

**Sygn. akt XIV C 684/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 18 kwietnia 2019 r.**

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO J. Grudziński

Protokolant sekr. sąd. A. Oszczypała

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2019 r. w Pile

sprawy z powództwa **K. J. (1) (J.)**

przeciwko **Gminie Miejskiej C., C. G. (1) i Z. G.**

o unieważnienie przetargu i unieważnienie umowy

1. Unieważnia umowę sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 17 czerwca 2016 r. przed notariuszem E. P. w Kancelarii Notarialnej w C., Repertorium A numer (...), mocą której Gmina Miejska C. sprzedała C. G. (1), synowi J. i W., nieruchomości położoną w C., stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,0497 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr (...), nieruchomości położoną w C., stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,2348 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr (...) oraz działkę nr (...) o powierzchni 0,0714 ha położoną w C., wchodzą w skład nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...), które to nieruchomości były przedmiotem przetargu w dniu 11 maja 2016 r. ogłoszonego przez Burmistrza Miasta C.;
2. Zasądza od pozwanych Gminy Miejskiej C. i C. G. (1) solidarnie na rzecz powoda 5.502,04 zł tytułem kosztów procesu
3. Oddała powództwo w pozostałej części wobec pozwanych Gminy Miejskiej C. i C. G. (1);
4. Oddała w całości powództwo wobec pozwanej Z. G.;
5. Zasądza od powoda na rzecz pozwanej Z. G. 14.417 zł tytułem kosztów procesu.

J. Grudziński

**Sygn. akt XIV C 684/16**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 czerwca 2016 r. powód K. J. (1), wskazując jako pozwanego Burmistrza Miasta C., wniósł o unieważnienie przetargu i zawartej umowy oraz o zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego. W uzasadnieniu pozwu powód podał, że Burmistrz Miasta C. ogłosił przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości na sprzedaż nieruchomości gruntowych, nr sprawy: GN.6840.4.2015.16. Ogłoszenie o przetargu zamieścił na stronie Urzędu Miasta C. w Biuletynie Informacji Publicznej. Warunkiem przystąpienia do przetargu była wpłata wadium w pieniądzu na podany w ogłoszeniu numer rachunku bankowego Urzędu Miasta C.. Wadium w pieniądzu w wysokości 30.000 zł należało wpłacić najpóźniej do dnia 6 maja 2016 r. Termin przetargu, zgodnie z ogłoszeniem, został wyznaczony na dzień 11 maja 2016 r. na godz. 10.00. W dniu 6 maja 2016 r. powód dokonał

wpłaty wadium w żądanej wysokości w formie przelewu bankowego na rachunek Urzędu Miasta w C.. Tego samego dnia tj. 6 maja 2016 r. bank dokonał obciążenia rachunku powoda i przekazał wpłacone środki pieniężne na rachunek bankowy Urzędu Miasta C.. W dniu 11 maja 2016 r. prowadzący przetarg zastępca burmistrza Miasta C. nie dopuścił powoda do przetargu, argumentując, że wniesienie wadium w kwocie 30.000 zł nastąpiło po terminie 06.05.2016 r., nie uzasadniając szczegółowo na czym uchybienie terminu polegało. Następnie pomimo argumentów powoda o braku uchybienia terminowi i źle przygotowanym przetargu, powód został wyproszony z sali i pozbawiono go udziału w przetargu. Powód został poinformowany o możliwości złożenia skargi do Wojewody (...), co też uczynił, jednakże powód otrzymał odpowiedź, że wojewoda nie ma kompetencji do unieważnienia przetargu, a jedynie może to uczynić sąd powszechny. Powód wskazał także, że działania Burmistrza C., sprzeczne z prawem w sposób ewidentny wpłynęły na wynik przetargu, który zakończył się przyjęciem oferty uczestnika przetargu skonfliktowanego z powodem od kilku lat.

W piśmie z dnia 22 czerwca 2016 r., stanowiącym odpowiedź na wezwanie przewodniczącego do usunięcia braków formalnych pozwu, powód wskazał, że błędne wskazanie przez niego jako pozwanego Burmistrza C. wynikało z tego, że to on ogłaszał przetarg; intencją powoda jest pozwanie Gminy Miejskiej C., której jednostką organizacyjną jest Urząd Miasta w C.. Powód wskazał, że przetarg został przeprowadzony w dniu 11 maja 2016 r. W imieniu Gminy M. C. przetarg przeprowadziła komisja przetargowa powołana przez burmistrza Miasta C. zarządzeniem nr (...) z dnia 9 maja 2016 r. w sprawie ustalenia składu komisji przetargowej. Przeprowadzono przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowych, dla których Sąd Rejonowy w Trzciance – Zamiejskowy Wydział Ksiąg wieczystych w C. prowadzi księgi wieczyste Kw (...) oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0497 ha; Kw (...) oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0714 ha; Kw (...) oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,2348 ha. Powód wskazał także, że ustalili, iż umowa sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem przetargu została zawarta w dniu 17 czerwca 2016 r. w Kancelarii Notarialnej B. J., C., ul. (...), (...)-(...) C., akt notarialny rep. A numer (...). Według wiedzy powoda stronami umowy są Gmina Miejska C. oraz pan C. G. (1).

W odpowiedzi na pozew z dnia 21 listopada 2016 r. pozwana Gmina M. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana stwierdziła, że powództwo jest nieuzasadnione. W dniu 5 kwietnia 2016 r. został ogłoszony przez pozwaną przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w C., tj. działki nr (...) o powierzchni 0,0497 ha, działki nr (...), o powierzchni 0,0714 ha, działki nr (...), o powierzchni 0,2348 ha (razem o powierzchni 0,3559 ha), dla których prowadzone są księgi wieczyste odpowiednio (...), (...), (...). Cena wywoławcza nieruchomości została ustalona w wysokości 159.900 zł. Warunkiem uczestnictwa w przetargu było wpłacenie wadium w wysokości 30.000 zł, najpóźniej do dnia 6 maja 2016 r. na rachunek Urzędu Miasta w C. podany w ogłoszeniu o przetargu. Przetarg wyznaczony został na dzień 11 maja 2016 r. Wadium wpłaciło w terminie tj. do dnia 6 maja 2016 r. łącznie dziesięciu uczestników przetargu. Przelew środków od powoda w kwocie 30.000 zł tytułem wadium wpłynął na rachunek Gminy M. C. prowadzony przez (...) SA w dniu 9 maja 2016 r., tj. po wyznaczonym przez organizatora przetargu terminie. Polecenia przelewu wadium zostało przez powoda dokonane w Banku Spółdzielczym w C. w dniu 6 maja 2016 r. Skutkiem wniesienia przez powoda wadium po terminie było niedopuszczenie go przez komisję przetargową do przetargu na sprzedaż nieruchomości, o czym powód został poinformowany bezpośrednio będąc obecny w miejscu przeprowadzenia przetargu tj. w Urzędzie Miasta w C.. W wyniku przeprowadzonego przetargu nabywcami nieruchomości wyłonieni zostali Z. G. i C. G. (1); cena ustalona została na 200.000 zł. Umowę zawarto w dniu 17 czerwca 2016 r. Zdaniem pozwanej, przyjmuje się w doktrynie i w orzecznictwie jednomyślnie, iż warunkiem uznania, że wadium zostało wniesione w terminie, jest zaksięgowanie kwoty wadium na rachunku organizatora przetargu tj. uznanie jego rachunku tą kwotą, najpóźniej w ostatnim dniu wnoszenia wadium określonym w ogłoszeniu o przetargu. Wobec powyższego, w ocenie pozwanej, powództwo powinno zostać oddalone.

W piśmie z dnia 24 stycznia 2017 r. powód oświadczył, że w dalszym ciągu podtrzymuje swoje dotychczasowe żądania i wnosi o uznanie za nieważną umowę sprzedaży nieruchomości pomiędzy Gminą M. C. i C. G. (1) i Z. G. rep. A numer (...) zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. P. z Kancelarii Notarialnej w C. w wyniku przetargu mającego miejsce w dniu 11 maja 2016 roku. Powód oświadczył, że nie może zgodzić się ze stanowiskiem

prezentowanym w odpowiedzi na pozew z dnia 21 listopada 2016 r. bowiem pozwany opiera swoje stanowisko na przepisach normujących prawo zamówień publicznych a nie na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie w tym konkretnym przypadku. Ogłoszenie przetargu ustnego nieograniczonego zawiera w swojej treści określenie, że wadium w pieniądzu w wysokości 30.000 zł należy wpłacić najpóźniej do dnia 6 maja 2016 roku na rachunek bankowy Urzędu Miasta C. nr (...). Zdaniem powoda, zapis „wpłata wadium” należy według przepisów Kodeksu cywilnego odczytywać w sposób literalny i prosty, gdyż odnosi się on do każdego obywatela, który miał prawo wziąć w przetargu i tak być winno bardzo czytelnie formułowane. Zatem „wpłata” oznacza wykonanie czynności, którą powód wykonał i to w terminie podanym w ogłoszeniu. Powód zwrócił uwagę na to, że w ogłoszeniu o przetargu organizowanym w dniu 11 maja 2016 r. nie było doprecyzowania, że za datę wniesienia wadium uważa się dzień, w którym kwota wadium wpłynęła na konto Urzędu Gminy. Powód miał zatem jedynie dokonać wpłaty kwoty 30.000 zł, co uczynił i na co posiada stosowne dokumenty. Powód zatem, kwestionując okoliczności niedopuszczenia go przez organizatora do czynnego udziału w przetargu, zaskarża umowę, która odnosi się do rozstrzygniętego przetargu z dnia 11 maja 2016 r. Strona tej umowy-organizator poprzez swoje sprzeczne z prawem i dobrymi obyczajami działania wpłynął na wynik przetargu (art. 5 k.c.). Sprzeczność z prawem i dobrymi obyczajami polega na niedopuszczeniu powoda do czynnego udziału w przetargu, mimo spełnienia przez niego wszystkich wymaganych przesłanek (art. 70 § 1 k.c.). Gdyby powód został dopuszczony do udziału przetargu, uczyniłby wszystko, by wygrać i tym samym to on a nie państwo C. i Z. G. nabyłby nieruchomości aktem notarialnym umowy sprzedaży. Powód posiadał i nadal posiada dostateczne środki pieniężne na nabycie tejże nieruchomości. Powód zakwestionował czynności przetargowe składając w terminie 3 dni od daty przeprowadzenia przetargu stosowną skargę. Nadto na podstawie art. 70 § 2 k.c. w terminie tam przewidzianym złożył żądanie unieważnienia umowy zawartej z naruszeniem prawa i zasad współzycia społecznego.

Na rozprawie w dniu 9 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych C. G. (1) i Z. G..

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 maja 2017 r. pozwana Z. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda kosztów postępowania w sprawie z uwzględnieniem kosztów zastępstwa radcowskiego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 czerwca 2017 r. pozwany C. G. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda kosztów postępowania w sprawie z uwzględnieniem kosztów zastępstwa radcowskiego.

Na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2019 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe żądania i twierdzenia.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

K. J. (1) jest przedsiębiorcą. Prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...). Jest właścicielem dwóch stacji paliw. Od 2004 roku J. jest właścicielem nieruchomości znajdującej się przy obwodnicy C., na której to nieruchomości znajduje się jedna z prowadzonych przez niego stacji paliw. Z nieruchomością tą graniczy nieruchomość, która do 2016 roku stanowiła własność Miasta C. (gminy M. C.) i która zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod budowę parkingu dla samochodów ciężarowych i autokarów. Nieruchomość ta jest zabudowana wiatą garażowo-gospodarczą, ptasznikiem, utwardzeniem terenu oraz słupem oświetleniowym wzniesionymi przez K. J. (1) i jego poprzedników prawnych bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę i zgłoszenia.

5 kwietnia 2016 r. na stronie internetowej Urzędu Miasta C. zostało zamieszczone ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta C.. W ogłoszeniu podano, że przedmiotem przetargu jest nieruchomość zapisana w księgach wieczystych Sądu Rejonowego w Trzciance Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Czarnkowie: (...) działka nr (...) o powierzchni 0,0497 ha, (...) działka nr (...) o powierzchni 0,0714 ha i (...) działka nr (...) o powierzchni 0,2348 ha. Nieruchomość jest położona przy obwodnicy za stacją paliw (...). Oznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonego dla śródmieścia C. symbolem 2 Kpc – teren parkingu dla samochodów ciężarowych i autokarów. W umowie przenoszącej własność sprzedający wnioskować będzie o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz właściciela istniejącej w nieruchomości kanalizacji deszczowej. Jako informację dodatkową w ogłoszeniu o przetargu

podano, że wadą nieruchomości jest jej częściowa zabudowa wiatą oraz innymi urządzeniami oraz małą architekturą, dokonana nielegalnie przez właściciela stacji paliw (...) oraz jego poprzedników prawnych. Właścicielowi tych obiektów nie przysługuje prawo pierwszeństwa, ani prawo pierwokupu. W ogłoszeniu o przetargu podano, że cena wywoławcza nieruchomości wynosi 159.900 zł (w cenie zawarty jest podatek VAT 23 %). Wskazano również, że wadium w pieniądzu w wysokości 30.000 zł należy wpłacić najpóźniej do dnia 6 maja 2016 r. na rachunek bankowy Urzędu Miasta C. (...). Termin przeprowadzenia przetargu został wyznaczony na dzień 11 maja 2016 r. o godzinie 10.00 w siedzibie Urzędu Miasta C.. Pl. (...), w małej salce konferencyjnej nr 103. W ogłoszeniu podano również, że informacje szczegółowe można uzyskać w pokoju nr (...) lub telefonicznie (...).

K. J. (1) był zainteresowany nabyciem nieruchomości położonych w sąsiedztwie nieruchomości, na której jest usytuowana stacja paliw. W związku z tym postanowił wziąć udział w przetargu. W tym celu około godziny 14.00 w dniu 6 maja 2016 r. udał się do siedziby Banku Spółdzielczego w C. i tam złożył polecenie przelewu kwoty 30.000 zł tytułem wadium na rachunek urzędu miasta. Jednocześnie J. wpłacił na rachunek Stacji Paliw (...) w gotówce kwotę 20.000 zł. Przelew na kwotę 30.000 zł został zaksięgowany w dniu jego zlecenia tj. 6 maja 2016 r. i tego samego dnia sesją o godzinie 18.00 został wysłany do odbiorcy. Kwota wadium wpłynęła na rachunek Urzędu Miasta C. w dniu 9 maja 2016 r.

Zarządzeniem Nr (...) Burmistrza Miasta C. w skład komisji przeprowadzającej przetarg na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w C. oznaczonej jako działki nr (...) zostali powołani: zastępca burmistrza G. K. (1), główny specjalista do spraw gospodarki przestrzennej B. S. i kierownik Referatu (...) J. J. (3). 11 maja 2016 r. K. J. (1) udał się do Urzędu Miasta C., aby wziąć udział w przetargu. Przetarg rozpoczął się od odczytania listy osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu. Na liście tej nie było powoda. K. J. (1) nie został dopuszczony do udziału w przetargu, gdyż w ocenie członków komisji przetargowej wniesienie przez niego wadium w kwocie 30.000 zł nastąpiło po terminie 6 maja 2016 r. Uzasadnili oni swoje stanowisko tym, że wpłacenie wadium jeśli następuje w formie przelewu bankowego ma charakter długu pieniężnego oddawczego i dokonuje się poprzez obciążenie określoną kwotą rachunku dłużnika i uznanie tą samą kwotą rachunku wierzyciela, przy czym za dzień spełnienia świadczenia uznaje się dzień uznania rachunku bankowego wierzyciela. Zdaniem członków komisji przetargowej, jeśli organizator przetargu oznaczył jako termin spełnienia świadczenia dzień 6 maja 2016 r. i ustalił, że zapłata musi nastąpić w formie przelewu, to dłużnik, by nie popaść w zwłokę, powinien z takim wyprzedzeniem zlecić przelew, by najpóźniej w dniu 6 maja nastąpiło uznanie rachunku wierzyciela określoną kwotą. Skoro w dniu 6 maja 2016 r. na rachunku bankowym wskazanym w ogłoszeniu o przetargu nie znajdowała się kwota 30.000 zł wpłacona przez powoda tytułem wadium, to znaczy, że powód nie wpłacił wadium w wymaganym terminie i nie może zostać dopuszczony do udziału w przetargu. Jedną z osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do udziału w przetargu był C. G. (1). W toku przetargu nastąpiły trzy postąpienia, z których ostatnie zgłosił C. G. (1) oferując cenę 200.000 zł. Była to najwyższa zaoferowana cena i dlatego C. G. (1) został uznany za uczestnika, który wygrał przetarg.

W dniu 17 czerwca 2016 r. przed notariusz E. P. w jej Kancelarii Notarialnej przy ulicy (...) nr 3 została zawarta umowa sprzedaży. Działający w imieniu Gminy M. C. jako burmistrz Miasta C. F. S. oświadczył, że sprzedaje C. G. (1) nieruchomość położoną w C., stanowiącą działkę numer (...) o powierzchni 0,0497 ha, zapisaną w księdze wieczystej Kw.Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzciance VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czarnkowie; nieruchomość położoną w C. stanowiącą działkę numer (...) o powierzchni 0,2348 ha, zapisaną w księdze wieczystej Kw.Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzciance VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czarnkowie oraz działkę numer (...) o powierzchni 0,0714 ha położoną w C., stanowiącą część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw.Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzciance VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czarnkowie. C. G. (1) zaś oświadczył, że powyższe nieruchomości kupuje oraz że jest żonaty i w jego małżeństwie obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej, zaś nabycia dokonuje za fundusze pochodzące z jego majątku osobistego, co stawająca jego żona Z. G. potwierdziła. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 200.000 złotych. W celu zawarcia umowy notariuszowi został przedłożony między innymi protokół z przetargu na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w C. oznaczonej jako działki (...) sporządzony dnia 11 maja 2016 r. za numerem GN.6840.4.2015.16 z którego wynika, że w wyniku przeprowadzonego

w dniu 11 maja 2016 r. przetargu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej jako działki (...) o ogólnej powierzchni 0,3559 ha ustalono trzy postąpienia, z których ostatnie zgłosił C. G. (1) oferując cenę 200.000 zł, w tym podatek VAT w kwocie 37.398,37 zł. W akcie notarialnym z 17.06.2016 r. została zawarta także informacja o tym, że będące przedmiotem sprzedaży nieruchomości są zabudowane obiektami budowlanymi i urządzeniami takimi jak, wiata garażowo-gospodarcza, ptasznik, utwardzenie terenu oraz słup oświetleniowy, które zostały wzniesione przez właściciela sąsiedniej nieruchomości stanowiącej działki numer (...) K. J. (1) i J. J. (4) lub ich poprzedników prawnych bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę i zgłoszenia.

/ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym k. 14, akt notarialny-umowa sprzedaży z 17.06.2016 r. k. 40-50, pismo Banku Spółdzielczego w C. z 08.06.2016 r. k. 4, historia zapisów księgowych na rachunku bankowym powoda k. 68, polecenie przelewu k. 69, protokół z przetargu z 11.05.2016 r. k. 8-8 v., zeznania J. J. k. 228-229, G. K. k. k.229-229 v, B. S. k. 229 v.-230, D. J. k. 161 v.-162 i T. P. k. 162-162 v.; przesłuchanie powoda K. J. k. 270-271 v. i 303, przesłuchanie pozwanego C. G. k. 301-303/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedstawionych wyżej dowodów.

Pełną wiarygodność i moc dowodową należało przyznać wszystkim dokumentom stanowiącym podstawę ustalenia powyższego stanu faktycznego. Autentyczność i moc dowodowa żadnego z nich nie była bowiem przez strony kwestionowana, a nie było także podstaw, aby któremukolwiek z dokumentów odmówić wiarygodności lub mocy dowodowej z urzędu. Na wiarę zasługują w zasadzie zeznania wszystkich świadków przesłuchanych w toku postępowania dowodowego, choć waga i znaczenie tych zeznań jest różna. Na wiarę zasługują zeznania członków komisji przetargowej: J. J. (3), G. K. (1) i B. S.. Przedstawione przez nich okoliczności dotyczące przygotowania i przebiegu przetargu, w tym przyczyn niedopuszczenia do udziału w nim powoda zostały potwierdzone dokumentami, w tym w szczególności protokołem z przeprowadzenia przetargu. Drugorzędne znaczenie mają zeznania D. J. (2) i T. P. (2). Dotyczą one bowiem przede wszystkim okoliczności zaistniałych już po przetargu i zawarciu umowy sprzedaży, a tym samym niemogących mieć istotnego znaczenia dla oceny ważności przetargu i zawartej w wyniku jego przeprowadzenia umowy.

Za wiarygodne co do podstawowych faktów uznać należało zeznania powoda i pozwanego złożone w charakterze strony. W szczególności jako zgodne z prawdą należy ocenić wypowiedzi powoda odnoszące się do okoliczności wpłacenia przez niego wadium oraz odmowy dopuszczenia go do przetargu. Nie zasługują natomiast na wiarę wywody powoda o tym, że pozostali uczestnicy przetargu (poza powodem i pozwanym) „zostali nasłani”; że pozwany był zainteresowany, żeby oni tam się pojawili; że chcieli od niego wyłudzić pieniądze. Twierdzenia powoda w tej części nie zostały poparte żadnymi innymi dowodami przeprowadzonymi w toku postępowania.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stosownie do treści art. 70<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego (w dalszej części powoływanego również jako k.c.) umowa może być zawarta w drodze aukcji albo przetargu. Zgodnie z § 2 tego przepisu w ogłoszeniu aukcji albo przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz warunki aukcji albo przetargu albo wskazać sposób udostępnienia tych warunków. Według art. 70<sup>1</sup> § 4 k.c. organizator od chwili udostępnienia warunków, a oferent od chwili złożenia oferty zgodnie z ogłoszeniem aukcji albo przetargu są obowiązani postępować zgodnie z postanowieniami ogłoszenia, a także warunków aukcji albo przetargu. Stosownie do treści art. 70 § 1 k.c. w warunkach aukcji albo przetargu można zastrzec, że przystępujący do aukcji albo przetargu powinien, pod rygorem niedopuszczenia do nich, wpłacić organizatorowi określoną sumę albo ustanowić odpowiednie zabezpieczenie jej zapłaty (wadium). Jeżeli uczestnik aukcji albo przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, organizator aukcji albo przetargu może pobraną sumę zachować albo dochodzić zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia. W pozostałych wypadkach zapłacone wadium należy niezwłocznie zwrócić, a ustanowione zabezpieczenie wygasa. Jeżeli organizator aukcji albo przetargu uchyla się od zawarcia umowy, ich uczestnik, którego oferta została wybrana, może żądać zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody (art. 70 § 2 k.c.). Zgodnie z art. 70 § 1 k.c. organizator oraz uczestnik aukcji albo przetargu może

żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik aukcji albo przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta, lub dający zlecenie. Według paragrafu drugiego tego przepisu uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy. Przyjmuje się, że art. 70 k.c. określa sankcję zawarcia umowy w wyniku aukcji lub przetargu, na którego rozstrzygnięcie wpłynęło czyjeś bezprawne zachowanie. Sankcją tą jest tzw. względna nieważność umowy, czyli możliwość jej unieważnienia, realizowana w drodze orzeczenia sądowego. Przesłanką zaskarżenia (unieważnienia) umowy jest to, że strona tej umowy (organizator lub uczestnik, którego oferta została wybrana), inny uczestnik przetargu lub aukcji albo osoba nieuczestnicząca w postępowaniu, ale działająca w porozumieniu z osobami wyżej wymienionymi, wpłynęła na wynik aukcji albo przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Powód dochodzący unieważnienia umowy na podstawie art. 70 k.c. musi zatem, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c., udowodnić sprzeczne z prawem lub z dobrymi obyczajami działanie lub zaniechanie osób wymienionych w tym przepisie oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy tym zachowaniem a wynikiem przetargu (wyrok Sądu Najwyższego z 09.05.2013 r., II CSK 523/12). Zdaniem Sądu, powód temu zadaniu sprostał i dlatego za uzasadnione należało uznać żądanie unieważnienia umowy zawartej na podstawie przetargu przeprowadzonego w dniu 11 maja 2016 r. Słusznie bowiem powód wywodzi, że niedopuszczenie go do udziału w przetargu nosiło cechy bezprawności. Przypomnieć tutaj należy zasadę wynikającą z treści art. 70<sup>1</sup> § 4 k.c., zgodnie z którą organizator przetargu od chwili udostępnienia jego warunków jest obowiązany postępować zgodnie z postanowieniami ogłoszenia a także warunków aukcji lub przetargu. Postępowanie niezgodne z postanowieniami ogłoszenia o przetargu stanowi więc naruszenie normy wyrażonej art. 70<sup>1</sup> § 4 k.c. i może być kwalifikowane jako działanie niezgodne z prawem (bezprawne).

Pozwana Gmina Miejska C. zgodnie z wyżej przytoczonym wyżej przepisem miała obowiązek postępować zgodnie z zasadami podanymi do wiadomości w ogłoszeniu o przetargu (warunkami przetargu).

Szczegółowe regulacje dotyczące przeprowadzania przetargów na sprzedaż nieruchomości znajdują się w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości z dnia 14 września 2004 r. (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1490). Zgodnie z § 13 pkt. 6 rozporządzenia w ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonym zamieszcza się w szczególności informację o wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia. Według § 4 ust. 1 rozporządzenia w przetargu mogą brać udział osoby, które z zastrzeżeniem § 5, wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwił komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wniesienia. Podkreślić należy, że to na organizatora przetargu został nałożony obowiązek ustalenia terminu przetargu w taki sposób, aby na 3 dni przed przetargiem komisja przetargowa mogła stwierdzić, że wadium w wymaganej wysokości zostało zapłacone. Obowiązek ten nie może być rozumiany w ten sposób, że jeśli na 3 dni przed przetargiem komisja nie mogła potwierdzić, czy osoba, która chciała wziąć udział w przetargu wpłacił wadium, to należy tę osobę, niejako „z automatu”, wyeliminować spośród uczestników przetargu. Jak już bowiem wyżej wskazano, to organizator powinien tak ustalić termin przetargu oraz termin i sposób wpłacenia wadium, aby mógł bez wątpliwości potwierdzić wpłacenie wadium na trzy dni przed przetargiem. Kluczowe znaczenie mają tu informacje podane przez organizatora w ogłoszeniu o przetargu. Muszą to być informacje podane w sposób jasny i jednoznaczny. W ogłoszeniu o przetargu wyznaczonym na 11 maja 2016 r. podano, że wadium w pieniądzu w wysokości 30.000 zł należy wpłacić najpóźniej do dnia 6 maja 2016 r. na rachunek bankowy Urzędu Miasta C. nr (...). Z informacji tej w żadnym stopniu nie wynika, że za datę wpłacenia wadium będzie uważana data uznania rachunku bankowego wymaganą kwotą. Przeciwnie, sformułowanie „najpóźniej do dnia 6 maja 2016 r.” sugeruje, że dokonanie wpłaty właśnie w tym dniu będzie uznane za skuteczne. Zdaniem Sądu odwołanie się w tej kwestii przez pozwanych do zasad wykonania zobowiązań pieniężnych, zgodnie z którymi za dzień spełnienia świadczenia pieniężnego uważa się datę uznania rachunku bankowego wierzyciela nie jest wystarczającym argumentem. W tamtym przypadku chodzi o wykonanie już istniejącego zobowiązania. W sprawie niniejszej zaś idzie o ustanowienie równych warunków dla wszystkich zainteresowanych nabyciem miejskiej nieruchomości. Dlatego należy dać prymat

literalnemu (dosłownemu brzmieniu ogłoszenia o przetargu. Argumentów przeciwko uwzględnieniu powództwa nie należy szukać także w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U z 2018 r., poz. 1986) i wydanych na jej podstawie orzeczeniach. Art. 87 ust. 1 pkt. 7b tejże ustawy nakazuje wprost zamawiającemu odrzucenie oferty jeżeli wadium nie zostało wniesione lub zostało wniesione w sposób nieprawidłowy. Jest to uzasadnione faktem, że Specyfikacje Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) zawierają zapis o tym, że w przypadku wnoszenia wadium przelewem na rachunek bankowy, o jego wniesieniu w terminie decydować będzie data wpływu środków na rachunek bankowy zamawiającego wskazany w SIWZ. Obowiązek odrzucenia oferty wynika tu wprost z przepisu prawa. Dlatego zasadnie wywodzi powód, że w sposób bezprawny został przez organizatora niedopuszczony do udziału w przetargu. Gdyby wziął w nim udział, to mógłby złożyć najlepszą ofertę i wygrać przetarg. W świetle art. 70 § 1 k.c. zasadne było żądanie unieważnienia umowy zawartej w efekcie przetargu przeprowadzonego w dniu 11 maja 2016 r. W pozwie z 8 czerwca 2016 r. powód domagał się także unieważnienia przetargu. Żądanie to nie zasługuje na uwzględnienie. Tak jak już wcześniej wskazano, żądanie opierające się na treści art. 70 § 1 k.c. powinno dotyczyć unieważnienia umowy zawartej w wyniku aukcji lub przetargu. Przepis ten nie daje podstaw do domagania się unieważnienia samego przetargu nawet w sytuacji spełnienia przesłanek w nim wskazanych. Wydaje się, że sam przetarg jako czynność prawna może także być dotknięty nieważnością (art. 58 § 1 i 2 k.c.) jako czynność sprzeczna z prawem, mająca na celu obejście prawa albo niezgodna z zasadami współżycia społecznego. Powód nie wskazał jednak żadnych dowodów na to, że sam przetarg był dotknięty nieważnością. Twierdzenia o tym, że w przetargu wzięły udział osoby podstawione, które miały na celu wyłudzenie od powoda pieniędzy w zamian za rezygnację w udziale w przetargu przez powoda nie zostały niczym potwierdzone. Za niezgodne z prawdą uznać należało także to, że organizator zataił istotne informacje dotyczące infrastruktury znajdującej się na nieruchomości. Za niezgodne z prawem uznać należało jedynie działania organizatora (gminy) polegające na niedopuszczeniu powoda do udziału w przetargu, które skutkowały unieważnieniem umowy zgodnie z dyspozycją art. 70 § 1 k.c. W pozostałej części, czyli co do żądania unieważnienia przetargu powództwo należało oddalić.

Wobec pozwanej Z. G. powództwo zostało oddalone w całości. Tak jak to już wyżej wskazano, że bierną legitymację w sprawie o unieważnienie umowy na podstawie art. 70 § 1 k.c. mają wszystkie strony umowy, w sytuacji gdy powództwo wnosi osoba nie będąca stroną umowy zawartej w wyniku przetargu. W związku z tym, postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 9 lutego 2017 r., Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych C. G. (1) i Z. G.. Wydając postanowienie Sąd kierował się twierdzeniami zawartymi w odpowiedzi na pozew z 21 listopada 2016 r. oraz piśmie powoda z 24 stycznia 2017 r. co do tego, że C. G. (1) i Z. G. byli stronami umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem przetargu w dniu 11 maja 2016 r. Jest to zgodne z prawdą tylko w tym sensie, że oboje małżonkowie stanęli do aktu notarialnego z dnia 17 czerwca 2016 r., jednakże nabywcą nieruchomości był tylko C. G. (1), pieniądze zapłacone tytułem ceny sprzedaży pochodziły z jego majątku osobistego, zaś Z. G. te okoliczności potwierdziła. Powód nie przedstawił dowodów, które by oświadczenia zawarte w akcie notarialnym mogły podważyć, dlatego ostatecznie uznać należało, że skoro nieruchomość nie weszła w skład majątku wspólnego małżonków C. i Z. G., to Z. G. nie ma legitymacji biernej w sprawie i powództwo wobec niej należało oddalić.

Stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 k.p.c.). Zgodnie z art. 99 k.p.c. stronom reprezentowanym przez radcę prawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata. Według art. 100 zd. 1 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powód wygrał sprawę w przedmiocie żądania unieważnienia umowy, a przegrał w zakresie unieważnienia przetargu. Wartość przedmiotu sporu o unieważnienie przetargu wynosiła 200.000 zł, natomiast w zakresie unieważnienia przetargu wynosiła 159.900 zł. Powód uiścił dwie opłaty od pozwu: od żądania unieważnienia umowy w wysokości 10.000 zł oraz w zakresie żądania unieważnienia przetargu w wysokości 7.995 zł. A zatem powód wygrał w 56 %, a w

44% przegrał niniejsze postępowanie. Na koszty poniesione przez powoda składają się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 14.400 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, opłata od wniosku o zabezpieczenie w wysokości 100 zł oraz opłata od pozwu w wysokości 17.950 zł, razem: 32.467 zł. Pozwana Gmina Miejska C. poniosła koszty zastępstwa procesowego w wysokości 14.400 zł, natomiast pozwany C. G. (1) i Z. G. ponieśli koszty zastępstwa procesowego po 14.400 zł i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa po 17 zł.

Wobec tego, że powód wygrał niniejsze postępowanie w 56%, i poniósł koszty w wysokości 32.467 zł, pozwani powinni solidarnie zapłacić powodowi kwotę 18.181,52 zł. Pozwani Gmina Miejska C. i C. G. (1) wygrali niniejsze postępowanie w 44% i ponieśli koszty w wysokości 28.817 zł, a zatem powód winien zapłacić pozwany kwotę 12.679,48 zł. Rozliczając stosunkowo koszty poniesione przez strony, ostatecznie pozwani powinni zapłacić powodowi kwotę 5.502,04 zł (18.181,52 zł-12.679,48 zł).

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanych Gminy Miejskiej i C. G. (1) solidarnie na rzecz powoda kwotę 5.502,04 zł tytułem kosztów procesu.

Ponadto, wobec tego, że powództwo wobec pozwanej Z. G. zostało oddalone w całości, powód powinien uiścić na jej rzecz kwotę 14.417 zł tytułem kosztów procesu.

Wysokość kosztów procesu w części obejmującej koszty zastępstwa procesowego została ustalona przy uwzględnieniu treści § 2 pkt. 7 i § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800) oraz § 2 pkt. 7 i § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U z 2015 r., poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu do sądu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.