

Sygn. akt I AGa 118/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Sędziowie:	SA Dariusz Janiszewski SA Dorota Majerska-Janowska
Protokolant:	stażysta Mariusz Neumann

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2020 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko Gminie Miasta (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 26 listopada 2019 r., sygn. akt IX GC 358/19

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Dorota Majerska-Janowska SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Dariusz Janiszewski

Sygn. akt I AGa 118/20

UZASADNIENIE

Dnia 21 stycznia 2019 r. powód T. K. wniósł pozew przeciwko pozwanej Gminie Miasta (...), domagając się zasądzenia na jego rzecz:

- kwoty 93.000 zł tytułem zwrotu bezpodstawnie zatrzymanej części kwoty wpłaconej przez powoda na poczet nabycia nieruchomości,

- kwoty 1.623,04 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie kwoty 93.000 zł, liczonych od dnia 22 października 2018 r. do dnia złożenia pozwu, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie tej kwoty od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty,
 - odsetek ustawowych od kwoty 93.000 zł, liczonych od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty,
 - kwoty 11.612,97 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie, przysługujących z tytułu opóźnienia w zapłacie kwoty 1.062.339 zł, liczonych od dnia 22 października 2018 r. do dnia 18 grudnia 2018 r.,
 - odsetek ustawowych od kwoty 11.612,97 zł liczonych od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty,
- wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem procesowym z dnia 16 września 2019 r. powód uzupełnił roszczenie pozwu o zwrot kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 26 listopada 2019 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwoty 93.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty i 13.236,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty (pkt 1.), oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.712 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana Gmina Miasta (...) ogłosiła przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości stanowiącej jej własność, położonej w (...) przy ulicy (...)/A. oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...)_O., o powierzchni 1.591 m⁽²⁾, dla której w Sądzie Rejonowym w Gdyni prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta (...) z dnia 4 sierpnia 2015 r., celem przetargu było wyłonienie podmiotu oferującego najwyższą cenę za nieruchomość będącą przedmiotem przetargu i zawarcie umowy zbycia nieruchomości w formie aktu notarialnego. Warunkiem wzięcia udziału w rzeczonym przetargu było wpłacenie wadium w określonej wysokości i w wyznaczonym terminie.

Przed przystąpieniem do przetargu uczestnicy mieli złożyć przed Komisją przetargową ustne oświadczenia dotyczące stanu cywilnego. Osoby pozostające w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, miały przedstawić Komisji przetargowej zgodę współmałżonka na wzięcie udziału w przetargu oraz na zawarcie umowy nabycia nieruchomości w formie aktu notarialnego w przypadku wygrania przetargu. Zgodnie z regulaminem, wpłata wadium przez uczestnika przetargu była uważana za równoznaczną z potwierdzeniem faktu zapoznania się z regulaminem przetargu oraz jego akceptacją.

Przetarg odbył się dnia 24 sierpnia 2018 r., a jego jedynym uczestnikiem był powód T. K., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...). Z przetargu została sporządzona lista obecności, w której wskazano, że powód jest stanu wolnego. Powód podpisał się pod listą obecności bez zapoznania się z jej treścią.

Powód nie oświadczył w trakcie przetargu, że jest stanu wolnego. Podczas podpisywania oświadczeń używał okularów korekcyjnych jedynie przy składaniu podpisu pod jednym z oświadczeń uczestnika, na którym należało podać jego numer dowodu osobistego. Powód bez użycia okularów korekcyjnych nie był stanie przeczytać dokumentów, które podpisywał w trakcie przetargu.

Powód uiścił wadium w kwocie 93.000 zł.

W związku z brakiem innych ofert, powód został wyłoniony jako zwycięzca przetargu na sprzedaż nieruchomości. Powód miał nabyć nieruchomość za kwotę 1.155.339 zł brutto (939.300 zł plus 23% VAT).

Powód dokonał wpłaty wadium i reszty ceny ze swojego rachunku bankowego, przeznaczonego do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

Dnia 31 sierpnia 2018 r. pozwana zwróciła się do notariusza W. R. z prośbą o sporządzenie umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu. W piśmie wskazano, że termin przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości zostanie ustalony między zainteresowanymi stronami później. Wraz z pismem notariusz otrzymała protokół z przetargu, na którym nie było podpisu powoda.

Po wpłynięciu powyższych dokumentów notariusz W. R. poinformowała powoda, że z dokumentacji sporządzonej w związku z przeprowadzonym przetargiem wynika, że jest on osobą stanu wolnego. Po uzyskaniu od powoda informacji, że nie jest to zgodne z prawdą, W. R. pouczyła powoda, że powinien o tej niezgodności poinformować pozwaną w celu sprostowania dokumentacji z przetargu.

Dnia 7 września 2018 r. w siedzibie pozwanej odbyło się spotkanie zainicjowane przez powoda celem wyjaśnienia niezgodności dotyczących jego stanu cywilnego. Pracownicy pozwanej odmówili powodowi sprostowania dokumentacji z przetargu w zakresie jego stanu cywilnego. Powód został poinformowany, że jeżeli wpłynie oświadczenie do pozwanej od jego żony z wnioskiem o unieważnienie przetargu, to przetarg zostanie unieważniony.

Dnia 11 września 2018 r. do pozwanej wpłynęło pismo małżonki powoda M. K., zawierające wniosek o unieważnienie przedmiotowego przetargu. M. K. nie wyrażała zgody na uczestnictwo męża w przetargu ani nie brała osobiście udziału w przetargu. W ocenie małżonki powoda, przetarg został rozstrzygnięty z naruszeniem punktu 5. regulaminu przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta (...).

Pismem z dnia 21 września 2018 r. pozwana wskazała, że M. K. nie była uczestnikiem przetargu, więc nie jest uprawniona do złożenia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

Dnia 21 września 2018 r. pozwana zwróciła się do notariusza W. R. z prośbą o wyznaczenie terminu podpisania umowy sprzedaży nieruchomości.

Pismem z dnia 24 września 2018 r. notariusz wskazała, że z uzyskanych przez nią informacji wynika, że dnia 10 września 2018 r. wpłynęło do pozwanej pismo małżonki powoda z wnioskiem o unieważnienie przetargu, w związku z tym do chwili rozstrzygnięcia przez pozwaną ważności tego przetargu nie jest możliwe wyznaczenie terminu podpisania aktu notarialnego.

W piśmie z dnia 26 września 2018 r. pozwana wskazała notariuszowi W. R., że po przeanalizowaniu przepisów prawa dotyczących organizacji przetargów komisja przetargowa uznała, że nie ma podstaw do unieważnienia przedmiotowego przetargu. Pozwana zwróciła się do notariusza z ponowną prośbą o wyznaczenie terminu podpisania umowy sprzedaży.

W piśmie z dnia 27 września 2018 r. notariusz wskazała, że nie otrzymała od drugiej strony informacji o woli przystąpienia do umowy sprzedaży, a okoliczności podniesione w piśmie małżonki powoda wskazują na konieczność przeprowadzenia nowego przetargu. W ocenie notariusza, ponowne przeprowadzenie przetargu z udziałem małżonki powoda pozwoli na zawarcie umowy sprzedaży.

Dnia 1 października 2018 r. notariusz uzupełniła powyższe pismo wskazując, że przeszkodą do wyznaczenia terminu zawarcia przedmiotowej umowy jest okoliczność, że protokół z dnia 24 sierpnia 2018 r. nie zawiera podpisu osoby wyłonionej w przetargu jako nabywca nieruchomości. Notariusz wskazała, że dopiero taki protokół może stanowić podstawę zawarcia aktu notarialnego.

Pismem z dnia 4 października 2018 r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie oraz potwierdziła notariusz gotowość do niezwłocznego zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Pismem z dnia 4 października 2018 r. małżonka powoda podtrzymała swój wniosek o unieważnienie przetargu, informując, że wniosek nie stanowił skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

Tego samego dnia pozwana wystosowała do powoda pismo, którym wezwała go do stawienia się w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma w siedzibie pozwanej w celu podpisania protokołu z przedmiotowego przetargu.

Powód poinformował pozwaną, że nie jest mu znana treść pisma notariusz W. R. z dnia 1 października 2018 r., wobec czego nie jest w stanie w pełni zrozumieć, do czego pozwana nawiązuje. Powód zwrócił się z prośbą o wyjaśnienie m.in. czy praktyka podpisywania protokołu, sporządzonego w dniu przetargu, w bliżej nieokreślonym czasie po upływie zdarzeń, które ma on dokumentować, znajduje swoje oparcie w przepisach prawa bądź w regulaminie przetargu, a także w jakim trybie wystosowane jest wezwanie pozwanej, na jakiej podstawie i pod jakim rygorem.

Pismem z dnia 17 października 2018 r. pozwana oświadczyła, że wyznaczenie dokładnego terminu zawarcia umowy przez pozwaną – w związku z odmową jego wskazania przez notariusza – jest bezprzedmiotowe do czasu usunięcia przez powoda przeszkód zawarcia umowy. Pozwana wskazała na § 10 ust. 4 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 i 11 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, zgodnie z którymi protokół stanowiący podstawę zawarcia umowy powinien zostać sporządzony nie później niż wyznaczony termin zawarcia umowy, a przeprowadzenie przetargu oraz sporządzenie protokołu w różnych dniach jest dopuszczalne. Pozwana podniosła, że oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy jest bezprzedmiotowe i nie wywołuje żadnych skutków prawnych, a niewyrażenie przez małżonkę powoda zgody na nabycie nieruchomości uprawnia pozwaną do odstąpienia od umowy oraz zatrzymania wpłaconego przez powoda wadium.

Powyższe pismo pozwanej nie zostało odebrane przez powoda, który przebywał poza miejscem zamieszkania, o czym uprzedził pozwaną w piśmie z dnia 4 października 2018 r.

W odpowiedzi na pismo małżonki powoda z dnia 4 października 2018r., pismem z dnia 17 października 2018 r. pozwana podtrzymała dotychczas wyrażone stanowisko, wskazała też, że nie doszło do zawarcia umowy na rachunek małżonki powoda, ponieważ do momentu wyrażenia przez nią zgody na nabycie przedmiotowej nieruchomości przez męża, czynność powoda polegająca na złożeniu podczas licytacji oświadczenia woli o udzieleniu postąpienia jest nieważna i nie wywołuje skutków prawnych. Pozwana wskazała, że do skutecznego zawarcia umowy sprzedaży wymagane jest zachowanie formy szczególnej.

Pismem z dnia 9 listopada 2018 r. pozwana wezwała małżonkę powoda do przedłożenia w terminie 14 dni zgody na nabycie przez powoda przedmiotowej nieruchomości, sporządzonej w formie aktu notarialnego. Pismo zawierające powyższe wezwanie nie zostało odebrane przez małżonkę powoda.

Pismem z dnia 30 listopada 2018 r. pozwana oświadczyła, że podtrzymuje dotychczas wyrażone stanowisko w sprawie oraz wskazała, że nieusunięcie przez powoda przeszkód zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości czyni wyznaczenie terminu zawarcia aktu notarialnego bezprzedmiotowym. Poinformowała również, że niewyrażenie przez małżonkę powoda zgody na nabycie przedmiotowej nieruchomości w wyznaczonym przez pozwaną terminie skutkować będzie definitywną niemożnością konwalidacji czynności prawnej dokonanej przez powoda, a do tego czasu nie ma podstaw do zwrotu uiszczonej kwoty na nabycie nieruchomości.

Pismem z dnia 6 grudnia 2018 r. powód wystąpił do pozwanej z propozycją przeprowadzenia mediacji co do obowiązku zwrotu wadium, wskazując jednocześnie, że uiszczenie przez powoda całości ceny w przepisany termin przemawia za uznaniem, że nie uchylał się on od zawarcia przedmiotowej umowy. Podniósł, że wskazany przez pozwaną art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może stanowić podstawy zatrzymania wadium, ponieważ pozwana nie wskazała terminu zawarcia umowy ani nie dokonała zawiadomienia w terminie wskazanym w art. 41 ust. 1 powyższej ustawy.

Pozwana wystawiła faktury korygujące VAT, w treści których powołała się na pismo (...) (...) z dnia 13 grudnia 2018 r. Pismo było kierowane do jednostek organizacyjnych pozwanej. Powód nie został poinformowany o treści pisma. Faktura korygująca VAT nr (...) / (...) z dnia 14 grudnia 2018 r. dotyczyła zwrotu na rzecz powoda kwoty 93.000 zł tytułem korekty sprzedaży nieruchomości w przetargu.

Pismem z dnia 18 grudnia 2018 r. pozwana poinformowała powoda, że w związku z bezskutecznym upływem wyznaczonego dla małżonki powoda terminu na wyrażenie zgody na wzięcie udziału w przetargu oraz na nabycie nieruchomości stanowiącej jego przedmiot, zawarcie przedmiotowej umowy nie jest możliwe. Pozwana postanowiła zwrócić powodowi uiszczoną przez niego kwotę tytułem nabycia przedmiotowej nieruchomości, zatrzymując kwotę wadium w wysokości 93.000 zł.

Powód nie znał treści korespondencji, która była prowadzona między notariuszem W. R. a pozwaną. Powód oczekiwał wyznaczenia terminu zawarcia umowy sprzedaży przez pozwaną, co nie nastąpiło.

Sąd Okręgowy ustalił powyższe okoliczności faktyczne w oparciu o dokumenty prywatne i urzędowe. Sąd przesłuchał świadków E. P., A. M., K. S. oraz P. S.. Sąd ten nie dał wiary ich zeznaniom, oceniając, że są one ze sobą sprzeczne. Z zeznań świadków wynikało, że nie mieli oni wiedzy co do tego, na kim spoczywał obowiązek wyznaczenia terminu zawarcia przedmiotowej umowy.

Sąd a quo przeprowadził dowód z zeznań świadka W. R. na okoliczność udzielania powodowi wyjaśnień i informowania go

o istnieniu przeszkód, które zdaniem notariusza skutkowały odmową sporządzenia oraz wyznaczenia terminu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, oraz dowód z przesłuchania stron, ograniczony do przesłuchania powoda T. K. na okoliczności zaistniałe w trakcie przetargu i po jego rozstrzygnięciu, które uzasadniały odstąpienie przez powoda od zawarcia umowy. Sąd ten nie znalazł podstaw do kwestionowania wiarygodności oświadczeń powoda i dał mu wiarę, że nie oświadczał w toku przetargu, iż jest stanu wolnego.

Sąd Okręgowy ocenił, że roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie. Podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020 r., poz. 65), zgodnie z którym organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zgodnie z ust. 2, jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

Sąd Okręgowy ocenił, że pozwana nie wskazała w sposób skuteczny miejsca ani terminu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Nie była więc uprawniona do odstąpienia od zawarcia umowy i zatrzymania wadium, które podlegało zwrotowi na rzecz powoda.

Sąd ten zważył, że termin zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości nigdy nie został wskazany. Obowiązek wskazania notariusza oraz terminu zawarcia przedmiotowej umowy spoczywał na stronie pozwanej. Jeżeli notariusz odmówiłby dokonania czynności, pozwana winna wskazać innego notariusza. Pozwana nie wskazała terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości u notariusza W. R. i związku z tym notariusz nie mogła ewentualnie odmówić dokonania czynności notarialnej.

Sąd a quo ocenił, że istotne znacznie ma również treść art. 37 § 1 k.r.o., zawierający katalog czynności, do których ważności wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgodnie z § 3, druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. Sąd podkreślił, że brak zgody małżonki powoda, wbrew twierdzeniu pozwanej, nie prowadził

do nieważności czynności. Pozwana Gmina mogła wyznaczyć małżonce powoda termin do potwierdzenia czynności, co uczyniła, jednak w ocenie Sądu a quo, oświadczenie było spóźnione, a przez to bezskuteczne.

Sąd zważył, że pismem z dnia 4 października 2018 r. powód wezwał pozwaną do wyznaczenia terminu podpisania umowy w formie aktu notarialnego w terminie nie później niż do dnia 16 października 2018 r., podając, że po tym terminie odstąpi od zawarcia umowy z przyczyn nie leżących po jego stronie. Następnie powód pismem z dnia 16 października 2018 r. oświadczył, że odstępuje od umowy sprzedaży nieruchomości działki nr (...) położonej przez ul. (...) w (...), ponieważ pozwana nie wyznaczyła terminu podpisania umowy w formie aktu notarialnego mimo upływu 53 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. W ocenie Sądu meriti, powyższe oświadczenie było skuteczne z uwagi na brak wyznaczenia przez pozwaną terminu zawarcia umowy w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Dopiero pismem z dnia 9 listopada 2018 r. pozwana wezwała małżonkę powoda M. K. do przedłożenia w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma zgody na nabycie przez T. K. nieruchomości położonej w (...) przy ul. (...). Oświadczenie to, jako złożone po odstąpieniu od powoda od zawarcia umowy sprzedaży, nie wywołało w ocenie Sądu a quo skutków prawnych.

Sąd ten zważył również, że powód wnosił o wyznaczenie terminu i w związku z tym to do powoda należało podjęcie czynności mających na celu doprowadzenie do skutecznego nabycia przez niego własności przedmiotowej nieruchomości przez udzielenie zgody małżonki na nabycie bądź wspólne nabycie przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu pierwszej instancji błędne jest stanowisko strony pozwanej co do niemożliwości zawarcia przedmiotowej umowy.

Sąd a quo wskazał, że gdyby przedmiotowy termin został wyznaczony, a powód nie podjąłby jakichkolwiek czynności mających na celu sprostowania, że pozostaje w związku małżeńskim objętym ustrojem wspólności majątkowej małżeńskiej, dopiero wówczas pozwana miałaby podstawy do uznania, że do zawarcia przedmiotowej umowy nie doszło na skutek działań powoda.

Odnosząc się do listy uczestników przetargu, a mianowicie umieszczonej na niej adnotacji, że powód jest stanu wolnego – Sąd Okręgowy ocenił, że nie miała ona istotnego znaczenia dla wyznaczenia terminu zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości. Dopiero brak potwierdzenia przez żonę powoda czynności dokonanych przez powoda w przedmiocie nabycia nieruchomości, ewentualnie nieprzystąpienie przez nią do umowy sprzedaży nieruchomości dawałoby w ocenie Sądu meriti podstawę do przyjęcia, że nie doszło do zawarcia umowy z przyczyn zależnych od powoda.

Sąd ten nadmienił również, że pozwany wystosował do powoda fakturę korygującą VAT, z której wynikało, że kwota 93.000 zł podlega zwrotowi na rzecz powoda. W ocenie Sądu, z uwagi na treść tej faktury powód mógł pozostawać w przeświadczeniu, że pozwany uznaje jego roszczenia. Powód nie był adresatem i nie miał wiedzy co do treści pisma z dnia 13 grudnia 2018 r., przywołanego w fakturze.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Na zasądzoną kwotę składają się kwota zatrzymanego wadium – 93.000 zł, skapitalizowane odsetki w łącznej kwocie 13.236,01 zł (11.612,97 zł skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie kwoty 1.062.339 zł, liczonych od dnia 22 października 2018 r. do dnia 18 grudnia 2018 r. oraz skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie kwoty 93.000 zł za okres od dnia 22 października 2018 r. do dnia 23 stycznia 2019 r. Powód mógł również domagać się dalszych odsetek za opóźnienie od żądanych kwot od dnia 23 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy miał na względzie datę, w jakiej powód złożył oświadczenie z dnia 16 października 2018 r. (doręczone pozwanej tego samego dnia) o odstąpieniu od umowy i wniósł o zwrot wadium do dnia 22 października 2018 r., co w ocenie Sądu nastąpiło z opóźnieniem zarówno co do zwrotu ceny nieruchomości, jak i kwoty wadium.

Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu w punkcie drugim wyroku na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd ten zasądził od pozwanej na rzecz

powoda kwotę 10.712 zł tytułem kosztów sądowych, na którą składa się uiszczona przez powoda opłata sądowa od pozwu w wysokości 5.312 zł oraz koszty zastępstwa procesowego, na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), w wysokości 5.400 zł.

Pozwana wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. prowadzące do błędnego ustalenia, że powód podczas przetargu nie oświadczył, że jest stanu wolnego; powód na spotkaniu dnia 7 września 2018 r. został poinformowany, że jeżeli jego żona złoży wniosek o unieważnienie przetargu, przetarg zostanie unieważniony; powód nie znał treści korespondencji między notariuszem W. R. a pozwaną;

- naruszenie art. 299 k.p.c. przez poczynienie powyższych ustaleń faktycznych wyłącznie na podstawie dowodu z przesłuchania powoda, z pominięciem innego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;

- naruszenie art. 37 § 1 pkt 1-3 k.r.o. w zw. z art. 70² k.c. przez nieuwzględnienie, że czynnością prawną prowadzącą do odpłatnego nabycia nieruchomości, wymagającą zgody małżonka, było również dokonanie przez powoda postąpienia w trakcie licytacji, oraz nieuwzględnienie implikacji tej okoliczności w kontekście obowiązków ciążących na powodzie jako uczestnika przetargu oraz pozwanej jako organizatorze;

- naruszenie art. 41 ust. 1 u.g.n. przez nieuprawnione przyjęcie, że po przeprowadzeniu przetargu to na pozwanej, jako organizatorze przetargu ciążył obowiązek wyznaczenia terminu zawarcia aktu notarialnego;

- naruszenie art. 70⁴ § 2 zd. 1 k.c. przez przyjęcie, że nie było podstaw do zatrzymania wadium przez pozwaną.

Powód wniósł odrzucenie apelacji nieopłaconej, ewentualnie oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do zawartego w odpowiedzi na apelację wniosku o jej odrzucenie z uwagi na nieuiszczenie całości opłaty, to wyjaśnić trzeba, iż związane to było z podaną w apelacji wartością przedmiotu zaskarżenia, określoną przez pozwaną na kwotę 93.000 zł. W sytuacji, gdy pozwana w całości zaskarżyła w całości wyrok zasądający od niej na rzecz powoda łączną sumę 106.236,01 zł i we wnioskach apelacyjnych domagała się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, nie mogło być zdaniem Sądu Apelacyjnego wątpliwości, że doszło jedynie do wadliwego określenia wartości przedmiotu zaskarżenia. Skutkowało to wydaniem przez Sąd drugiej instancji postanowienia z dnia 11 maja 2020 r. o sprawdzeniu z urzędu wartości przedmiotu zaskarżenia i ustaleniu jej na kwotę 106.236 zł (k. 315), skarżąca uiściła brakującą część opłaty w dniu 25 maja 2020 r. (k.319), zatem po uzupełnieniu braków fiskalnych apelacji nie było przeszkód do merytorycznego rozpoznania sprawy przez Sąd Odwoławczy.

Stosownie do treści art. 387 § 2¹ pkt 1 i 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne – w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia - sądu pierwszej instancji. Stwierdzenie to uzasadniało ograniczenie treści niniejszego uzasadnienia do oceny poszczególnych zarzutów apelacyjnych.

Zarzuty te, w kwestii dotyczącej naruszenia przepisów prawa procesowego, dotyczyły wyłącznie uchybienia normie art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 299 k.p.c., z czym skarżąca wiąże również zarzut błędu w ustaleniach faktycznych w zakresie szczegółowo wskazanym w petitum apelacji. Rzecz jednak w tym, że kwestionowane przez skarżącą ustalenia stanu faktycznego co do oświadczenia powoda, iż jest stanu wolnego, jego znajomości korespondencji pomiędzy Gminą a notariusz W. R., przekazania powodowi informacji co do możliwości unieważnienia przetargu, nie mają

istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, w której powód domagał się zwrotu wpłaconego wadium, przy czym przesłanki zachowania wadium określa przepis art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji ustalenia powyższe, jako nie dotyczące przesłanek zatrzymania wadium, nawet jeśli okazałyby się błędne, nie wpływają na treść rozstrzygnięcia.

Niezależnie zaś od powyższego, postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Jeżeli bowiem z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r. sygn. IV CK 387/04, Lex nr 177263 oraz z dnia 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906).

Sąd Okręgowy wyczerpująco omówił przeprowadzone w sprawie dowody z zeznań świadków, wyjaśnił, z jakich przyczyn odmówił im wiary (zeznania E. P., A. M., K. S. i P. S.) wskazując na sprzeczności pomiędzy zeznaniami poszczególnych świadków, Ocenie przeprowadzonej przez Sąd pierwszej instancji nie sposób zatem przypisać dowolności. Skarżąca kwestionując to stanowisko forsuje w istocie własną wersję wydarzeń, co jednak przy braku wykazania, iż Sąd a quo uchybił zasadom logiki czy też doświadczenia życiowego, nie jest wystarczające dla obalenia dokonanej przez ten Sąd oceny materiału dowodowego.

Jeśli zaś chodzi o zarzut naruszenia art. 299 k.p.c. , to jego rozwinięcie wskazuje, iż w istocie skarżąca łączy go również z wadliwą jej zdaniem oceną tego dowodu, a więc z uchybieniem normie art. 233 § 1 k.p.c. Wskazać zatem należy, że również w tym przypadku nie sposób dopatrzeć się w stanowisku Sądu meriti naruszenia kryteriów przywołanych w tym przepisie, Sąd bowiem logicznie umotywował, z jakich przyczyn uznał za wiarygodne przesłuchanie powoda podkreślając, że jego zachowanie zmierzało do zawarcia umowy i wskazał konkretne okoliczności, które zdaniem Sądu orzekającego na to wskazywały.

Rozważania w przedmiocie naruszenia prawa materialnego wypada zacząć od przypomnienia treści art. 41 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia (ust. 1). Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu (ust. 2).

Powołany przepis przewiduje zatem jedyną sytuację, w której organizator przetargu może zachować wadium - to jest gdy wyłoniony w przetargu nabywca nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie wskazanym w mu w zawiadomieniu organizatora przetargu.

W rozpoznawanej sprawie nie doszło do wyznaczenia powodowi miejsca i terminu zawarcia umowy; wydaje się, iż ostatecznie pozwana mała na względzie stanowisko notariusz W. R., która w korespondencji z Gminą wskazywała na istniejące jej zdaniem przeszkody do przygotowania projektu notarialnego, o co Gmina zwracała się pismami z dnia 31 sierpnia 2018 r. , z dnia 21 września 2018 r. , 26 września 2018 r. i 4 października 2018 r. Jednocześnie pozwana nie widziała podstaw do unieważnienia przetargu, czego domagała się najpierw małżonka powoda M. K. (pismo z dnia 6 września 2018 r., i z dnia 4 października 2018 r.), a później także notariusz R. sugerowała potrzebę przeprowadzenia nowego przetargu (pismo z dnia 27 września 2018 r.). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwana zasadnie podówczas

przyjmowała, że brak zgody małżonki powoda na udział w przetargu nie stanowił przeszkody do podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umowy z powodem, bowiem sytuacja takowa objęta jest hipotezą art. 37 k.r.o.

Przepis ten w paragrafie pierwszym stanowi, że zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania: 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków; 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal; 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa; 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych.

§ 2. Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka.

§ 3. Druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

§ 4. Jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna.

Okoliczności te zostały wyłuszczone w piśmie pozwanej z dnia 4 października 2018 r. skierowanym do notariusz R., pozwana zatem prezentowała trafny pogląd, że brak wymaganej zgody małżonki może być konwalidowany poprzez podjęcie czynności opisanych w art. 37 § 2 i 3 k.r.o.

Sąd Apelacyjny aprobując powyższy podkreśla, iż takie rozumowanie znajduje także oparcie w stanowisku doktryny, gdzie podkreśla się, że umowa zawarta bez wymaganej zgody drugiego małżonka, jeżeli zostanie potwierdzona przez drugiego małżonka, staje się ważna ab initio. Do tego czasu czynność prawa dotknięta jest sankcją bezskuteczności zawieszanej, co określa się jako czynność niezupełna lub kulejącą - negotium claudicans. Nie wywołuje ona zamierzonych skutków prawnych, a ocena jej ważności pozostaje zawieszona. Powoduje jednak między stronami powstanie stanu związania umową, polegającego na tym, że żadna ze stron nie może się uwolnić od umowy, powołując się na brak zgody osoby trzeciej, jeżeli zgoda ta może być jeszcze udzielona, ponieważ nie upłynął termin do wyrażenia zgody wyznaczony przez kontrahenta. Stan związania umową oznacza również nałożenie na strony umowy obowiązku pozostawania w gotowości do jej wykonania na wypadek, gdyby doszło do jej potwierdzenia. Wskazuje się również, że w przypadku gdy umowa wymagająca zgody drugiego małżonka jest dokonywana w formie notarialnej, notariusz nie może odmówić sporządzenia aktu notarialnego na podstawie art. 81 ustawy – Prawo o notariacie, czynność taka nie jest bowiem sprzeczna z prawem, lecz dotknięta sankcją bezskuteczności zawieszanej (por. A. Sylwestrzak, komentarz do art. 37 k.r.o., WK 2016).

Nie mogą zatem zostać zaaprobowane dalsze czynności pozwanej, która znając stanowisko notariusz R., nie zwróciła się do innego notariusza celem przygotowania projektu aktu notarialnego aby można było sfinalizować umowę.

Wprawdzie regulamin przetargu w punkcie 23 przewiduje, iż to wyłoniony nabywca nieruchomości wskazuje notariusza właściwego do sporządzenia umowy, jednak skoro pozwana napotkała przeszkody po stronie notariusza wskazanego przez zwycięzcę przetargu i znając ustawowy obowiązek organizatora przetargu do wskazania terminu zawarcia umowy była w ocenie Sądu Apelacyjnego uprawniona do skorzystania z usług innego notariusza.

Nie sposób oczywiście przewidzieć postawy powoda w sytuacji, gdyby to inny notariusz niż wskazany przez niego opracował projekt aktu, trudno jednak przyjąć, aby regulacje wewnętrznego aktu mogły mieć wyższą rangę niż wymóg ustawy przewidziany w art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tymczasem działania pozwanej, mimo początkowo trafnego stanowiska wyrażonego w piśmie z dnia 4 października 2018 r., zmierzały w kierunku pozyskania zgody małżonki powoda na nabycie przezeń przedmiotowej nieruchomości (pismo z dnia 17 października 2020 r. do powoda, pismo z dnia 9 listopada 2018 r. do M. K.), jeszcze przed

podpisaniem umowy z powodem. Natomiast kolejność działań, zgodnie z przepisem art. 37 k.r.o. i przytoczonymi wyżej poglądami doktryny, winna być odmienna, a mianowicie możliwym było zawarcie umowy z powodem, a następnie wyznaczenie terminu jego małżonce na wyrażenie zgody. Wyznaczenie terminu musiałoby przy tym nastąpić wyłącznie wobec małżonki powoda, co wynika z literalnego brzmienia art. 37 § 3 k.r.o., bezprzedmiotowe zatem było nakładanie takiego obowiązku na samego powoda, do czego zmierzała pozwana w swoim piśmie z dnia 17 października 2018 r. adresowanym do T. K..

W tym stanie rzeczy nie sposób zgodzić się z zarzutem skarżącej o naruszeniu art. 37 §1 pkt 1, § 2i 3 k.r.o., Sąd Okręgowy bowiem w ustalonych okolicznościach sprawy prawidłowo wyłożył ten przepis i trafnie ocenił jako błędne stanowisko pozwanej co do niemożliwości zawarcia przedmiotowej umowy bez uzyskania uprzedniej zgody małżonki powoda.

Chybione są także zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd a quo art. 70⁴ § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, jako że w doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, że stosowanie tego przepisu w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wyłączone (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2009 r., II CSK 437/08, LEX nr 599752, komentarz do art. 41 u.g.n.E. Kat - Górka, L. Klat - Wertelecka, LEX 2015 i przywołana tam literatura). Sąd Najwyższy wyjaśnił bowiem, że ustawa o gospodarce nieruchomościami jako przepis szczególny ma pierwszeństwo przed przepisami o przetargu zawartymi w k.c. Tylko w wypadku, gdyby przepisy te nie zawierały regulacji jakiegoś zagadnienia, miałyby mieć zastosowanie przepisy k.c. o przetargu, w tym art. 70⁴ § 2 k.c. Sąd Najwyższy skłonił, że przepis w art. 41 u.g.n. reguluje zatem kompleksowo skutki wygrania przetargu na sprzedaż nieruchomości w trybie u.g.n. oraz przepisów 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) i nie pozwala na stosowanie w tym zakresie ogólnych przepisów o przetargu zawartych w k.c., w tym art. 70⁴ § 2 k.c.

Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego o wyłączeniu stosowania przepisów kodeksu cywilnego do przetargu odbywającego się w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami należy odnieść także do kolejnego zarzutu naruszenia prawa materialnego – art. 70² k.c., przy czym rozwijając ten zarzut w apelacji skarżąca odwołuje się § 2 i 3 tego przepisu. Przepisy te regulują skutki udzielenia przybiccia, a skutkiem tym jest zawarcie umowy. Jeżeli jednak 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 kolei w ustawie o gospodarce nieruchomościami skutki wygrania przetargu reguluje przepis art. 41 ust.1, i przepis ten, wbrew stanowisku skarżącej, został prawidłowo zastosowany przez Sąd meriti; pozytywny wynik przetargu - a tak było w niniejszej sprawie - obowiązuje bowiem jego organizatora do zawiadomienia nabywcy nieruchomości o terminie i miejscu zawarcia, w formie aktu notarialnego, umowy sprzedaży bądź umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Musi to być dokonane w terminach określonych w art. 41 ust. 1 (komentarz do art. 41 G. Bieniek, LexisNexis 2010).

Nawet gdyby przyjąć, że przepis art. 70² k.c. miałby odnosić się także do przetargów na podstawie przepisów szczególnych, to nie sposób upatrywać w nim podstaw do zatrzymania wadium przez Gminę, odnosi się on bowiem tylko do skutków wygrania przetargu oraz kreuje uprawnienie organizatora przetargu oraz licytanta, którego oferta została wybrana, do wystąpienia do sądu z roszczeniem o zawarcie umowy (por. komentarz do art. 70² k.c, G., Frasz, M. Habdas, WKP 2018).

Tym samym trudno czynić zarzut Sądowi pierwszej instancji, że nie zastosował tego przepisu; trudno również zgodzić się z argumentacją skarżącej, jakoby w świetle tego przepisu nie była obowiązana do wyznaczenia terminu podpisania umowy w formie aktu notarialnego, skoro całe przedprocesowe postępowanie pozwanej Gminy polegało na podejmowaniu czynności mających doprowadzić do zawarcia umowy, co jednoznacznie wynika z korespondencji prowadzonej z notariusz R..

Wobec powyższego, Sąd pierwszej instancji zasadnie uznał, że nie ziściły się podstawy do zatrzymania wadium określone w art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a tym samym apelacja podlegała oddaleniu, o czym Sąd Odwoławczy orzekł na mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

SSA Dorota Majerska – Janowska SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Dariusz Janiszewski