ustawy nie wynika wprost, czy opłaty dodatkowe są świadczeniem użytkownika występującym w ramach nawiązanego już stosunku cywilnoprawnego użytkownika wieczystego (tylko dodatkowym), czy też są nakładane w drodze decyzji, jako szczególna kara finansowa podlegająca wyegzekwowaniu w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji. Wydaje się jednak, że uznaniowość zastosowania tej sankcji przez organ i brak odesłania do postępowania przed sądem powszech-

nowisko zgodnie z którym ustalenie opłaty dodatkowej nie musi być poprzedzone zweryfikowaniem zarzutów co do tego, że niedotrzymanie terminu zagospodarowania nieruchomości nastąpiło z przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego. Kwestia oceny, czy decyzja o ustaleniu opłat dodatkowych została wydana z rażącym naruszeniem prawa musi być dokonana z uwzględnieniem powyższej treści art. 63 ust. 2 u.g.n.”).

²⁵ Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 grudnia 2015 r., I OSK 656//14, niepubl.

²⁶ A. Jaroszyński, [w:] P. Czechowski (red.), *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015, komentarz do art. 63 ustawy, pkt 2.

²⁷ Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 25 czerwca 2014 r., I OSK 545/13.

nym w przypadku kwestionowania nałożenia tej kary przez użytkownika wieczystego wykluczają przyjęcie jej cywilnoprawnego charakteru. Należy więc przyjąć, że omawiane opłaty dodatkowe nakładane są w drodze decyzji administracyjnej, droga sądowa jest w odniesieniu do nich niedopuszczalna, a na decyzję w sprawie tych opłat przysługuje zażalenie do samorządowego kolegium odwoławczego (SKO) i ewentualnie skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, a następnie do Naczelnego Sądu Administracyjnego²⁸. Rozwiązanie takie jest przedmiotem krytyki. Wskazuje się wszak, że orzekanie w drodze decyzji o obowiązkach jednej ze stron umowy cywilnoprawnej przez drugą stronę tej umowy wydaje się rozwiązaniem nieprawidłowym. Powoduje bowiem kształtowanie przez jedną ze stron umowy obowiązków drugiej strony stosunku cywilnoprawnego. Tym niemniej w aktualnym stanie prawnym stanowisko powyższe należy oceniać wyłącznie jako postulat *de lege ferenda*²⁹. W doktrynie zwraca się uwagę na to, że jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli wbrew umowie nie wznioł określonych w niej budynków lub urządzeń, to zamiast dodatkowej opłaty możliwe jest rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu zastosowanie (art. 33 ust. 3 i 4 u.g.n. oraz art. 240 k.c.). Są to zatem dwa instrumenty ochrony interesu publicznego przed beczynnością lub opieszałością użytkownika wieczystego w zakresie realizacji celu oddania nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości samorządowych w użytkowanie wieczyste. Prawo użytkowania

²⁸ Zob. też E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2018, komentarz do art. 63 ustawy, pkt 3; A. Jarożyński, [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 63 ustawy, pkt 5, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2008 r., III CZP 116/08, OSNC 2009, nr 11, poz. 148, z głosem aprobującym E. Klat-Górskiej i L. Klat-Werteleckiej, OSP 2009, nr 10, poz. 105, z tezą: „W sprawie z powództwa gminy o zapłatę kwoty z tytułu dodatkowej opłaty rocznej ustalonej decyzją podjętą na podstawie art. 63 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) droga sądowa jest niedopuszczalna”. W jej uzasadnieniu wskazano, że nasuwa się wątpliwość, czy opłaty dodatkowe są występującym w ramach nawiązanego cywilnoprawnego stosunku użytkowania wieczystego dodatkowym (dodanym) świadczeniem użytkownika, a przy tym decyzja o ich wymierzeniu stanowi cywilnoprawne źródło roszczenia o zapłatę, dochodzonego na drodze sądowej, czy też podjęcie decyzji o ustaleniu dodatkowej opłaty rocznej stanowi wymierzenie szczególnej kary finansowej, podlegającej wyegzekwowaniu w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji. Przeciwno cywilnoprawnemu charakterowi roszczenia przemawia okoliczność, że opłata dodatkowa roczna oparta na art. 63 ust. 1 u.g.n. stanowi swoistą sankcję typu finansowego dotyczącą użytkownika wieczystego. Decyzja administracyjna o jej nałożeniu ma charakter uznaniowy, gmina zatem uzyskuje pozycję podmiotu działającego z mocy swej władzy zwierzchniej. Wprawdzie użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego (art. 232-243 k.c.) i taki charakter ma w obecnym stanie prawnym opłata za użytkowanie wieczyste, niemniej jednak forma decyzji administracyjnej nakładającej sankcję w postaci opłaty dodatkowej i brak odesłania na grunt postępowania przed sądem powszechnym dla kwestionowania faktu nałożenia lub sposobu naliczenia tej opłaty, wykluczają przyjęcie jej cywilnoprawnego charakteru. Inaczej mówiąc, wybór przez ustawodawcę władzowej formy działania określonej w art. 63 ust. 4 u.g.n. i brak odesłania na drogę postępowania cywilnego przesądza brak sprawy cywilnej w tym zakresie, a tym samym niedopuszczalność drogi sądowej.

²⁹ Tak też Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 26 listopada 2014 r., I ACa 1148/14.

wieczystego ma służyć przecież realizacji ściśle określonego celu. Jeżeli zaś nie jest on realizowany z powodu bezczynności lub opieszałości użytkownika, to interes ten zostaje naruszony³⁰.

Za poglądem za którym opowiedział się sąd okręgowy, nie przemawia bynajmniej fakt, że w praktyce obrotu konstrukcja kary umownej jest stosowana w umowach cywilnoprawnych zawieranych przez podmioty publiczne działające w sferze dominium. Nie ma przecież w tym niczego nadzwyczajnego, zwłaszcza jeśli pozostajemy w obrębie prawa zobowiązań. Fakt, że jedna ze stron to Skarb Państwa działający w sferze dominium, nie uchyla mocy obowiązującej art. 353 1 k.c. W konsekwencji kary umowne, bądź postanowienia o zbliżonym charakterze stosowane są często w umowach prywatyzacyjnych, w których przewidziany jest np. obowiązek podwyższenia przez nabywcę kapitału zakładowego spółki, a realizacja tego obowiązku zabezpieczana jest przez zobowiązanie nabywcy do zapłaty określonej sumy pieniężnej na rzecz Skarbu Państwa. Sąd Najwyższy odwołał się tu do wyroku z dnia 8 września 2004 r., IV CK 631/03³¹, w którym wskazano, że zastrzeżenie umowne odpowiadające konstrukcji nienazwanej klauzuli gwarancyjnej na wypadek niedokonania w okresie trzech lat inwestycji w przedsiębiorstwo mieści się w ramach art. 483 § 1 k.c. Z kolei, w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2020 r., III CZP 67/19³² przyjęto, że na podstawie art. 143d ust. 7 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo o zamówieniach publicznych³³ dopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę w głosowanej uchwale na to, że publiczny status podmiotu zawierającego umowę cywilnoprawną nie wyłącza możliwości uznania, że podmiot taki może nadużywać przewagi kontraktowej. Odwołał się tu zasadnie do stanowiska doktryny będącej zdania, że umowa cywilnoprawna stanowi wygodną formę ingerencji władzy publicznej w sferę praw i wolności oby-

³⁰ Zob. E. Klat-Górska, *Oplaty w związku z korzystaniem z gruntów* [w:] E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, J. Korczak, M. Woźniak, *Oplaty w prawie administracyjnym*, Wrocław 2014, s. 227, L. Klat-Wertelecka, [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 63 ustawy, pkt 2.

³¹ LEX nr 188490. Podobnie w wyroku z dnia 28 stycznia 2015 r., I CSK 745/13, LEX nr 1656478. Odmiennej jednak pogląd Sąd Najwyższy wyraził w wyroku z dnia 14 października 2016 r., I CSK 618/15, LEX nr 2151459, uznając, że zastrzeżenie obowiązku zapłaty określonej kwoty z tytułu niepodwyższenia kapitału zakładowego przez wniesienie wkładu pieniężnego, a więc z tytułu niewykonania zobowiązania pieniężnego, nie może być kwalifikowane jako zastrzeżenie kary umownej, gdyż te mogą być zastrzegane tylko na wypadek niewykonania zobowiązania niepieniężnego (art. 483 § 1 k.c.).

³² OSNC 2021, nr 1, poz. 1.

³³ Tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843, ze zm.

wateli w porównaniu z sytuacją prawną adresata decyzji administracyjnej. Z tego względu zalecił on ostrożność przy kwalifikowaniu zastrzeżeń umownych jako cywilnej kary umownej w umowach zawieranych przez podmioty publiczne, w tym Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego. Niejako w tym miejscu dopowiedzieć można, że korzystanie przez ustawodawcę w szerszym bądź węższym zakresie z przepisów bezwzględnie obowiązujących, wyłączających lub ograniczających autonomię woli stron stosunków cywilnoprawnych, determinowane jest różnymi względami; z jednej strony uznaniem wagi zasady autonomii woli, z drugiej (i co relewantne w aspekcie problematyki będącej przedmiotem glosy) – potrzebą ochrony innych wartości, którym ta autonomia mogłaby zagrozić, takim jak: ochrona podmiotu słabszego, osób trzecich, bezpieczeństwo obrotu czy porządku publicznego. Za taką wartość wskazać trzeba także przeciwstawienie się nadużyciu przewagi kontraktowej przez podmiot zawierający umowę cywilnoprawną i mający publiczny status.

Swoboda umów o której mowa w art. 353 1 k.c. (umożliwia on stronom ułożenie stosunku prawnego według własnego uznania, o ile jego treść lub cel nie sprzeciwia się właściwości stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego) ma zastosowanie do umów obligacyjnych. Zdaniem np. Konrada Osajdy, lokalizacja art. 3531 k.c. w Kodeksie cywilnym (wykładnia systemowa wewnętrzna – systematyczna) daje jednoznaczną wskazówkę co do zakresu zastosowania art. 3531 k.c.: zasada wyrażona przez ten przepis obejmuje wyłącznie umowy (a więc nie czynności prawne jednostronne i uchwały), i to tylko umowy należące do prawa zobowiązań³⁴. Ujmując to inaczej, stwierdza się, że zasada swobody umów nie obejmuje w polskim systemie prawnym stosunków prawnorzeczowych, spadkowych i rodzinnych³⁵. Zasada swobody umów obligacyjnych jest przeciwieństwem obowiązującej na gruncie prawa rzeczowego zasady *numerus clausus* i pozwala stronom na kształtowanie własnej sytuacji

³⁴ Zob. K. Osajda, [w:] K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks cywilny. Komentarz*. Wyd. 30, Warszawa 2022, komentarz do art. 353 1 k.c., pkt 21. Tak też m.in.: Z. Radwański, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. III, cz. 1, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. Z. Radwański, Ossolineum 1981, s. 29, 30; P. Machnikowski, *Swoboda umów według art. 3531 k.c. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2006, s. 167–169; M. Safjan, *Zasada swobody umów (uwagi wstępne na tle wykładni art. 3531 k.c.)*, „Państwo i Prawo” 1993, Nr 4, s. 14, tenże [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–44910*, Warszawa 2020, komentarz do art. 353 1 k.c., Nb 1; A. Olejniczak, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2014, komentarz do art. 3531, Nb 3, R. Strugała, [w:] P. Machnikowski (red.), *Zobowiązania. Przepisy ogólne i powiązane przepisy Księgi I KC. Tom I. Komentarz*, Warszawa 2022, komentarz do art. 353 1 k.c., Nb 7, G. Kozieł, [w:] M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2019, komentarz do art. 353 1 k.c., Nb 1.

³⁵ Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2012, s. 128. P. Machnikowski, *Swoboda...*, s. 166 i n; A. Olejniczak, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 3531, Nb 3.

prawno-obligacyjnej w taki sposób, w jaki najbardziej odpowiada to ich interesom³⁶. *A contrario*, taka możliwość co do zasady nie odnosi się do ich sytuacji prawnorzeczowej, a taką jest ta powstała wskutek zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W piśmiennictwie Piotr Machnikowski wyraził stanowisko, iż z treści i umiejscowienia przepisu art. 353 1 k.c. można wnioskować, że przyznana przez niego kompetencja odnosi się wyłącznie do stosunków zobowiązaniowych. Stwierdza on dalej, że: „Wydaje się jednak, że nie ma powodów, by odmówić swobody kształtowania stosunku prawnego w odpowiednich granicach stronom stosunków prawnorzeczowych, jednak w tym tylko zakresie, w jakim dotyczy to stosunków dwustronnie zindywidualizowanych (np. między właścicielem rzeczy a użytkownikiem wieczystym czy mającym ograniczone prawo rzeczowe)”³⁷. Wydaje się, że Sąd Najwyższy dopuścił stosowanie zasady swobody umów na gruncie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Stwierdził wszak, że ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje kwestię ustalania opłat dodatkowych, przewidując w tym zakresie tryb administracyjny, a nie cywilnoprawny. Precyzyjnie reguluje wysokość opłaty dodatkowej, nie pozwalając na swobodę stron. Rozwiązanie wprowadzone w art. 63 u.g.n. jest spójne z art. 71-73 tej ustawy, regulującymi szczegółowo zasady ustalania wysokości pierwszej opłaty i opłat rocznych. Zdaniem Sądu Najwyższego ta szczegółowa regulacja wskazuje na zamiar ustawodawcy ograniczenia swobody kontraktowej stron w kwestii opłat i poddania tej kwestii reżimowi administracyjnemu i kontroli sądowej.

Nawet gdyby jednak chcieć przyjąć, że lokalizacja art. 353 1 k.c. nie oznacza *per se*, że dla zasady swobody umów nie ma w ogóle miejsca w prawie rzeczowym, spadkowym i rodzinnym, to dla przyjęcia jej stosowania w tych działach prawa cywilnego, istnieć muszą ważne argumenty i stosowanie to nie może naruszać odpowiednich granic. Tych przesłanek zaś trudno się dopatrzeć w zakresie materii będącej przedmiotem tezy głosowanej uchwały. W tym kontekście nie należy pomijać faktu, że w prawie rzeczowym niewątpliwie przeważają normy bezwzględnie obowiązujące (*ius cogens*). Wynika to z faktu, że instytucje prawa rzeczowego wywierają przemożny wpływ na unormowania pozostałych działów prawa cywilnego, a nawet innych gałęzi prawa³⁸. Spośród wszystkich podstawowych działów prawa

³⁶ Zob. J. Mojak, [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2006, s. 309.

³⁷ Zob. P. Machnikowski [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2013, komentarz do art. 3531, Nb 2.

³⁸ Zob. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1998, s. 34.

cywilnego (część ogólna, prawo rzeczowe, prawo zobowiązań, prawo spadkowe, prawo rodzinne), największa liczba norm *iuris cogentis* występuje właśnie w prawie rzeczowym, regulującym podmiotowe prawa rzeczowe, a więc własność, użytkowanie wieczyste i prawa rzeczowe ograniczone (użytkowanie, służebności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipotekę i zastaw). Tak to ujął przed laty Jerzy Ignatowicz: „O przepisach prawa rzeczowego należy jeszcze powiedzieć, że chociaż normują one prawa majątkowe, którymi strony mogą zasadniczo swobodnie dysponować, to jednak są one w przeważającej części normami *iuris cogentis*. Taki ich charakter wynika z faktu, że kształtowanie praw rzeczowych podlega swobodzie stron tylko w ograniczonym zakresie”³⁹. Te normy (*iuris cogentis*) mają także w bardzo dużym zakresie zastosowanie do umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego. Regulują one m.in. ocenę skutków niezagospodarowania nieruchomości w terminie wskazanym w umowie nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. W żadnym miejscu przepisy kodeksu cywilnego, jak i u.g.n. nie stanowią przecież, że stronom wolno w umowie uregulować inaczej niż to wynika z tej ustawy kwestię skutków niezagospodarowania nieruchomości w terminie. Problematyka skutków niezagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste została przy tym uregulowana w u.g.n. przy zastosowaniu administracyjnoprawnej regulacji stosunków prawnych. Droga postępowania cywilnego jest tu wyłączona. Zapewne wynika to z dostrzeżenia przez ustawodawcę możliwości nadużyć na tym polu. W trafnej ocenie Sądu Najwyższego, nadużycie przewagi kontraktowej przez podmiot publiczny jest szczególnie widoczne w umowach oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w których zastrzega się karę umowną w wysokości odpowiadającej opłacie dodatkowej w wypadkach uregulowanych w art. 63 ust. 2 u.g.n. Świadczenie użytkownika wieczystego musi być zatem ustalone w wysokości zgodnej z kryteriami określonymi w ustawie, co ma ograniczyć zarówno nadużycia po stronie podmiotu publicznego, jak i niebezpieczeństwo nieuzasadnionych korzyści użytkownika wieczystego korzystającego z mienia publicznego. Regulacja zaś art. 63 u.g.n. jest ściśle związana z art. 71-73 ustawy, ustalenie opłaty dodatkowej następuje w drodze decyzji administracyjnej i podlega kontroli instancyjnej i zaskarżeniu do sądu administracyjnego, nałożenie takiej opłaty podlega ograniczeniom opisanym w części wstępnej rozważań. Widoczna jest zatem zasadnicza różnica pomiędzy opłatą dodatkową, a karą umowną, skoro kara umowna może być umówiona w dowolnej wysokości, a jej ograniczenie może nastąpić w uwzględnieniu miarkowania

³⁹ Tamże.

jej wysokości na podstawie art. 484 § 2 k.c. Użytkownik wieczysty może natomiast, gdy jego uzasadniony interes za tym przemawia, uzyskać nawet uchylenie decyzji o ustaleniu opłaty dodatkowej.

Nie może dlatego być mowy, aby poprzez art. 353 1 k.c. strony umowy mogły uchylić obowiązywanie tych przepisów i zastąpić je zastrzeżeniem w umowie kary umownej na taki wypadek. W ten sposób dano by przyzwolenie na obejście⁴⁰ przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujących skutki materialnoprawne i tryb postępowania w przypadku niezagospodarowania nieruchomości przez użytkownika wieczystego w terminie wskazanym w umowie. Należy dlatego moim zdaniem uznać, że regulacja zamieszczona w art. 63 u.g.n. ma charakter bezwzględnie obowiązujący (wiązący), co oznacza, że nie może być zastąpiona przez umowne zastrzeżenie kary umownej. Takie zastrzeżenie poczynione w umowie narusza ustawę (art. 58 k.c. w związku z art. 63 u.g.n.) i jest bezwzględnie nieważne. Jest tak także dlatego, że postanowienia umowne wkraczające w materię zastrzeżoną przez ustawodawcę dla postępowania administracyjnego jest sprzeczne z prawem i z tego powodu nieważne z mocy przepisu art. 58 § 1 k.c. Stanowisko takie wyraził również Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 26 listopada 2014 r., I ACa 1148/14, stwierdzając, że w razie niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntovej mogą być ustalone dodatkowe opłaty roczne obowiązujące użytkownika (art. 63 ust 2 u.g.n.). Opłaty te ustala właściwy organ w drodze decyzji (art. 63 ust 4 u.g.n.). Uznanie tej sankcji i brak odesłania do postępowania przed sądem powszechnym w przypadku kwestionowania tej kary wyklucza przyjęcie jej cywilnoprawnego charakteru.

Wreszcie Sąd Najwyższy prawidłowo zwrócił też uwagę na jeszcze jedną okoliczność, a mianowicie, że z art. 63 u.g.n. nie wynika możliwość uchylenia jego zastosowania w razie wprowadzenia do umowy postanowienia o karze umownej w razie niedotrzymania terminu zagospodarowania nieruchomości. Tym samym istniałaby możliwość jednoczesnego zastosowania odmiennych sankcji w postaci kary umownej zastrzeżonej w chwili zawierania umowy i kary dodatkowej ustalonej decyzją administracyjną dopiero po upływie terminu zagospodarowania określonego w umowie. Taki dualizm środków służących karaniu użytkowni-

⁴⁰ Czynnością dokonaną w celu obejścia prawa, a więc *in fraudem legis*, jest taka czynność, której treść nie narusza wprawdzie bezpośrednio żadnego ustawowego zakazu, ale która została przedsięwzięta w celu osiągnięcia skutku zakazanego przez prawo (zob. np. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 404).

ka wieczystego w przypadku niezagospodarowania nieruchomości w terminie wymagałby jednoznacznego przesądzenia w ustawie, czego brak.

W konsekwencji nie można zaaprobować stanowiska, iż żaden przepis u.g.n., w tym art. 63 ust. 2 i 4, nie zabrania stronom umowy użytkowania wieczystego wprowadzania do niej postanowień o karach umownych, których wystąpienie w umowie jest fakultatywne. W konsekwencji ich zamieszczanie w umowie w ramach *accidentalialia negotii* miałyby być dopuszczalne. Jest tak najpierw dlatego, że swoboda umów odnosi się do umów obligacyjnych. Nie może być więc bezkrytycznie przenoszona na grunt umów prawnorzeczowych. Ponadto wprawdzie obie te instytucje (opłaty dodatkowe, kary umowne) mają odrębne podstawy prawne i źródło, na podstawie którego powstają, ale brak podstaw do przyjęcia, że w zakresie w jakim chodzi o ocenę skutków prawnych niezagospodarowania nieruchomości przez użytkownika wieczystego, „instytucje te się wzajemnie nie wykluczają i nie są wobec siebie konkurencyjne, zatem zarówno postanowienie określające wysokość opłaty rocznej, jak i postanowienie o karach umownych na wypadek niedotrzymania terminu zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste mogą być zamieszczone w umowie”. W świetle tego zostało wyżej podniesione, wyłączne zastosowanie mają tu bowiem przepisy u.g.n. jako z jednej strony *lex specialis* względem przepisów kodeksu cywilnego (art. 483-484) o karach umownych, a z drugiej jako normy *iuris cogentis* regulujące opłaty dodatkowe i operujące administracyjnoprawną metodą regulacji stosunków, wyłączającą również drogę postępowania cywilnego w sprawach mających taki przedmiot. Nieważne byłoby dlatego (art. 58 k.c.) postanowienie umowy, którym zastąpiono by przewidziane w art. 63 u.g.n. opłaty dodatkowe karami umownymi, a drogę postępowania administracyjnego (SKO, WSA, NSA) drogą postępowania cywilnego. Zaznaczam dla jasności wyводу, że chodzi cały czas o ocenę skutków prawnych niezagospodarowania nieruchomości przez użytkownika wieczystego w terminie umownym.

V. Podsumowanie

Rekapitulując, pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w tezie głosowanej uchwały zasługuje na akceptację. Przemawiają za nim przede wszystkim przywołane wyżej argumenty wykładni funkcjonalnej (celowościowej) i systemowej. Jak się wydaje, orzeczenie to może przysłużyć się ujednoczeniu orzecznictwa

sądów powszechnych w sprawach o zapłatę kar umownych z tytułu niezagospodarowania nieruchomości przez użytkownika wieczystego w terminie wskazanym w umowie. Już samo to świadczy o jego dużej przydatności, przede wszystkim dla praktyków prawa.

Bibliografia:

Akty prawne:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2023, poz. 1610).
2. Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464, ze zm.).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2021, poz. 1899).
4. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo o zamówieniach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1843, ze zm.).

Książki i artykuły naukowe:

1. Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2018.
2. Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1998.
3. Jaroszyński A. [w:] P. Czechowski (red.), *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015.
4. Klat-Górska E., *Opłaty w związku z korzystaniem z gruntów* [w:] E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, J. Korczak, M. Woźniak, *Opłaty w prawie administracyjnym*, Wrocław 2014.
5. Klat-Górska E., *Glosa do wyroku NSA z dnia 25 czerwca 2014 r., I OSK 545/13, „Samorząd Terytorialny” 2015, nr 7-8.*
6. Klat-Wertelecka L. [w:] E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015.
7. Kozieł G. [w:] M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2019. Lemkowski M. [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 3*, Warszawa 2022.
8. Machnikowski P., *Swoboda umów według art. 3531 k.c. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2006.
9. Machnikowski P. [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2013.
10. Mojak J. [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2006.

11. Olejniczak A. [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna*, Warszawa 2014.
12. Osajda K. [w:] K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 30*, Warszawa 2022.
13. Radwański Z. [w:] *System Prawa Cywilnego, t. III, cz. 1, Prawo zobowiązań - część ogólna*, red. Z. Radwański, Ossolineum 1981.
14. Radwański Z., A. Olejniczak, *Zobowiązania - część ogólna*, Warszawa 2012.
15. Safjan M., *Zasada swobody umów (uwagi wstępne na tle wykładni art. 3531 k.c.)*, „Państwo i Prawo” 1993, Nr 4.
16. Safjan M. [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-44910*, Warszawa 2020.
17. Strugała R. [w:] P. Machnikowski (red.), *Zobowiązania. Przepisy ogólne i powiązane przepisy Księgi I KC. Tom I. Komentarz*, Warszawa 2022.
18. Truskiewicz Z., *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006.
19. Wolak G., *O pojęciu czynności prawnej. Rozważania na kanwie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2019r., III CZP 100/18*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 3.
20. Wolak G., *Skutki uchybienia terminowi do wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego (art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami). Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2020r., III CZP 44/19*, „Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały” 2021, nr 1.
21. Wolter A., J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018.
22. Woźniak C., *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006.

Orzecznictwo:

1. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1997 r., II CKU 10/97, LEX nr 30438.
2. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2019 r., II CSK 381/18, LEX nr 2615119. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1994 r., III CZP 36/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 209.
3. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 1995 r. III CZP 96/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 173.
4. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1997r., III CZP 23/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 188.
5. Uchwała składu siedmiu sędziów - zasady prawna - Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r. III CZP 61/03, OSNC 2004, Nr 5, poz. 69.
6. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2008 r., III CZP 116/08, OSNC 2009, nr 11, poz. 148.

7. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 119.
8. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2019 r., III CZP 3/19, OSNC 2020, nr 5, poz. 35.
9. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2020 r., III CZP 67/19, OSNC 2021, nr 1, poz. 1.
10. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2021 r., III CZP 16/21, OSNC 2022, nr 7-8, poz. 68.
11. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2021 r., III CZP 26/21, OSNC 2022, nr 7-8, poz. 70.
12. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2022 r., III CZP 8/22, LEX nr 3289800.
13. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 stycznia 2012 r., I OSK 36/11, LEX nr 1106238.
14. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 czerwca 2014 r., I OSK 545/13, LEX nr 1496570.
15. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 grudnia 2015, I OSK 656//14, niepubl.
16. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 stycznia 2016 r. I OSK 1076/14, LEX nr 2032679.
17. Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 26 listopada 2014 r., I ACa 1148/14, LEX nr 1563714.
18. Wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 czerwca 2016 r., II Ca 17/16, LEX nr 2365868.
19. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 1970 r., II CR 167/70, OSNCP 1970, Nr 11, poz. 214.
20. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1993 r., III ARN 73/93, LEX nr 1671905.
21. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 400/06, LEX nr 610076.
22. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2013 r., I CSK 748/12, OSNC 2014, nr 6, poz. 67.
23. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014 r., V CSK 45/13, OSP 2015, Nr 6, poz. 56.
24. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2015 r., I CSK 745/13, LEX nr 1656478.
25. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2016 r., I CSK 618/15, LEX nr 2151459.
26. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2019 r., V CSK 458/18, OSNC-ZD 2021, nr 3, poz. 27.
27. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2021 r., IV CSKP 58/21, OSNC 2021, nr 12, poz. 87.
28. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2021 r., II CSKP 130/21, LEX nr 3290641.