

sygn. akt I ACa 395/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny i Własności Intelktualnej w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bogdan Wysocki	
Protokolant: sekretarz sądowy Ewelina Frąckowiak	

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2023 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. R., R. R., A. R., D. R., S. W., T. W., B. G., K. G., R. G., E. J., D. J., D. D. (1), M. D., T. D., A. S., D. S., D. D. (2), G. Ł., W. Ł., B. J., H. G., G. G., B. Z., A. Z., A. K., M. K., M. G. (1), E. G. (1), M. J., M. O., M. U., D. K., A. J. (1), P. J., M. N., K. N.**

przeciwko **Gminie Ś., M. R., A. J. (2)**

o ustalenie nieważności ewentualnie bezskuteczności umowy i złożenie oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 31 grudnia 2021 r., sygn. akt XII C 2061/19

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od powodów tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym:**

a) **na rzecz pozwanej Gminy Ś. kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych);**

b) **na rzecz pozwanych M. R. i A. J. (2) kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych).**

Bogdan Wysocki

UZASADNIENIE

Pozwem z 11 grudnia 2019 r. właściciele lokali położonych przy ul. (...) w Ś., tj.: B. R., R. R., A. R., D. R., S. W., T. W., B. G., K. G., R. G., E. J., D. J., D. D. (1), M. D., T. D., A. S., D. S., D. D. (2), G. Ł., W. Ł., B. J., H. G., G. G., B. Z., A. Z., A. K., M. K., M. G. (2), E. G. (2), M. J., M. O., M. U., D. K., A. J. (1), P. J., M. N. i K. N. wnieśli o stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwaną – Gminę Ś. oświadczenia woli, na podstawie którego pozwana sprzedaje stanowiącą jej własność niezabudowaną nieruchomość gruntową obejmującą działki o numerach ewidencyjnych (...) o pow. 707 m⁽²⁾ i (...) o

pow. 105 m⁽²⁾, położone przy ul. (...) w Ś., dla których Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) w ten sposób, że udziały szczegółowo wskazane w petitum pozwu sprzedaje na rzecz poszczególnych powodów za łączną cenę 181.180,00 zł z zastrzeżeniem, że powyższa nieruchomości zostanie przyłączona do księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) obejmującej przyległą nieruchomości wspólną (stanowiącą działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) wraz z częściami wspólnymi znajdującego się na nich budynku przy ul. (...) w Ś.) i wraz z nią stanowić będzie nieruchomości wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przy czym powodowie oświadczają, że na powyższe wyrażają zgodę i zapłacą na rzecz Gminy Ś. wskazaną cenę. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości stanowiącej dwukrotność stawki minimalnej przewidzianej obowiązującymi przepisami oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Pismem z 23 grudnia 2019 r. powodowie rozszerzyli powództwo w ten sposób, że wnieśli o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych dodatkowo M. R. i A. J. (2) oraz o stwierdzenie nieważności czynności prawnej – umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Gminą Ś. a M. R. oraz A. J. (2) w dniu 10 grudnia 2019 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem K. T. (Rep. A nr (...)), na podstawie której pozwana Gmina sprzedała pozwanym nieruchomości gruntową obejmującą działki o numerach ewidencyjnych (...) położone przy ul. (...) w Ś., dla których Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), ewentualnie o uznanie za bezskuteczną w stosunku do powodów ww. umowę sprzedaży. Jednocześnie powodowie domagali się stwierdzenia obowiązku złożenia przez pozwaną Gminę oświadczenia woli jak w pierwotnym żądaniu pozwu, a ewentualnie, z daleko idącej ostrożności procesowej, w przypadku uwzględnienia przez sąd wniosku ewentualnego o uznanie za bezskuteczną umowę powodowie wnieśli o stwierdzenie obowiązku złożenia przez pozwanych M. R. i A. J. (2) oświadczenia woli jak na wstępie pozwu, z tym zastrzeżeniem, że w miejsce pozwanej Gminy wступują pozwani M. R. i A. J. (2).

W odpowiedzi na pozew pozwani M. R. i A. J. (2), wnieśli o odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. W przypadku stwierdzenia braku podstaw do odrzucenia pozwu pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina Ś. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego solidarnie od powodów na swoją rzecz w wysokości czterokrotności stawki minimalnej według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 31 grudnia 2021 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo; kosztami procesu obciążył w całości powodów, szczegółowe rozliczenie kosztów należnych pozwanym od powodów pozostawił referendarzowi sądowemu.

Podstawą powyższego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne sądu I instancji.

B. R., R. R., A. R., D. R., S. W., T. W., B. G., K. G., R. G., E. J., D. J., D. D. (1), M. D., T. D., A. S., D. S., D. D. (2), G. Ł., W. Ł., B. J., H. G., G. G., B. Z., A. Z., A. K., M. K., M. G. (2), E. G. (2), M. J., M. O., M. U., D. K., A. J. (1), P. J., M. N. i K. N. są właścicielami lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w Ś.. Budynek położony jest na działkach o numerach ewidencyjnych (...), dla których Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Na terenie nieruchomości, tj. na działce o numerze ewidencyjnym (...) nabytej od Gminy Ś. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 października 2008 r. zawartej w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, posadowiony został budynek usługowy.

Z nieruchomości powodów sąsiadują działki o numerach ewidencyjnych (...), dla których Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...). Powodowie byli zainteresowani wybudowaniem miejsc postojowych na ww. działkach

należących do Gminy Ś.. W dniu 28 września 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa właścicieli lokali przy ul. (...) zawarła z Gminą umowę w sprawie ustalenia warunków, na podstawie których możliwe będzie wykonanie dodatkowych miejsc parkingowych w rejonie bloku przy ul. (...) w Ś.. Zgodnie z umową pozwana Gmina miała wybudować na działkach (...) parking, po przyjęciu i zatwierdzeniu na ten cel środków, a Wspólnota miała partycypować w kosztach rozbudowy parkingu w zakresie 4 miejsc postojowych i proporcjonalnie w kosztach budowy jezdni manewrowej.

Zarządca nieruchomości przy ul. (...) zwrócił się do Gminy z wnioskiem o sprzedaż niezagospodarowanego gruntu o powierzchni 770 m². W odpowiedzi pozwana wskazała, że nieruchomość nie jest przeznaczona do sprzedaży.

Powodowie ponowili propozycję zakupu nieruchomości, zaś Gmina poinformowała, że nieruchomość będzie przeznaczona na sprzedaż w trybie nieograniczonego przetargu z zobowiązaniem przyszłego nabywcy nieruchomości do zabudowania nieruchomości miejscami postojowymi w terminie 12 miesięcy od daty nabycia.

Zarządzeniem z 1 lutego 2019 r. działki o numerach ewidencyjnych (...) zostały przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. 5 lutego 2019 r. na stronie internetowej Urzędu Miasta Ś. zamieszczono wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Termin pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...) został wyznaczony na dzień 30 kwietnia 2019 r., a cena wywoławcza została określona na kwotę 220.000,00 zł.

Powodowie, działający przez zarządcę nieruchomości, zwrócili się do Burmistrza Ś. o wyjaśnienie podstaw ustalenia ceny za nieruchomość. W odpowiedzi pozwana wskazała, że cena została ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wspólnota mieszkaniowa właścicieli lokali przy ul. (...) podjęła uchwałę nr (...) udzielającą zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do wykonywania wszelkich czynności związanych z nabyciem gruntu położonego w Ś. przy ul. (...) w celu poszerzenia nieruchomości mieszkaniowej Wspólnoty. Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania podpisów od 10 marca 2019 r. do 25 maja 2019 r.

Pierwszy przetarg mający na celu wyłonienie nabywcy nieruchomości zakończył się wynikiem negatywnym wobec braku uczestników. Natomiast drugi przetarg za cenę wywoławczą 180.000,00 zł został wyznaczony na 2 lipca 2019 r. W przetargu wziął udział A. J. (2), a cena osiągnięta w przetargu wyniosła 181.800,00 zł.

20 lipca 2019 r. powodowie wezwali pozwaną Gminę do zawarcia umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Ś. przy ul. (...) oznaczonej numerami geodezyjnymi (...). Powodowie powołali się na art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami i argumentowali, że ich działka powinna zostać poszerzona z uwagi na brak miejsc parkingowych.

Jednocześnie zwrócili się do Burmistrza Ś. z zastrzeżeniami odnośnie do organizacji przetargu na zakup działek (...). W tej sprawie z interpelacją do Rady Miejskiej wystąpił również radny M. B.. Burmistrz Ś. wskazywał w korespondencji, że z roszczeniem art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wystąpili wszyscy właściciele lokali.

Pismem z 31 października 2019 r. pełnomocnik powodów ponownie wezwał pozwaną Gminę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

10 grudnia 2019 r. Gmina Ś. zawarła z A. J. (2) działającym w imieniu własnym oraz M. R., współnikami spółki cywilnej (...), umowę sprzedaży nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Umowa dotyczyła działek (...) objętych przetargiem.

A. J. (2) i M. R. prowadzą działalność w zakresie wynajmu miejsc parkingowych na nabytej nieruchomości. W dniu 26 lutego 2020 r. pozwani wystąpili o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na działkach (...).

Właściciele lokali znajdujących się w bloku wystąpili z inicjatywą stworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki (...).

Decyzją z 1 września 2020 r. Burmistrz Miasta Ś. odmówił A. J. (2) i M. R. wydania warunków zabudowy. Z kolei (...) decyzją z 22 października 2020 r. uchyliło przedmiotową decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Powodowie złożyli oświadczenie, w którym wskazali, że członkowie zarządu wspólnoty oraz administrator posiadali zgodę i upoważnienie do podejmowania wszelkich działań mających na celu nabycie od Gminy Ś. działek (...).

Ostatecznie 7 lipca 2021 r. Rada Miejska w Ś. podjęła uchwałę nr (...) (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Ś. przy ul. (...).

Powodowie wywodzili swoje roszczenie z art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazywali, że są współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...), dla których Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz usługowym. Działki te znajdują się w sąsiedztwie działek o numerach ewidencyjnych (...), które miały służyć właścicielom lokali w bloku przy ul. (...) do zaspokojenia ich normalnych potrzeb mieszkaniowych, tj. utworzenia miejsc parkingowych. Powodowie argumentowali, że w związku z brakiem miejsc parkingowych należąca do nich nieruchomość nie spełnia wymogów pozwalających na zakwalifikowanie jej jako działki budowlanej.

Już po wniesieniu pozwu w sprawie doszło do zbycia przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną Gminę Ś. na rzecz pozwanych A. J. (2) i M. R.. W związku z powyższym konieczne stało się wezwanie do udziału w sprawie również A. J. (2) i M. R..

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa powodowie domagali się stwierdzenia nieważności umowy pomiędzy Gminą Ś. a A. J. (2) i M. R., ewentualnie uznania tej umowy za bezskuteczną, a w przypadku uznania umowy za nieważną – stwierdzenia obowiązku złożenia przez pozwanych oświadczenia woli, na podstawie którego pozwana sprzedaje stanowiącą jej własność niezabudowaną nieruchomość gruntową obejmującą działki o numerach ewidencyjnych (...) o pow. 707 m² i (...) o pow. 105 m², położone przy ul. (...) w Ś., dla których Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgę wieczystą (...).

Rozważenia wymagało zatem, czy umowa sprzedaży nieruchomości zawarta 10 grudnia 2019 r. była nieważna.

Podnoszone przez powodów zarzuty należało rozpatrywać w odniesieniu do norm wynikających z art. 58 § 1 i 2 k.c., a także przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej zwana „u.g.n.”).

Na gruncie niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości to, że pozwana Gmina sporządziła i podała do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych przez nią do zbycia, a nieruchomości objęte sporem były w tym wykazie. Po ogłoszeniu przedmiotowego wykazu nikt nie zgłosił w zakreślonym w nim terminie roszczeń, o których mowa w treści art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n., a do których zaliczyć można także roszczenie wynikające z art. 209a u.g.n. Skoro więc powodowie uchybili temu terminowi, roszczeń tych nie mogli wobec pozwanej Gminy już skutecznie zgłaszać.

Jednocześnie, skoro powodowie wywodzili swoją legitymację do wystąpienia z roszczeniem ze stosunku członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej zastosowanie w sprawie znajdzie także przepis art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. (...)) dalej zwana „(...)”), zgodnie z którym, jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych;

2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

W realiach sprawy, powodowie podjęli uchwałę z 24 maja 2019 r. nr (...) udzielającą zarządowi umocowania do wykonywania wszelkich czynności związanych z nabyciem gruntu położonego w Ś. przy ul. (...). Uchwała ta została podjęta w formie zwykłej pisemnej w formie indywidualnego zbierania głosów. Powodowie nie wykazali przy tym, kiedy ostatecznie doszło do podjęcia uchwały. Nie przedłożyli również uchwały wyrażającej zgodę na nabycie nieruchomości, o której mowa w art. 32a u.w.l. Późniejsze, wyrażone następczo, oświadczenie członków wspólnoty mieszkaniowej, że zarządca działał za ich zgodą i posiadał umocowanie nie może zostać uznane za wystarczające.

Biorąc pod uwagę treść art. 155 k.c. w zw. z art. 158 k.c., a nadto art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l., każda z uchwał powinna być zaprotokołowana notarialnie oraz być przedmiotem odrębnego głosowania protokołowanego przez notariusza. Każda z tych uchwał jest czynnością zmierzającą do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego w imieniu konkretnych osób. W literaturze wskazuje się, że nabycie nieruchomości przez wspólnotę jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, do której potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy w formie prawem przewidzianej (czyli w formie aktu notarialnego, co stwarza wymóg zaprotokołowania tej uchwały przez notariusza) (Czechowski Paweł (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, el./LEX). A zatem na podstawie art. 99 § 1 k.c. notarialnego zaprotokołowania wymaga uchwała, na podstawie której udzielane jest dla zarządu, bądź zarządcy, pełnomocnictwo do zawarcia umowy z art. 158 k.c. (Art. 32a (...) red. serii O./red. tomu L. (...)L.).

Uchwała z 24 maja 2019 r. nr (...) nie została zaprotokołowana przez notariusza. Poza tym, w swojej warstwie deskryptywnej zawiera wyłącznie decyzję o udzieleniu pełnomocnictwa członkom zarządu wspólnoty. Nie podjęto natomiast uchwały, w której członkowie wspólnoty wyraziliby zgodę na nabycie spornych nieruchomości. Zgoda ta nie może być wyrażona per facta concludentia, lecz winna być wyrażona w sposób dosłowny, tj. wyraźny.

Samo udzielenie pełnomocnictwa winno być czynnością następczą w stosunku do zgody powodów na nabycie nieruchomości.

W sprawie nie było stosownych uchwał i umocowania zarządu do składania oświadczeń woli ze skutkiem w sferze prawnej. Natomiast wszelkie działania podjęte przez stronę powodową przed otwarciem postępowania przetargowego nie mogą być traktowane jako złożenie wniosku o nabycie nieruchomości (w tym również wezwanie z 31 października 2019 r.). W ocenie sądu wszelkie przedłożone przez stronę powodową dokumenty oraz pisma wyrażają wyłącznie swoistego rodzaju sygnalizację o istnieniu woli zawarcia umowy. Z kolei samo twierdzenie powodów, że wyrażali zgodę na nabycie nieruchomości, nie może być brane pod uwagę przez sąd, gdyż nastąpiło to post factum, tj. już po zawarciu umowy sprzedaży.

Zgodnie z art. 705 § 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.

Legitymacja czynna przysługuje zatem podmiotom biorącym udział w postępowaniu przetargowym, tj. organizatorowi oraz każdemu uczestnikowi przetargu – zarówno temu, którego oferta została wybrana, jak i pozostałym uczestnikom, którzy złożyli oferty ((...) (red.), (...) (red.)), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1-125), el./LEX). Skorzystanie z uprawnienia do żądania unieważnienia umowy zawartej na skutek przetargu zostało zatem uzależnione od wykazania przez stronę legitymowaną czynnie, że miał miejsce akt bezprawnego (w szerokim znaczeniu

tego terminu) zachowania się określonych podmiotów, który pozostaje w związku przyczynowym z rezultatem postępowania przetargowego. Bezpprawność polega na sprzeczności zachowania z prawem lub dobrymi obyczajami (zob. zamiast wielu (...) (red.), (...) (red.), Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, el./LEX; wyrok SN z 21.11.2003 r., V CK 12/03, LEX nr 106591).

Ustawodawca przyjął, że żądanie unieważnienia umowy powinno być skierowane przed upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony powziął wiedzę o istnieniu przyczyny unieważnienia, jednakże nie później niż w ciągu roku od dnia zawarcia umowy. Wskazane terminy mają charakter prekluzyjny, po ich upływie uprawnienie do żądania unieważnienia umowy wygasa. Zgodnie z zasadami ogólnymi, takie terminy nie podlegają przywróceniu, a ich upływ jest uwzględniany przez sąd z urzędu (wyrok SN z 30 października 2008 r., II CSK 33/08, LEX nr 560543).

Na marginesie wypada dodać, że przepis art. 705 k.c. regulujący instytucję unieważnienia umowy zawartej w wyniku aukcji albo przetargu wyraża normę bezwzględnie wiążącą.

Mając na względzie powyższe, a także biorąc pod uwagę materiał dowodowy w postaci dokumentów zgromadzony w sprawie oraz analizę obowiązujących przepisów, sąd doszedł do przekonania, że bezspornym jest, że powodowie nie byli uczestnikami przetargu. W toku postępowania wyraźnie przyznali, że mieli wiedzę na temat postępowania przetargowego i świadomie do niego nie przystąpili. Skoro zatem powodowie nie byli uczestnikami postępowania przetargowego nie przysługiwała im legitymacja do ustalenia nieważności umowy zawartej w trybie przetargu. Z przepisu art. 705 k.c. in principio wynika, że wyłącznie organizator oraz uczestnik aukcji albo przetargu może żądać unieważnienia zawartej umowy.

Sąd jedynie ubocznie wskazał, że nawet gdyby przyjąć, że pozwani A. J. (2) i M. R. wpłynęli na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami jako, że stroną zawartej umowy byli wspólnicy spółki cywilnej a de facto w postępowaniu przetargowym występował jeden, wygrywający licytant, to żądanie unieważnienia zawartej umowy winno nastąpić 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, czego powodowie nie uczynili w przepisany terminie jako, że nie byli uczestnikami przedmiotowego przetargu.

W tym miejscu odnieść należy się również do kwestii umocowania A. J. (2) do działania w imieniu drugiego wspólnika spółki cywilnej (...), tj. M. R.. Konstrukcja pełnomocnictwa notarialnego załączonego przez pozwanych nie budziła wątpliwości sądu. Z umowy sprzedaży z 10 grudnia 2019 r. jednoznacznie wynika, że pozwany A. J. (2) również działa w imieniu M. R. jako wspólnika spółki cywilnej. Co istotne, powodowie nie podważyli skuteczności umowy, zwłaszcza jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Skoro pozwani byli jedynymi, którzy wpłacili wadium i wzięli udział w przetargu, logicznym było, że konsekwencją tego będzie zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości.

Jeśli powodowie stali na stanowisku, że nieruchomość winna być im zbyta w trybie bezprzetargowym to winni zaskarżyć zarządzenie Burmistrza Ś. o ogłoszeniu pierwszego i drugiego przetargu, a w szczególności jego rozstrzygnięcie, czego nie uczynili. Z tej przyczyny, nie może oceniać zasadności rozpisania przetargu albowiem kwestia ta należy do wyłącznej kompetencji organów administracji i droga sądowa w tym zakresie jest niedopuszczalna.

Sąd nie zgadza się jednak ze stanowiskiem pozwanych, że z uwagi na powyższą okoliczność pozew winien być odrzucony. Stanowiła ona bowiem jedynie przesłankę orzekania o klasycznych roszczeniach cywilnoprawnych. Z tego względu wniosek pozwany o odrzucenie pozwu podlegał oddaleniu.

Skoro przetarg został przeprowadzony, a powodowie konsekwentnie twierdzą, że przysługiwało im prawo pierwszeństwa, to powinni w tym postępowaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zgłosić swoje roszczenie. Pomiędzy datą rozstrzygnięcia drugiego przetargu a zawarciem umowy sprzedaży upłynęło ponad pięć miesięcy. Strona powodowa miała zatem czas, aby skutecznie zaskarżyć decyzję Gminy o skierowaniu spornych nieruchomości do sprzedaży w trybie przetargowym, a jeśli z prawa tego nie skorzystała, zgłosić swoje roszczenia w terminie określonym w wykazie.

W ocenie Sądu, nie wypełnia powyższego obowiązku pismo z 8 lutego 2019 r., w którym zarząd kwestionuje jedynie cenę oferowanej przez gminę nieruchomości. Jednocześnie, w tym samym piśmie, zarządca nieruchomości nie powołał się ani na uprawnienie wspólnoty do nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym, ani na udzielone mu przez członków wspólnoty umocowanie.

Ubocznie jedynie wypada dodać, że uchwała nr (...) z 24 maja 2019 r. nie stanowi upoważnienia powodów do zawarcia umowy i do zgłoszenia prawa pierwszeństwa w postępowaniu przetargowym.

Niezależnie jednak od powyższego, zawarcie umowy z naruszeniem prawa pierwszeństwa nie powoduje, że umowa jest nieważna (por. wyrok SN z 7 marca 2003 r., IV CKN 1842/00, LEX nr 79752; wyrok SN z 25 marca 2004 r., II CK 268/03, LEX nr 347269). Powodom zatem nie przysługiwało roszczenie o ustalenie nieważności umowy i w konsekwencji roszczenie o zobowiązanie Gminy do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości w udziałach opisanych w pozwie, ale ewentualne roszczenie odszkodowawcze.

W dalszej kolejności należy rozważyć zasadność wystąpienia powodów o uznanie za bezskuteczne umowy sprzedaży nieruchomości z 10 grudnia 2019 r. Zgodnie z art. 59 k.c. w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna. Przedmiotem oceny sądu winno zatem być, czy zawarcie umowy sprzedaży między pozwanymi czyniło niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu powodów.

Powodowie jeśli chcieliby skorzystać z przysługującego im pierwszeństwa nabycia nieruchomości powinni złożyć wnioski w terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu. Powodowie nie wykazali, ażeby zgłosili swoje roszczenie w tym terminie.

Tym samym nie można uznać, że Gmina Ś. była zobowiązana do sprzedaży działek (...) w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n., skoro powodowie nie złożyli wniosku o nabycie ww. działek przed upływem terminu wskazanego w wykazie powołując się na pierwszeństwo w nabyciu na podstawie art. 209a u.g.n. Podkreślić należy, że wezwania do zawarcia umowy powodowie zaczęli kierować do pozwanej Gminy dopiero po przetargu (tj. pisma z 20 lipca 2019 r. i 31 października 2019 r.). Sami również nie wzięli udziału w przetargu, kwestionując wysokość ceny wywoławczej. W tej sytuacji nie może być mowy o tym, że umowa sprzedaży z 10 grudnia 2019 r. spowodowała, że powodowie nie mogą skorzystać z roszczenia wynikającego z art. 209a u.g.n., skoro roszczenie to, o ile było zasadne, wygasło z upływem 6 tygodni od ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż.

Mając na uwadze powyższe rozważania odnośnie do nieskorzystania przez powodów z prawa do nabycia nieruchomości na podstawie art. 209a u.g.n. bezcelowe stało się rozważenie, czy powodom przysługiwało to roszczenie, a w szczególności rozważanie, czy działki (...) są działkami budowlanymi oraz jakie jest przeznaczenie działek (...) i ich wartość. Dowody osobowe i z opinii biegłych na powyższe okoliczności zostały zatem pominięte. Nie miała również znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy umowa z 2010 r., na podstawie której Gmina miała zbudować na ww. działkach parking, przy partycypacji wspólnoty. Z umowy tej nie powstało dla powodów żadne roszczenie, które mogłoby prowadzić do pierwszeństwa nabycia nieruchomości. To z inicjatywy powodów przedmiotowe działki zostały przeznaczone do sprzedaży. Z kolei określenie przez Gminę Ś. wartości nieruchomości na podstawie operatu szacunkowego nie budzi wątpliwości sądu, albowiem sprzedaż działki należącej do mienia komunalnego poniżej jego wartości nie jest możliwe, poza wyjątkami określonymi w przepisach prawa obowiązującego.

Jednocześnie, wobec uznania, że roszczenia o stwierdzenie nieważności umowy oraz o stwierdzenie jej bezskuteczności są niezasadne, za takie należało również roszczenie o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli, albowiem obowiązek złożenia oświadczenia woli, na podstawie którego pozwani sprzedają powodom nieruchomość obejmująca działki (...) w przedstawionym stanie prawnym, nie znajduje podstaw.

Wobec tego, Sąd Okręgowy uznał, że merytorycznie nie ma podstaw do badania, czy w istocie prawo pierwokupu powodom przysługiwało. Niemniej w ocenie sądu nie było podstaw, ażeby pozew odrzucać.

Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku powodów co do zastosowania w sprawie art. 102 k.p.c.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., obciążając nimi w całości powodów, jako przegrywającą stronę. Szczegółowe rozliczenie kosztów należnych pozwanym od powodów sąd pozostawił referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyli powodowie zaskarżyli go w części tj. co do pkt 2 i 3.
Powodowie zarzucali orzeczeniu:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik postępowania, polegające na niewłaściwym zastosowaniu art. 235² §1 pkt 5 k.p.c. i bezpodstawnym pominięciu dowodów z zeznań świadków, przesłuchania stron oraz opinii biegłych, w sytuacji gdy miały one kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik postępowania, polegające nienależytym rozpoznaniu wniosku powódki zawartego w piśmie z dnia 16 listopada 2021 r. o obciążenie pozwanej kosztami postępowania na podstawie art. 102 k.p.c., ewentualnie o obciążenie stron kosztami procesu w zakresie przez nie poniesionym, albowiem nie sposób ustalić przyczyn, dla których Sąd I Instancji nie uwzględnił wniosku powodów (art. 327¹ §1 pkt 2 k.p.c.),

3) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez:

a) niezastosowanie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 509 §1 k.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości i zaniechanie oceny faktu, że nabywcą nieruchomości był A. J. (2), podczas gdy umowa sprzedaży została zawarta na rzecz A. J. (2) oraz M. R., co stanowi samoistną podstawę do badania nieważności umowy,

b) niezastosowanie art. 58 § 2 k.c. i zaniechanie subsumpcji normy wyrażonej tym przepisem do ustalonego stanu faktycznego, w tym zwłaszcza zaniechanie badania nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 10 grudnia 2019 r. zawartej przez pozwanych pod kątem jej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, i to w sytuacji gdy pozwani M. R. i A. J. (2), za cichym przyzwoleniem pozwanej Gminy Ś. od początku zamierzali na przedmiotowej nieruchomości inwestycję deweloperską co stało w sprzeczności z warunkami przetargowymi i interesem lokalnej społeczności, której zależało, aby na tym terenie funkcjonował parking,

c) nieprawidłowe zastosowanie art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n. w zw. z art. 209a ust. 1 u.g.n. oraz art. 209 k.c. polegające na niewłaściwym ustaleniu, że zgłoszenie roszczenia o nabycie nieruchomości w trybie art. 209a u.g.n. nie można zgłosić przed wywieszeniem wykazu, jak i że zgłoszenie roszczenia o nabycie nieruchomości w trybie art. 209a u.g.n. nie może być kwalifikowane jako czynność zachowawcza, którą może wykonywać każdy z właścicieli lokali,

d) nieprawidłowe zastosowanie art. 32a u.w.l. w zw. z art. 209a ust. 1 u.g.n. polegające na niewłaściwym przyjęciu, że do prawidłowego zgłoszenia roszczenia o nabycie nieruchomości w trybie art. 209a u.g.n. niezbędne jest podjęcie przez powodów uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości oraz udzielenie pełnomocnictwa, w sytuacji gdy przepis ten wymaga od zarządu wspólnoty jedynie przedstawienia projektów uchwał.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości. Nadto wnieśli na podstawie art. 380 k.p.c. o zmianę postanowienia Sądu Okręgowego w (...) wydanego na rozprawie w dniu 1 grudnia 2021 r. o oddaleniu wniosków powodów o przesłuchanie świadków (D. T., K. M.), strony powodowej (R. G., K. G., W. Ł.) oraz opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości oraz z zakresu urbanistyki i architektury i dopuszczenie tych dowodów przez Sąd Apelacyjny w (...). Zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów

zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym wg norm przepisanych.

Pozwana Gmina Ś. wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego solidarnie od powodów na jej rzecz wg norm przepisanych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie do dnia zapłaty.

Pozwani: M. R. i A. J. (2) wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym wg norm przepisanych, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie do dnia zapłaty.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie budzą wątpliwości i dlatego Sąd Apelacyjny przyjmuje je w pełni za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Nie zostały one skutecznie podważone w apelacji, w ramach podniesionych tam zarzutów o charakterze procesowym.

Sprowadzają się one bowiem do prezentowania przez skarżących własnej, korzystnej dla nich wersji stanu faktycznego, opartej o konkurencyjną ocenę mocy i wiarygodności poszczególnych dowodów, bądź też polegają na snuciu różnego rodzaju hipotez, w sposób ewidentnie sprzecznych przede wszystkim z treścią istotnych dla sprawy dokumentów urzędowych i prywatnych, których prawdziwość materialna i formalna nie mogła budzić wątpliwości, a które nie zostały też przez powodów zakwestionowane w sposób czytelny w toku postępowania.

Analiza wspomnianych zarzutów prowadzi przy tym do wniosku, że w istocie intencją apelujących jest nie tyle podważanie konkretnych ustaleń faktycznych sądu orzekającego, ale raczej próba zakwestionowania prawidłowości przeprowadzonego przez ten sąd procesu subsumcji tych ustaleń pod przepisy prawa materialnego.

Nie popełnił też sąd I instancji błędu, pomijając przywoływane w apelacji dowody o charakterze osobowym a także z opinii biegłego.

Nie mogły bowiem one mieć, z przyczyn o których jeszcze mowa dalej, istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, co dotyczy w pierwszej kolejności forsowania tezy o rzekomym formalnym zgłoszeniu przez powodów swoich roszczeń do spornej nieruchomości.

Nie doszło także do naruszenia przez Sąd Okręgowy wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Argumentacja środka zaskarżenia w tym zakresie prowadzi do nieodpartego wniosku, iż powodowie zdają się w znacznym stopniu bagatelizować treść przepisów i procedur regulujących zbywanie nieruchomości publicznych, w szczególności usytuowanych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ob. tekst jedn. Dz.U.2023.344, dalej: u.g.g).

Tymczasem przepisy tej ustawy w części regulującej obrót nieruchomościami państwowymi oraz samorządowymi mają charakter bezwzględnie obowiązujący (ius cogens), a nadto są przepisami szczególnymi w stosunku do dotyczących tej sfery ogólnych norm prawa cywilnego.

Z tych przyczyn, a także uwzględniając znaczenie ekonomiczne i społeczne gospodarki takimi składnikami majątku oraz dla zapewnienia pełnej transparentności procedur jego zbywania i obciążania, przepisy te muszą być wykładane i stosowane ściśle.

Nie do przyjęcia jest zatem prezentowana przez powodów koncepcja, zgodnie z którą wymogi wypełniania formalnych procedur, zgłaszania roszczeń, składania oświadczeń itp. w trakcie procesu zbywania nieruchomości mogłyby być zastąpione nieformalnymi rozmowami z urzędnikami gminy, dorozumianym składaniem oświadczeń woli, domniemaniem posiadania pełnomocnictw etc.

Przenosząc te ogólne uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy w pierwszej kolejności wymaga podkreślenia, że powodowie nie mogli skutecznie zakwestionować samego zarządzenia Burmistrza Ś. z dnia 1 lutego 2019 r. w sprawie sprzedaży przedmiotowych działek w trybie przetargu publicznego.

Nie zaistniała bowiem żadna z przesłanek, o jakich mowa w art. 37 ust. 2 u.g.g., uzasadniająca sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym.

W szczególności powodowie nie mogli powoływać się na przesłankę z art. 37 ust. 2 pkt. 6) u.g.g., skoro nie ulega wątpliwości, że przedmiot sprzedaży mógł być i został zagospodarowany jako odrębna nieruchomość.

Powodowie nie próbowali zresztą wzruszać w drodze prawnej czynności organów gminy związanych z przetargiem.

W tej sytuacji z chwilą opublikowania wykazu, o jakim mowa w art. 35 u.g.g., o przeznaczeniu spornego gruntu do sprzedaży, tj. z dniem 7 lutego 2019 r., dla powodów otwierał się 6 – tygodniowy termin do zgłoszenia ewentualnych roszczeń o pierwszeństwo nabycia, z powołaniem się na treść art. 209 a u.g.g., które mogłyby być przy tym uwzględnione tylko wówczas, gdyby jednocześnie wyrazili oni zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie, a wskazaną w w/w wykazie na kwotę 220.000zł.

Traciły w związku z tym na znaczeniu dotychczasowe nieformalne czynności podejmowane między stronami, dotyczące objętych wykazem gruntów.

Z analogicznych przyczyn powodowie nie mogli kwestionować ustalonej w wykazie oraz w ogłoszeniu o przetargu ceny nieruchomości, skoro została ona ustalona w formie obowiązkowego operatu szacunkowego, sporządzonego na podstawie art. 149 – 159 u.g.g. oraz przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (ob. tekst jedn. Dz. U. 2021.555).

Wbrew pogładowi skarżących rzeczoznawca sporządzając w sprawie operat szacunkowy kierować musiała się wyłącznie w/w przepisami, co w szczególności dotyczyło uwzględnienia w wycenie przeznaczenia nieruchomości wynikającego z dokumentów planistycznych gminy, a nie z dodatkowych zaleceń co do zagospodarowania gruntu wskazywanych w wykazie.

Nie może ulegać wątpliwości, że powodowie nie dochowali wskazanych wyżej ustawowych warunków skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodną wolę wszystkich powodów jako właścicieli lokali nabycia spornych działek, a także udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do podjęcia czynności w tym przedmiocie, podjęta została bowiem dopiero w dniu 24 maja 2019 r., a więc daleko po upływie 6-tygodniowego terminu do zgłaszania roszczeń, wynikającego z wykazu ogłoszonego w dniu 7 lutego 2019 r. oraz z przepisu art. 34 ust. 1 pkt.1) u.g.g.

Gdyby nawet przyjąć, że do skutecznego zgłoszenia omawianego roszczenia nie było konieczne przedłożenie uchwały wspólnoty właścicieli lokali, podjętej na podstawie art. 32 a u.wł.lok, a powodowie mieli jedynie obowiązek **wspólnego zgłoszenia roszczenia** (zob. art. 209 a u.g.g. w relewantnym stanie prawnym) jako osoby fizyczne, to również ta forma nie została przez nich dochowana.

Nie do przyjęcia jest koncepcja forsowana w apelacji, zgodnie z którą zarząd wspólnoty w w/w 6-tygodniowym terminie ustnie zgłaszał organom gminy omawiane roszczenie z tytułu pierwszeństwa, dysponując co najmniej dorozumianymi pełnomocnictwami w tym zakresie od wszystkich właścicieli lokali.

Istotne jest bowiem, że nie doszło wobec gminy do **wylegitymowania się** takimi pełnomocnictwami.

Natomiast, z przyczyn o których była mowa wyżej, dotyczących charakteru procedur związanych ze zbywaniem nieruchomości publicznych, wykluczyć należy, aby po upływie ustawowych terminów do zgłaszania roszczeń mogło dochodzić do skutecznego potwierdzenia przez mocodawcę czynności pełnomocnika.

Niezależnie jednak od tego, zgłoszenie przez powodów roszczeń z tytułu pierwszeństwa nie mogło być i tak skuteczne, skoro poza sporem jest, że nie zaakceptowali oni wskazanej w wykazie, a ustalonej zgodnie z ustawą ceny nieruchomości.

Wreszcie, podzielić należy stanowisko sądu I instancji, wynikające z utrwalonej orzecznictwem wykładni przepisów art. 36 w zw. z art. 34 u.g.g., że nawet gdyby założyć naruszenie przez pozwaną gminę uprawnień powodów do pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowych działek, to nie stanowiłoby to wystarczającej podstawy do ustalenia nieważności umowy ich sprzedaży ani do wystąpienia o uznanie bezskuteczności tej umowy na podstawie art. 59 kc (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2003 r. w sprawie IV KKN 1842/00, OSNC, z. 5 z 2004 r., poz. 84).

Nie było także podstaw do uznania nieważności kwestionowanej umowy na podstawie art. 58 § 1 kc lub art. 58 § 2 kc.

Nie ma przede wszystkim podstaw do przyjęcia, że jej zawarcie nastąpiło z naruszeniem przepisów prawa.

Skarżący tego rodzaju zarzut opiera na twierdzeniu, iż rzekomo nieruchomość zbyto na rzecz osób połączonych umową spółki cywilnej, którzy w tym charakterze nie występowali w przetargu.

Jak słusznie jednak ustalił Sąd Okręgowy takie twierdzenie pozostaje w sprzeczności z dokumentacją urzędową, odzwierciedlającą przebieg przetargu.

Natomiast przeciwnej tezy, forsowanej przez powodów, nie uzasadnia sama okoliczność, iż organizator przetargu w sposób nie do końca dokładny ogłosił o wynikach przetargu.

Przeoczenie w tym przedmiocie mogło wynikać z faktu, że rzeczywiście osobiście w przetargu występował tylko jeden ze współników – A. J. (2).

Zawarcie przedmiotowej umowy nie nastąpiło także z naruszeniem zasad współzycia społecznego.

Nie było wystarczające dla uwzględnienia tego rodzaju zarzutu odwoływanie się do motywacji kupujących, którzy zamierzali, korzystając z możliwości przewidzianych prawem, do uzyskania zgody na zabudowę nabytego gruntu.

Argumentację skarżących w tym przedmiocie można w pewnym sensie uznać wręcz za przewrotną.

Nie można bowiem pomijać, że w 2008 r. nabyli oni od gminy, jako wspólnota właścicieli lokali, sąsiadującą działkę gruntu w celu poprawy funkcjonalności nieruchomości wspólnej.

Tymczasem ostatecznie wykorzystali nabyty w tym celu grunt pod rozbudowę budynku w celach komercyjnych.

W konsekwencji z przyczyn oczywistych nie mogło być uwzględnione skierowane wobec pozwanych roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów własności nieruchomości.

Nie było także dostatecznych przesłanek dla nieobciążania powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na podstawie art. 102 kpc.

Co prawda sąd I instancji rzeczywiście nie odniósł się do wniosku powodów w tym przedmiocie, zgłoszonego w piśmie z dnia 13 grudnia 2021 r.

Nie było to jednak uchybienie procesowe.

Pomijając już okoliczność, iż przedmiotowy wniosek został złożony po zamknięciu rozprawy, to nie zawierał on jakiegokolwiek merytorycznego uzasadnienia, poza ogólnikowym stwierdzeniem, że „postawa pozwanych w znacznym stopniu przyczyniła się do wytoczenia niniejszego powództwa”.

W rzeczywistości nie sposób przyjąć, aby w sprawie występowały jakiegokolwiek okoliczności pozwalające uznać, że występuje szczególnie uzasadniony wypadek, w rozumieniu wspomnianego art. 102 kpc, pozwalający na odstąpienie od obciążenia powodów obowiązkiem zwrotu przeciwnikom poniesionych przez nich kosztów procesu.

Powodowie wystąpili z roszczeniami znając jednoznaczne przedprocesowe stanowisko pozwanych, co oznacza, że nie mogą przerzucać na nich ryzyka podejmowanych przez siebie bezzasadnych czynności.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

O należnych pozwanym kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczone na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 kpc, przy uwzględnieniu przepisów § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt. 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800 ze zm.) oraz § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt. 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018.265.).

Solidarna odpowiedzialność powodów z tytułu kosztów procesu wynika przez analogię z przepisu art. 370 kc.

Bogdan Wysocki

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu na podstawie § 100a ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

Starszy sekretarz sądowy

Sylwia Stefańska