

Sygnatura akt XVIII C 845/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 20 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

T. S.

przeciwko

Gminie O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. stwierdza obowiązek pozwanej Gminy O. złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina O. przenosi na T. S. prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości Ł., gmina O., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 10,6100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Obornikach prowadzi księgę wieczystą nr (...), za zapłatą ceny sprzedaży w kwocie 100.810 (sto tysięcy osiemset dziesięć) złotych.” – zgodnie z żądaniem pozwu;
2. oddala powództwo w zakresie zobowiązania pozwanej do wydania powodowi nieruchomości oraz zobowiązania powoda do odebrania nieruchomości;
3. kosztami procesu obciąża w całości pozwaną i w związku z tym:
 - a) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.658 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - b) nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 216 zł tytułem wydatków związanych ze stawiennictwem świadka.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt XVIII C 845/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 marca 2015 r. powód T. S. wniósł o stwierdzenie obowiązku pozwanej Gminy O. i powoda do złożenia oświadczenia, których treścią będzie zawarcie pomiędzy nimi umowy sprzedaży przez którą pozwana zobowiąże się przenieść na powoda własność nieruchomości położonej w miejscowości Ł., gmina O., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. 10.6100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Obornikach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), i wydać powodowi tę nieruchomość, a powód zobowiąże się nieruchomość odebrać i zapłacić pozwanej cenę w kwocie 10.810 zł zgodnie z warunkami ustalonymi w treści protokołu z przeprowadzenia w dniu 13 sierpnia 2014 r. przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości na własność nieruchomości stanowiącej mienie Gminy O.. Powód zgłosił również żądanie ewentualne

tj. stwierdzenie obowiązku pozwanej do złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie zobowiązanie pozwanej jako sprzedawcy w ramach zawieranej z powodem umowy sprzedaży, do przeniesienia na powoda, jako kupującego, własności nieruchomości położonej w miejscowości Ł., gmina O., o pow. 10,6100 ha, stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Obornikach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) i wydanie tej nieruchomości zgodnie z warunkami ustalonymi w treści protokołu z przeprowadzenia w dniu 13 sierpnia 2014 r. przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż na własność nieruchomości stanowiącej mienie Gminy O.. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 13 lipca 2014 r. pozwana ogłosiła przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości, do którego przystąpiło 5 uczestników. W wyniku przeprowadzonej licytacji, na skutek udzielonego przybicia nabywcą nieruchomości został powód, który zaoferował najwyższą cenę w kwocie 100.810 zł. Zastrzeżenia do rozstrzygnięcia zgłosił przedstawiciel jednego z oferentów – (...) sp. z o.o., co zostało odnotowane w treści protokołu dokumentującego przebieg przetargu. Pomimo braku ostatecznych zastrzeżeń Komisji Przetargowej, zarządzeniem z dnia 1 września 2014 r. Burmistrz Gminy O. unieważnił przetarg. Zdaniem powoda wszystkie czynności w ramach przetargu, w tym również sama licytacja, przeprowadzone zostały w sposób prawidłowy w związku z czym nie zachodziły przesłanki unieważnienia przetargu, a udzielone powodowi przybicie pozostaje ważne i skuteczne i jako takie rodzi po stronie pozwanej obowiązek zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na warunkach ustalonych w protokole na podstawie art. 70² § 2 i 3 k.c., art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Powód wyjaśnił jednocześnie, że jego wolą na gruncie niniejszego powództwa jest doprowadzenie do skutecznego nabycia własności nieruchomości na warunkach wskazanych w treści protokołu z dnia 13 sierpnia 2014 r. Dlatego w przypadku powzięcia przez Sąd wątpliwości w zakresie precyzyjności literalnego sformułowania żądania zawartego w pkt I pozwu, z ostrożności procesowej wnosi o sformułowanie sentencji wyroku w sposób, z którego wynikać będzie, że zapadłe w sprawie orzeczenie zastępuje bądź to oświadczenie woli pozwanej i powoda w zakresie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na warunkach określonych w protokole, bądź też ewentualnie oświadczenie woli pozwanej do przeniesienia na powoda, w drodze umowy sprzedaży, własności nieruchomości na warunkach wskazanych w protokole. (k. 1-24).

Postanowieniem z dnia 11 marca 2015 r. Sąd udzielił powodowi zabezpieczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania przez pozwaną nieruchomości położonej w miejscowości Ł., gmina O., o pow. 10,6100 ha, stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Obornikach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (k. 54-57).

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa w całości, oddalenie wniosku powoda o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej Gminy O. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, iż wobec ujawnienia się licznych wątpliwości co do okoliczności faktycznych, w których doszło do wyłonienia zwycięzcy przetargu w osobie T. S., a także mając na uwadze odmienne relacje odnośnie zachowania poszczególnych uczestników przetargu od chwili pierwszego odczytania przez przewodniczącą komisji postąpienia powoda w wysokości 100.810 zł do chwili zamknięcia przetargu i ogłoszenia jego zwycięzcy, rozstrzygnięcie Burmistrza O. z dnia 1 września 2014 r. w przedmiocie unieważnienia czynności przetargu z dnia 13 sierpnia 2014 r. należy uznać za konieczne i prawidłowe. Pozwana podniosła, że zarządzenie Burmistrza O. z dnia 1 września 2014 r. w sprawie unieważnienia przetargu ustnego nieograniczonego z dnia 13 sierpnia 2014 r. uchyliło moc wiążącą czynności dokonanych w postępowaniu przetargowym, w tym protokołu sporządzonego w jego trakcie. Jedynie protokół z przeprowadzonego w dniu 13 sierpnia 2014 r. przetargu mógł stanowić podstawę sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu. W konsekwencji unieważnienia wszystkich czynności przetargu z dnia 13 sierpnia 2014 r., nie istnieje podstawa by uznać powoda za ostatecznego nabywcę nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu, a tym samym uwzględnienia powództwa (k. 60-69).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 3 lipca 2014 r. Burmistrz O., na podstawie art. 38, art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) oraz § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207 poz. 2108 z 2004 r. ze zm.), ogłosił przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości na własność. Przedmiotem przetargu była nieruchomość położona w Ł., w gminie O., oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), o pow. 10,6100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Obornikach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na działce zlokalizowany jest zespół pałacowo-parkowy, staw oraz rów. Pałac wpisany został do rejestru zabytków pod numerem 306/A z dnia 17 października 1963 r. Park wpisany również jest do rejestru zabytków pod nr KI-IV-83/39/58 z dnia 14 listopada 1958 r. oraz (...) z dnia 4 maja 1984 r.

Cena wywoławcza została określona na kwotę 80.015,46 zł wraz z kosztami postępowania, tj. operatem szacunkowym 270,60 zł, dokumentami geodezyjnymi 120 zł oraz kosztami aktu notarialnego. Przetarg został wyznaczony na dzień 13 sierpnia 2014 r. o godzinie 10:00 w Urzędzie Miejskim w O., w sali sesyjnej. Warunkiem przystąpienia do przetargu było wpłacenie wadium w wysokości 5% ceny wywoławczej do dnia 7 sierpnia 2014 r. tj. 4.000,77 zł.

W dniu 13 sierpnia 2014 r. przeprowadzono w siedzibie Urzędu Miejskiego w O. ustny nieograniczony przetarg na sprzedaż nieruchomości stanowiącej mienie Gminy O.. W imieniu organizatora przetarg przeprowadziła Komisja Przetargowa powołana przez Burmistrza O. Zarządzeniem Nr 641/2013 r. z dnia 19 sierpnia 2013 r., w składzie:

- E. P. Komisji,

-pozostali członkowie Komisji: P. W., L. P., E. J., M. P., K. R., M. B.. Z uwagi na okres wakacyjny, w przetargu w składzie komisji nie uczestniczyli: L. P. oraz E. J..

Do uczestniczenia w przetargu dopuszczono 5 oferentów:

1. T. S.
2. A. M.
3. D. R.
4. (...) Sp. z o.o., reprezentowaną przez T. L.
5. A. N..

Minimalna wysokość postąpienia została określona na kwotę 810 zł.

dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...) (k. 28-36), ogłoszenie o przetargu (k. 37), protokół z przetargu z dnia 13 sierpnia 2014 r. (k. 38-40), zeznania powoda (k. 86-88 i 284-285).

Przetarg rozpoczął się o godzinie 10:00. Na początku wszyscy oferenci znajdowali się na zewnątrz, przed salą. Po wejściu do sali sesyjnej każdy z oferentów po kolei podchodził do komisji przetargowej. M. P. - członek Komisji potwierdzała tożsamość każdego z uczestników poprzez sprawdzenie dowodu osobistego oraz ustalała kwotę wpłaconego wadium. T. L. nadto musiał okazać odpis z KRS celem wykazania, że jest osobą upoważnioną do reprezentacji oferenta będącego osobą prawną. Każdy z oferentów podpisywał oświadczenie, że zapoznał się z regulaminem i treścią ogłoszenia oraz, że został prawidłowo powiadomiony o wszystkich potrzebnych czynnościach do uczestnictwa w przetargu. Później każdy z oferentów otrzymał swój numer. Powód otrzymał numer 1, a (...) Sp. z o.o., reprezentowane przez T. L., numer 4.

Przed rozpoczęciem licytacji P. Komisji E. G. rozpoczęła czynności przetargowe poprzez przedstawienie wszystkich formalnych kwestii związanych z przeprowadzeniem przetargu. Komisja przetargowa przed rozpoczęciem licytacji ogłosiła, że uczestnik postępowania zgłasza postąpienie przez podniesienie ręki z karteczką, na której był podany numer danego oferenta i podanie kwoty. P. komisji przetargowej poinformowała uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Wygrywa osoba, która zaoferuje najwyższą cenę. Ponadto przewodnicząca poinformowała oferentów, iż organizator przetargu zawiadomi nabywcę o miejscu i dacie zawarcia aktu notarialnego, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń oraz pytań związanych z przetargiem.

Komisja przetargowa siedziała przy stole z przodu sali. Uczestnicy przetargu siedzieli przy stołach – w łuku względem komisji przetargowej. Powód z małżonką i z dzieckiem siedzieli przy osobnym stole przy oknie. Po drugiej stronie stołu siedzieli: A. M. z ojcem, A. N., za nim D. R.. Na wprost komisji siedział T. L. wraz ze swoim szwagrem P. K. oraz jeszcze jedną osobą towarzyszącą – T. L. siedział pomiędzy tymi dwoma osobami.

Sala, na której odbywał się przetarg jest duża, jednakże komisja przetargowa widziała wszystkich uczestników postępowania, w tym także T. L..

dowód: zeznania świadka P. W. (k. 193-194), zeznania świadka M. B. (k. 194), zeznania świadka K. R. (k. 194), zeznania świadka M. P. (k. 194-195), zeznania świadka D. R. (k. 195), zeznania świadka A. N. (k. 195), zeznania świadka T. L. (k. 195), zeznania powoda (k86-88), odpis KRS (...) Centrum (...) technologii Spółka z o.o. (k. 281-283).

Licytację rozpoczął powód. Następnie postąpienie zgłaszali A. M., A. N., D. R.. Powód złożył najwięcej postąpień (5), natomiast pozostali po dwa postąpienia, z wyjątkiem T. L., który nie brał czynnego udziału w licytacji. T. L. rozmawiał ze swoim szwagrem. Powód oraz pozostali uczestnicy, za wyjątkiem T. L., licytując jednocześnie podnosili rękę i podawali kwotę bądź mówili, że robią jedno postąpienie i komisja podawała kwotę.

W trakcie licytacji zdarzało się, że P. komisji mówiła słowa „po raz pierwszy”, czekała chwilę, „po raz drugi” i znowu czekała chwilę, a w tym czasie pozostali oferenci dokonywali kolejnych postąpień.

Powód zaproponował kwotę 10.810 zł. P. komisji powtórzyła tę kwotę po raz pierwszy. Sprawdziła czy nie było żadnej innej oferty, powiedziała „po raz drugi”, odczekała chwilę, powtórzyła kwotę i powiedziała „po raz trzeci” i dokonała przybicia oferty. Licytacja trwała łącznie około 15 minut.

Bezpośrednio po tym jak P. komisji E. G. powiedziała „po raz trzeci” i zaczęła mówić „sprzedane, gratuluję oferentowi numer jeden, gratuluję wygrał pan, zakończyliśmy postępowanie”, oferent T. L. wykonał gest i podał kwotę 110.000 zł. T. L. zaoferował kwotę, jednak nie podniósł ręki do góry z kratką.

Po zakończeniu postępowania, po złożeniu gratulacji powodowi przez P. Komisji, uczestnicy postępowania T. L. wraz ze szwagrem oraz A. M. wraz z ojcem wnieśli uwagi, że według nich przetarg był przeprowadzony za szybko, chcieli zaproponować wyższe kwoty oraz, że komisja przetargowa działa na szkodę Gminy. T. L. swoje zastrzeżenia zgłosił ustnie, w trakcie oddawania numerka Komisji. Na sali zrobił się szum. P. Komisji pouczyła, że jeżeli są jakieś zastrzeżenia to można złożyć sprzeciw, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

Powód przed opuszczeniem sali podszedł do komisji, aby się zapytać, jak będą wyglądać dalsze formalności i czy całe postępowanie przetargowe jest już zakończone. Wówczas uzyskał odpowiedź, że postępowanie przetargowe jest już zakończone, zostało przeprowadzone prawidłowo i należy poczekać tydzień, gdyż w tym czasie może zostać wniesiona skarga.

Następnie wszystkie osoby zgromadzone w sali, za wyjątkiem komisji przetargowej opuściły salę. Członkowie komisji rozmawiali o zaistniałej sytuacji. Wątpliwości miał zastępca Burmistrza P. W., który usłyszał postąpienie, ale nie

widział podniesionej kartki. Komisja uznała, że kolejna kwota padła po przybiciu i całą licytację wygrał powód. W tym momencie wszyscy obecni członkowie komisji byli zgodni.

W protokole z dnia 13 sierpnia 2014 r. odnotowano uwagi, w których wskazano, iż „Pod koniec trzeciego odczytania Oferent nr 4 wniósł zastrzeżenia co do sposobu przeprowadzenia przetargu, podnosząc, że zaproponował w trakcie trzeciego czytania cenę wyższą w kwocie 110.000 zł. Powyższa uwaga została poddana pod obrady Komisji Przetargowej, która uznała uwagę Oferenta nr 4 za bezzasadną, ponieważ kwota została zaproponowana po trzecim odczytaniu przez Przewodniczącego Komisji Przetargowej, czyli zbyt późno. Oferent miał czas na podjęcie decyzji tym bardziej, że wcześniej nie brał aktywnego udziału w licytacji.” Pod protokołem podpisało się 5 z 7 członków komisji, przy czym L. P. oraz E. J. nie były obecne w tym dniu na licytacji.

Dowód: lista postąpień z dnia 13 sierpnia 2014 r. (k. 71), zeznania świadka P. W. (k. 193-194), zeznania świadka M. B. (k. 194), zeznania świadka K. R. (k. 194), zeznania świadka M. P. (k. 194-195), zeznania świadka D. R. (k. 195), zeznania świadka A. N. (k. 195), zeznania świadka T. L. (k. 195), zeznania powoda (k. 86-88), protokół z przetargu z dnia 13 sierpnia 2014 r. (k. 38-40), zeznania powoda (k. 86-88).

W dniu 18 sierpnia 2014 r. członek komisji P. W. złożył na protokole z dnia 13 sierpnia 2014 r. zastrzeżenie o treści „O ile uczestnicy przetargu wniosą uwagi – skargę co do procedury przetargowej wnosząc o powtórzenie czynności przetargowych, zgodnie z przepisami w tym zakresie.”

W tym samym dniu wpłynęła do Urzędu Miejskiego w O. skarga na czynności przetargowe związane z przetargiem ustnym nieograniczonym przeprowadzonym w dniu 13 sierpnia 2014 r. sporządzoną przez uczestniczkę przetargu A. M.. Skarżąca zarzuciła bardzo szybkie, niezrozumiałe i niedokładne prowadzenie przetargu, co miało skutkować brakiem zrozumienia wszystkich uczestników biorących udział w przetargu. Po ustawowym terminie, w dniu 25 sierpnia 2014 r., wpłynęła również skarga złożona w imieniu oferenta nr 4. Spółka zarzucała zignorowanie przez przewodniczącą komisji zgłoszenia kolejnego postąpienia przez skarżącą i zamknięcie przetargu i tym samym dokonanie wyboru oferty, która nie była najkorzystniejsza cenowo. W skardze wskazano, że spółka w trakcie przetargu reprezentowana przez osobę uprawnioną do reprezentacji – P. K. zgłaszała kolejne postąpienia, co przewodniczący komisji przetargowej zignorował. W tamtym czasie jedyną osobą uprawnioną do reprezentacji spółki był Prezes Zarządu T. L..

Na skutek przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, zarządzeniem nr (...) Burmistrz O. z dnia 1 września 2014 r. unieważnił przetarg ustny nieograniczony z dnia 13 sierpnia 2014 r. na sprzedaż nieruchomości położonej w miejscowości Ł., gmina O., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. 10.6100 ha, ark. mapy ewid. nr 3, dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w O. prowadzi księgę wieczystą (...). Burmistrz uznał, iż jeden z uczestników licytacji, pomimo, iż podniósł kartę pod koniec trzeciego czytania, ujawnił tym samym swoją wolę dalszych postąpień i zaproponował kwotę 110.000 zł. Burmistrz stwierdził, że należało dalej prowadzić licytację. Pismem z dnia 2 września 2014 r. Burmistrz O. poinformował powoda, że przetarg został unieważniony.

dowód: protokół z przetargu z dnia 13 sierpnia 2014 r. (k. 38-40), Zarządzenie nr (...) z dnia 1 września 2014 r. (k. 41-42), pismo z dnia 2 września 2014 r. (k. 43), zeznania powoda (k. 86-88), skarga T. L. (k. 275-279), odwołanie A. M. (k. 280), odpis z KRS (k. 281-283), zeznania świadka P. W. (k. 193-194).

Pismem z dnia 23 października 2014 r. powód wezwał Gminę O. do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, na warunkach określonych w wyniku przeprowadzonego w dniu 13 sierpnia 2014 r. przetargu ustnego nieograniczonego, w tym do niezwłocznego, nie później niż do dnia 31 października 2014 r. zawiadomienia powoda o wyznaczonym miejscu i terminie zawarcia umowy, który to termin nie będzie przypadał później niż dnia 14 listopada 2014 r. Pismem z dnia 29 października 2014 r. pozwana poinformowała powoda, iż brak jest podstaw do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: pismo powoda z dnia 23 października 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 44-46), pismo pozwanej z dnia 29 października 2014 r. (k. 47).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków: E. G., P. W., M. P., K. R., M. B., D. R., A. N., T. L., zeznań powoda oraz na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy.

Dowodom z dokumentów Sąd dał wiarę w całości. Autentyczność ani prawdziwość dokumentów prywatnych i urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę również nie znalazł podstaw do tego, by uczynić to z urzędu. Żadna ze stron nie zakwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a to pozwoliło na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okazały się wydruki zdjęć przedłożone przez stronę powodową (k. 190-192). Powód próbował wykazać za pomocą owych zdjęć, że osobą, która dokonała postąpienia po zakończeniu licytacji był nie T. L., tylko P. K.. Świadkowie nie potrafili jednak rozpoznać osoby przedstawionej na zdjęciach. Ponadto świadek T. L. jednoznacznie stwierdził, że to on dokonał postąpienia.

Nieprzydatne w niniejszej sprawie okazały zeznania świadków: L. P. i E. J. - członków komisji przetargowej wskazanych w protokole z dnia 13 sierpnia 2014 r. Świadkowie w dniu przeprowadzenia przetargu były urlopie wypoczynkowym i nie brały udziału w przetargu w składzie Komisji przetargowej do której zostały powołane. Osoby te nie posiadały szczegółowej wiedzy na temat przebiegu licytacji, a zwłaszcza jej zakończenia. Tylko z relacji osób trzecich miały wiedzę na temat przetargu z dnia 13 sierpnia 2014 r.

Zeznania świadków: E. G., P. W., M. P., K. R., M. B. - członków Komisji przetargowej Sąd uznał w całości za wiarygodne. Świadkowie posiadali wiedzę w zakresie okoliczności związanych z przeprowadzeniem przetargu, procedury przeprowadzania przetargu, skarg wniesionych przez uczestników postępowania oraz zakończenia licytacji. Z uwagi na upływ czasu świadkowie nie pamiętali dokładnie wszystkich szczegółów, jednakże pomimo upływu 1,5 roku od przeprowadzenia przetargu (na dzień złożenia przez nich zeznań) posiadali dużą wiedzę w zakresie przeprowadzonego przetargu. Ich zeznania były logiczne i zbieżne ze sobą, choć nieco się różniły. Wynikało to w ocenie Sądu z upływu czasu i percepcji określonych detali w zależności od funkcji wykonywanej w komisji oraz miejsca, które fizycznie zajmowali podczas przetargu. Świadkowie zgodnie jednak zeznali, że postąpienie T. L. było po zakończeniu licytacji, żaden z nich nie widział uniesionej ręki oferenta nr 4 z karteczką. Jakkolwiek świadek E. G. – przewodnicząca komisji, do której należało wypowiadanie słów oddających etap przetargu w swoich zeznaniach podała, że oferent nr 4 prawdopodobnie wniósł postąpienie, czego jak przyznała mogła nie zauważyć, gdyż nie patrzyła na oddalanych przedstawicieli oferenta nr 4, to świadkowie – członkowie komisji i sam T. L. byli pewni, że nastąpiło to za późno. Ponadto świadek P. W., który zgłaszał największą wątpliwość mówiąc, że coś usłyszał ze strony oferenta nr 4, zeznał, że nie jest w stanie stwierdzić czy osoba ta uniosła rękę, że nie widział żadnego gestu po trzecim odczytaniu przez przewodniczącą komisji kwoty 100.810 zł, tylko usłyszał wykrzyczaną wręcz cenę 110.000 zł. Ostatecznie biorąc pod uwagę całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, zdaniem Sądu, wątpliwości świadka P. W. zgłoszone zarówno w dniu 18 sierpnia 2014 r. jak i w toku przesłuchania w charakterze świadka, wynikały z obaw co do możliwego zarzucenia organowi wykonawczemu Gminy niegospodarności. Podkreślenia wymaga, że świadek P. W. jest Z. Burmistrza Gminy O. i w tym zakresie podlega dyscyplinie finansów publicznych. Niemniej jednak ostatecznie świadek P. W. stwierdził, że kwota 110.000 zł została wykrzyczana przez uczestnika T. L. po trzecim odczytaniu kwoty 100.810 zł, a jednocześnie świadek nie widział żadnego gestu ręki ze strony T. L..

Wiarygodności zeznaniom omawianych wyżej świadków dodaje okoliczność, że bezpośrednio po przetargu komisja przetargowa, która w związku z ustnymi zastrzeżeniami uczestników przeprowadziła we własnym gronie dyskusję na ten temat, nie miała wątpliwości co do ważności przeprowadzenia oraz wyniku przetargu. Ponadto nie sposób znaleźć żadnych racjonalnych podstaw, a bynajmniej takie w toku procesu nie zostały naprowadzone, do zakwestionowania wiarygodności zeznań świadków – pracowników Urzędu Gminy O., aby w sposób niezgodny z prawdą przedstawiali wersję zdarzeń niezgodną ze stanowiskiem procesowym Gminy O..

Zeznaniom świadka D. R. Sąd dał wiarę częściowo tj. w tej części w jakiej opisał przebieg licytacji, albowiem zeznania te były zbieżne z zeznaniami pozostałych świadków. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka w zakresie w jakim świadek przedstawił swoją subiektywną ocenę dynamiki przebiegu licytacji („dynamika słaba, wolno, ale szybkie zakończenie”) oraz zgłoszenia postąpienia przez oferenta numer 4. Ponadto świadek nie był pewien czy oferent nr 4 podniósł tylko rękę czy kartkę również, a ponadto wyraził opinię, że każdy zasygnalizowany gest jest dla komisji wolą złożenia oferty. Po pierwsze w tej części jego zeznania nie znalazły potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, a w szczególności w zeznaniach świadka T. L.. Po drugie w sprawie nie był istotny każdy zasygnalizowany gest jako wola złożenia oferty, ale wyrażenie oświadczenia woli w sposób ustalony na początku tego konkretnego przetargu i przedstawiony wszystkim jego uczestnikom przez przewodniczącą komisji przed jego rozpoczęciem.

Zeznania świadka A. N. Sąd uznał za wiarygodne jedynie w części. Świadek nie pamiętał szczegółów związanych z przetargiem do tego stopnia, że twierdził, że się rozmyślił i chyba nie brał udziału w licytacji, podczas gdy z listy postąpień (k. 71) wynika, że świadek dwa razy zgłosił postąpienie (na 82.000 zł i 92.000 zł). Świadek jedynie pamiętał, że licytacja za szybko się zakończyła. Spostrzeżenie takie może być jednak wynikiem ogólnego zaskoczenia, które podzielali wszyscy uczestnicy przetargu, że licytacja była stosunkowo krótka. Istotne, w kontekście całokształtu materiału dowodowego, były zeznania świadka, że ktoś za późno dokonał postąpienia oraz, że nie widział, aby uczestnik przetargu po słowach „po raz trzeci” dokonał jakiegoś postąpienia.

Oceniając zeznania świadka T. L. Sąd miał na względzie, że świadek reprezentował oferenta, którego działania w toku przetargu wywołały wątpliwości co do ważności czynności oraz fakt, że świadek jest reprezentantem podmiotu, który wniósł skargę co do przebiegu czynności przetargowych. Ostatecznie jednak Sąd dał wiarę zeznaniom świadka pomimo, że T. L. nie pamiętał wszystkich okoliczności związanych z przetargiem z dnia 13 sierpnia 2014 r. Przede wszystkim to sam świadek przyznał, że jakkolwiek w jego ocenie licytacja została zakończona za szybko, to za późno się do niej włączył i nie zdążył podbić ceny. Zeznaniom dotyczącym skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu czy też podniesieniem przez niego ręki z numerkiem Sąd nie dał wiary, albowiem były sprzeczne z wiarygodnymi zeznaniami członków komisji oraz treścią złożonej przez oferenta nr 4 skargi (k. 275-279). Ponadto Sąd miał na uwadze, że świadek pewnych okoliczności może nie pamiętać bądź mogło mu się wydawać, że pewne zdarzenia/gesty miały miejsce.

Zeznania powoda T. S. Sąd uznał w przeważającej części za wiarygodne. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda co do tego, jakoby P. K. miał licytować wyższą cenę, po trzecim wywołaniu. Należy wskazać, że tego rodzaju treści pojawiły się w końcowym przesłuchaniu powoda, po tym gdy była już znana mu treść skargi oferenta numer 4 wniesionej do Burmistrza Gminy O.. Tymczasem poza treścią skargi spółki, twierdzenia w tym zakresie stały w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, w tym wydrukami zdjęć przez niego przedłożonymi i zeznaniami świadków – członków Komisji. W pozostałej części zeznania powoda były wiarygodne, spójne i logiczne, zbieżne z zeznaniami pozostałych świadków oraz dokumentami zgromadzonymi w aktach niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że pozwana Gmina O. w dniu 3 lipca 2014 r. ogłosiła, na podstawie art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przetarg ustny nieograniczony na nieruchomość, będącą przedmiotem niniejszej sprawy. Bezsporne było także, iż dniu 13 sierpnia 2014 r. przeprowadzono przetarg ustny nieograniczony, którego uczestnikiem był powód. Bezspornym było również, że zarządzeniem nr (...) Burmistrz O. z dnia 1 września 2014 r. unieważnił przetarg ustny nieograniczony z dnia 13 sierpnia 2014 r. na sprzedaż nieruchomości położonej w miejscowości Ł., gmina O., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. 10.6100 ha, zapisanej w kw nr (...).

Spór stron sprowadzał się do tego czy w postępowaniu przetargowym doszło do kolejnego postąpienia ceny ponad kwotę 10.810 zł zaproponowaną przez powoda, kiedy doszło do kolejnego postąpienia po postąpieniu powoda do

kwoty 10.810 zł, czy doszło do skutecznego przybicia i zakończenia przetargu, a wobec tego czy powód może skutecznie domagać się przeniesienia własności nieruchomości na swoją rzecz.

Ponadto pozwana podniosła zarzut, że w związku unieważnieniem wszystkich czynności przetargu z dnia 13 sierpnia 2014 r. zarządzeniem Burmistrza O. z dnia 1 września 2014 r. nie istnieje podstawa by uznać powoda za ostatecznego nabywcę nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu, a tym samym uwzględnienia powództwa w sprawie unieważnienia przetargu ustnego nieograniczonego z dnia 13 sierpnia 2014 r. albowiem zarządzenie Burmistrza uchyliło moc wiążącą czynności dokonanych w postępowaniu przetargowym, w tym protokołu sporządzonego w jego trakcie.

Z tym ostatnim zarzutem nie można się zgodzić.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że kwestię zbycia mienia komunalnego w drodze przetargu regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 poz. 1774 ze zm. j.t. – dalej u.g.n.) i wydane na ich podstawie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 1490).

Jak stanowi art. 40 ust. 5 u.g.n., uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do wojewody, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, albo do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiących własność tej jednostki.

Zgodnie z § 11 ust. 1 i 3 w/w rozporządzenia skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu składa za pośrednictwem właściwego organu albo bezpośrednio do właściwego organu, a organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania. Zaś ust. 4 stanowi, że organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

Jakkolwiek treść powołanych wyżej przepisów sugeruje wyłącznie tryb administracyjny dla rozstrzygania o ważności czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, to w judykaturze wskazuje się, iż prawidłowość przeprowadzenia procedury przetargowej może być zweryfikowana wyłącznie w postępowaniu wszczętym powództwem do sądu powszechnego (por. postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 marca 2011 r., I OSK 492/11, LEX nr 1079780).

Zamknięcie drogi sądowej pozbawiałoby osobę, która ma zastrzeżenia co do przebiegu procedury przetargowej, możliwości jakiegokolwiek weryfikacji decyzji organu administracyjnego i to organu organizującego przetarg. Art. 40 u.g.n. nie przewiduje bowiem żadnego środka zaskarżenia od decyzji organu wykonawczego gminy. Z kolei przyjęcie, że w razie uznania skargi za zasadną i unieważnienia przetargu, wszystkie czynności dokonane w jego toku, w tym protokół z przetargu są nieważne, zamykałoby de facto realną możliwość zweryfikowania poprawności przeprowadzonego postępowania przetargowego przed sądem powszechnym i wystąpienia ze skutecznym roszczeniem na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.c. Niezależnie bowiem od wyników postępowania dowodowego, brak byłoby protokołu przetargu, który zgodnie z § 10 ust. 4 w/w rozporządzenia stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

Dlatego też, zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, § 11 ust. 4 w/w rozporządzenia w zakresie w jakim mowa jest w nim o unieważnieniu przetargu w razie uznania skargi za zasadną, należy rozumieć w ten sposób, że unieważniona jest sama czynność prawna w postaci zawarcia umowy w drodze przetargu, a nie dokumenty, które w jego toku zostały sporządzone. Stwierdzenie zaś w toku postępowania przed sądem powszechnym prawidłowości procedury przetargowej, daje podstawę do ustalenia czy zawarcie umowy nabycia w drodze przetargu było czynnością ważną.

Jako podstawę prawną swojego roszczenia powód podał przepisy art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.

W pierwszej kolejności należy jednak ocenić, czy doszło do naruszenia przepisów dotyczących przeprowadzania przetargu, a co za tym idzie czy czynność była ważna.

Zasady przeprowadzania przetargu określone są szczegółowo w art. 37-42 u.g.n. i przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 1490).

W wyroku z dnia 30 stycznia 2009 r. (II CSK 437/08, LEX nr 599752) Sąd Najwyższy wskazał, że „§ 11 ust. 4 rozporządzenia z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108) nie daje odpowiedzi na pytanie, czy każde uchybienie przepisom o przetargu powoduje konieczność powtórzenia czynności albo unieważnienia przetargu. Biorąc pod uwagę charakter regulacji prawnej rozporządzenia oraz cel zawartych w nim przepisów trzeba stwierdzić, że nie wszystkie są przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Taki charakter mają jedynie przepisy służące zagwarantowaniu przestrzegania zasad przetargu, których naruszenie może mieć wpływ na wynik przetargu. Chodzi między innymi o przepisy dotyczące obowiązku przeprowadzenia przetargu (art. 37 ust. 1 u.g.n.), jawności przetargu, jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, ustalania najkorzystniejszego wyniku przetargu (art. 42 ust.1 u.g.n.). Natomiast charakteru takiego nie mają przepisy techniczno-porządkowe, ułatwiające sprawne przeprowadzenie czynności przetargowych. Trzeba też stwierdzić, że nie zawsze naruszenia nawet przepisów zaliczanych do pierwszej grupy, będzie uzasadniało unieważnienie przetargu. Takiego skutku nie mogą mieć bowiem uchybienia nie naruszające praw osób biorących udział w przetargu ani nie mogące mieć wpływu na przebieg i wynik przetargu.”

Mając powyższe na względzie, Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w niniejszej sprawie w kontekście zastrzeżeń pozwanej sformułowanych w zarządzeniu Burmistrza z dnia 2 września 2014 r., stwierdził, że przetarg został przeprowadzony prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami i brak było podstaw do uwzględnienia zarzutów skargi A. M..

Ze zgromadzonego materiału wynika, że wszystkie czynności w ramach przetargu, w tym również sama licytacja przeprowadzone zostały prawidłowo. Sąd ustalił, iż po wywołaniu po raz trzeci zgłoszonego przez powoda postąpienia na kwotę 100.810 zł doszło do zgłoszenia przez T. L., reprezentującego (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. postąpienia na kwotę 110.000 zł. Kontroferta była jednak spóźniona i nastąpiła już po wyłonieniu zwycięzcy przetargu. Oferent nr 4 spóźnił się ze zgłoszeniem, co wyraźnie przyznał w toku postępowania sam zainteresowany (T. L.).

Na uwagę zasługuje również fakt, iż członkowie Komisji przetargowej nie zauważyli, aby T. L. dokonał ruchu w postaci podniesienia kartki z numerem. Członkowie Komisji uznali, że padła z sali kwota 110.000 zł, jednakże nie widzieli, aby zostały spełnione wszystkie warunki skutecznie złożonej oferty, tzn. jednoczesne podniesienie ręki z numerem oraz podanie kwoty. Zastrzeżenia złożone przez A. M. oraz T. L. w dniu 13 sierpnia 2014 r. zostały poddane pod obrady członków Komisji, którzy uznali je za bezzasadne. Pod protokołem podpisali się wszyscy obecni w przetargu w dniu 13 sierpnia 2014 r. członkowie Komisji. A zatem na tym etapie uznano, że oferta złożona w imieniu w/w spółki była spóźniona.

W dniu 18 sierpnia 2014 r. członek Komisji P. Z. Burmistrza pozwanej Gminy złożył zastrzeżenia do protokołu, jednakże w toku postępowania sądowego stwierdził, że doszło do skutecznego zakończenia przetargu. Wyjaśnił, że dysponuje majątkiem gminnym (dobrem ogółu) i w sytuacji pojawienia się chociażby jednego procenta wątpliwości, musiał podjąć odpowiednie kroki, aby nikt nie zarzucił Komisji, że dążyła do zbyt wczesnego zakończenia licytacji i nie osiągnięcia zbyt wysokiej ceny. Same zaś wątpliwości członka Komisji co do tego czy będą zachodziły podstawy do postawienia komisji przetargowej zarzutów za uzyskanie zbyt niskiej ceny w sytuacji prawidłowo przeprowadzonego przetargu, to za mało by stwierdzić, że doszło do naruszenia określonej w art. 40 ust. 2 u.g.n. zasady uzyskania w przetargu ustnym najwyższej ceny.

Podkreślenia ponownie wymaga, że oceny prawidłowości przeprowadzenia procedury przetargowej dokonuje się w kontekście zachowania zasad przetargu, których naruszenie może mieć wpływ na wynik przetargu. O ile zgłoszenie o czasie tj. przed stwierdzeniem „po raz trzeci” postąpienia z jednoczesnym podniesieniem karty z numerem oferenta przez upoważnionego do reprezentacji (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. T. L. i mimo to udzielenie przybicia powodowi miało by wpływ na wynik przetargu, to okoliczność taka nie miała miejsca w ustalonym stanie faktycznym sprawy. Jak bowiem na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego odtworzono przebieg przetargu, oferent numer 4 zgłosił postąpienie z opóźnieniem i nie podnosząc karty. Z listy postąpień wynika, że uczestnicy przetargu mieli możliwość zgłaszania kolejnych postąpień, skoro, poza oferentem numer 4, brali w nim czynny udział. Zatem zasady przeprowadzania przetargu, w tym jednolitości postępowania i równego dostępu do udziału w przetargu zostały zachowane. Nie można zaś mówić o naruszeniu zasady ustalania najkorzystniejszego wyniku przetargu w przypadku, gdy przy zachowaniu procedury przetargowej ze względu na brak aktywności innych uczestników, jeden z oferentów wygrywa przetarg, chociażby byłoby to na zaskakująco wczesnym dla wszystkich uczestników etapie.

Odrębną kwestią było ustalenie, czy osoba reprezentująca (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. była prawidłowo umocowana oraz kto rzeczywiście reprezentował spółkę. Strona powodowa podnosiła, iż postąpienia po zakończeniu przetargu dokonał P. K. jako reprezentant spółki. Postępowanie dowodowe nie wykazało, aby to właśnie P. K. w imieniu w/ w spółki zgłosił cenę 110.000 zł. Wręcz przeciwnie, żaden z uczestników przetargu oraz członkowie Komisji nie potwierdzili, aby wskazana przez powoda osoba podjęła się licytacji. T. L. nadto oświadczył, iż spóźnił się z „podbiciem” ceny, zatem jednoznacznie wskazał siebie jako osobę licytującą. Sąd nie miał podstaw by uznać, że było tak jak podał powód. W tym zakresie zatem twierdzenia powoda były niewykazane, ale nie miało to zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy wobec wyżej stwierdzonych ustaleń.

Ponadto przypomnieć trzeba, w ślad za powołanym wyżej poglądem Sądu Najwyższego, że nie zawsze nawet naruszenie zasad przetargu mogących mieć wpływ na wynik przetargu, będzie uzasadniało unieważnienie przetargu, albowiem takiego skutku nie mogą mieć uchybienia nie naruszające praw osób biorących udział w przetargu. Oferent nr 4, którego postąpienie zostało uznane za spóźnione, poza ustnymi zastrzeżeniami bezpośrednio po przetargu i spóźnioną skargą zgłoszoną organizatorowi przetargu, nie kwestionował jego wyniku na drodze sądowej. W toku zaś przesłuchania w charakterze świadka jednoznacznie oświadczył, że nieruchomością nie jest już zainteresowany.

Podsumowując, powód wykazał, że przetarg ustny nieograniczony przeprowadzony przez pozwaną Gminę O. w dniu 13 sierpnia 2014 r. na nieruchomość położoną w Ł., w gminie O., oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), o pow. 10,6100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Obornikach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) był przeprowadzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i prawidłowo zakończony wyłonieniem nabywcy w jego osobie.

Tym samym zaktualizował się obowiązek pozwanego zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

W wyniku udzielenia przybicia w sytuacji, gdy do zawarcia umowy wymagane jest zachowanie formy szczególnej, między stronami powstaje szczególny stosunek obligacyjny, którego istota sprowadza się do powinności obu stron zawarcia stosownej umowy. Stosunku tego nie należy jednak utożsamiać ze skutkami umowy przedwstępnej, w związku z czym nie stosuje się także art. 389 i 390 (tak P. Machnikowski (w:) Kodeks cywilny..., red. E. Gniewek, s. 184; A. Wójcik, Zawarcie umowy..., s. 58–60; odmiennie R. Szostak, Aukcja..., s. 119–120; także A. Brzozowski (w:) Kodeks cywilny..., red. K. Pietrzykowski, t. 1, s. 324–325, dla którego jednak w wyniku przybicia dochodzi do zawarcia umowy przedwstępnej wyłącznie ze skutkiem słabszym). Każda ze stron może dochodzić zawarcia umowy na zasadach określonych w art. 64.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Przepis ten nie stanowi przy tym samoistnej podstawy kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, lecz jest prawną podstawą przymusowej realizacji tego obowiązku wynikającego z innych źródeł i określa skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku. Zobowiązanie do złożenia przez pozwanego postulowanego przez powoda oświadczenia woli może wynikać ze źródeł

o różnym charakterze, a więc z ważnej czynności prawnej lub innego źródła zobowiązania, w tym przepisu ustawy, których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu rozstrzygającego o tym żądaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2016 r., V CSK 654/15, LEX nr 2108512).

W przedmiotowej sprawie obowiązek pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na własność powoda prawa własności określonej nieruchomości na określonych warunkach wynika z art. 70³ § 3 k.c.

Zgodnie z tym przepisem do ustalenia chwili zawarcia umowy w drodze przetargu stosuje się przepisy dotyczące przyjęcia oferty, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej; przepis art. 70² § 3 stosuje się odpowiednio. Z kolei art. 70² § 3 k.c. stanowi, że 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. Z przywołanych przepisów wynika zatem prawo uczestnika, którego oferta została przyjęta do dochodzenia zawarcia umowy. Skoro w przedmiotowej sprawie zostało ustalone, że powód został w prawidłowej procedurze przetargowej wyłoniony nabywcą nieruchomości, to ma on prawo dochodzenia zawarcia umowy na warunkach określonych w przetargu tj. w protokole przetargu z dnia 13 sierpnia 2014 r., albowiem zgodnie z § 10 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

Kwestią wymagającą rozważenia w niniejszej sprawie było czy uwzględnieniu podlega żądanie powoda zgłoszone w pkt 1 czy 2 pozwu.

W tym miejscu należy przywołać stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie I ACa 1310/14 (LEX nr 1934479), w którym Sąd ten dokonując wykładni art. 64 k.c. wskazał, że „Przedmiotem powództwa o zobowiązanie strony przeciwnej do złożenia oświadczenia woli jest stwierdzenie przez sąd istnienia po stronie pozwanego obowiązku skierowania do powoda określonej treści oświadczenia woli wynikającego ze wskazanej przez powoda podstawy materialnoprawnej. Orzeczenie sądu nie tylko stwierdza, jakiej treści wolę pozwany ma obowiązek ujawnić, ale także zastępuje go w realizacji tego obowiązku, poprzez wprowadzoną w art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. fikcję prawną, że zobowiązany złożył oświadczenie o treści wynikającej z prawomocnego orzeczenia sądu. Regułą jest, że orzeczenie sądu, przewidziane w art. 64 k.c., zastępuje tylko oświadczenie woli pozwanego, zaś do zawarcia umowy niezbędne jest jeszcze złożenie przez powoda jego własnego oświadczenia woli określonej treści w wymaganej przez prawo formie. Wyjątek od tej reguły ma miejsce, gdy obowiązek złożenia przez pozwanego oświadczenia woli wynika z umowy przedwstępnej czyniącej zadość wymaganiom, w szczególności co do formy, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej. Artykuł 390 § 2 k.c. przyznaje wówczas każdej ze stron umowy przedwstępnej prawo dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, a orzeczenie uwzględniające powództwo zastępuje nie tylko oświadczenie strony pozwanej, ale także stwierdza zawarcie umowy przyrzeczonej i de facto ją zastępuje. Podobnie dzieje się w przypadku uwzględnienia przez sąd powództwa o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem pozwu.”

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 64 k.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku stwierdzając obowiązek pozwanej Gminy O. złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina O. przenosi na T. S. prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości Ł., gmina O., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 10,6100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Obornikach prowadzi księgę wieczystą nr (...), za zapłatą ceny sprzedaży w kwocie 100.810 (sto tysięcy osiemset dziesięć) złotych.” – zgodnie z żądaniem pozwu.

Wolą powoda, jak sam wyjaśnił w pozwie, na gruncie niniejszego powództwa było doprowadzenie do skutecznego nabycia własności nieruchomości na warunkach wskazanych w treści protokołu z dnia 13 sierpnia 2014 r. i takie sformułowanie przez Sąd sentencji wyroku by wynikało z niej, że zapadłe w sprawie orzeczenie zastępuje bądź to oświadczenie woli pozwanej i powoda w zakresie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na warunkach

określonych w protokole, bądź też ewentualnie oświadczenie woli pozwanej do przeniesienia na powoda, w drodze umowy sprzedaży, własności nieruchomości na warunkach wskazanych w protokole.

Mając zaś na względzie, że essentialia negotii umowy sprzedaży obejmują podmioty umowy, przedmiot umowy i cenę nabycia (art. 535 k.c.) Sąd uwzględnił żądanie powoda w całości ustalając, że oświadczenia woli stron obejmują przeniesienie na rzecz powoda prawa własności nieruchomości określonej w protokole przetargu z dnia 13 sierpnia 2014 r. na warunkach w nim określonych tj. po zapłacie ceny 100.810 zł. Zobowiązanie zatem powoda i pozwanej do złożenia oświadczenia w wyżej wskazanej treści stanowi w całości zadość roszczeniu powoda.

W punkcie 2 wyroku Sąd oddalił powództwo w zakresie zobowiązania pozwanej do wydania powodowi nieruchomości oraz zobowiązania powoda do odebrania nieruchomości z tego względu, że obowiązek wydania nieruchomości i jej odebrania zaktualizuje się dopiero po uprawomocnieniu się wyroku. Powód będzie miał wówczas roszczenie o wydanie nieruchomości, a pozwana o odebranie i ewentualną zapłatę.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku obciążając nimi pozwaną w całości na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 490 ze zm.). Z tego tytułu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.658 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, 5.041 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu i 17 zł tytułem skarbowej od pełnomocnictwa procesowego. W pkt 3b Sąd nakazał na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 j.t.) ściągnąć od pozwanej, jako strony przegrywającej sprawę kwotę 216 zł tytułem wydatków związanych ze stawiennictwem świadków.

Sąd całością kosztów procesu obciążył pozwaną Gminę, albowiem meritum sprawy stanowiło zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości, zaś wydanie i odebranie nieruchomości są czynnościami następczymi. Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pełnomocnika powoda o zasądzenie dwukrotności stawki minimalnej, uznając, że nakład pracy pełnomocnika powoda nie przekraczał podstawowych ram dotyczących prowadzenia przedmiotowej sprawy i nie wymagał zwiększonego nakładu pracy.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz