

Sygn. akt V ACa 609/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kołaczyk (spr.)
Sędziowie :	SA Urszula Bożalkińska SA Tomasz Pidzik
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Gminie Z.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 28 czerwca 2012 r., sygn. akt XII C 452/11

oddala apelację.

Sygn. akt V ACa 609/12

UZASADNIENIE

Powód M. W. wniósł o zobowiązanie pozwanej Gminy Miasta Z. do złożenia oświadczenia woli, mocą którego pozwana zobowiązuje się sprzedać powodowi nieruchomości położone w Z.:

- przy ulicy (...) i ul. (...), obejmujące działki nr (...) (KW (...)), (...) (KW (...)), (...) i (...) (KW (...)) za cenę sprzedaży 962.782,50 zł;
- przy ul. (...) obejmującej działkę nr (...) (KW (...)) za cenę sprzedaży 180.133,50 zł

oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Oddalając powództwo w przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 17 lipca 2009 r. w siedzibie Gminy M. Z., został wywieszony wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu nr (...) dotyczący wymienionych i oznaczonych nieruchomości:

W dniu 27 listopada 2009 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Z. odbył się pierwszy, ustny, nieograniczony przetarg w sprawie sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej w Z. przy ulicy (...) i ulicy (...) obejmującej działki (...) (KW (...)), (...) (KW (...)), (...) i (...) (KW (...)) o łącznej powierzchni 0,6378 ha oraz pierwszy ustny, nieograniczony przetarg w sprawie sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej w Z. przy ulicy (...) obejmującej działkę nr (...) o pow. 0,1193 ha.

Przeprowadzenie przetargu zostało poprzedzone ogłoszeniami, które ukazały się w dniu 22 września 2010 r. w Gazecie (...) i na stronach internetowych Urzędu Miasta Z.. W ogłoszeniu określono wysokość ceny wywoławczej nieruchomości, podano, że na podstawie ustaleń zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Z. z dnia 7 lipca 2003 r., nieruchomości te posiadają symbol (...) co oznacza tereny o funkcjach usługowych. Ogłoszenia o przetargach nie zawierały informacji dotyczących ewentualnych wad związanych ze szkodami górniczymi. Warunkiem wzięcia udziału w przetargu było wpłacenie wadium do dnia 23 listopada 2009 r. na konto depozytowe UM w Z. oraz przybycie na przetarg z dowodem wpłaty wadium, dowodem tożsamości, a w przypadku osób prawnych zaświadczeniem o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, KRS. Wylicytowana należność za nieruchomość wraz z podatkiem VAT, pomniejszona o wysokość wadium, miała być płatna jednorazowo przed zawarciem aktu notarialnego. W przypadku wygrania przetargu i odstąpienia od podpisania umowy notarialnej wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Podczas przetargu, na którym powoda reprezentował W. M., cena nieruchomości obejmujących działki (...) została ustalona na kwotę 782.750 zł, natomiast cena nieruchomości obejmującej działkę (...) na kwotę 146.450 zł. W trakcie przetargu dotyczącego działek o nr (...) W. M. poinformował, że jest w posiadaniu dokumentu pt. „Opinia górniczo – geologiczna” z dnia 15 czerwca 2000 roku, która wyklucza zabudowę kubaturową na przedmiotowym terenie. W celu wyjaśnienia kwestii ewentualnej zabudowy terenu członkowie komisji oświadczyli, że zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego teren ten oznaczony jest symbolem (...) co oznacza tereny służące zaspokajaniu potrzeb niematerialnych i materialnych wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną. Na terenie (...) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m². Pomimo zgłoszonych zastrzeżeń powód przystąpił do przetargu i wygrał go.

W postępowaniu dotyczącym nabycia nieruchomości od Gminy Z. powód działał na podstawie umowy powierniczej zawartej z (...) Sp. z o.o. (reprezentowany przez W. M.). Nieruchomości objęte postępowaniem są od wielu lat przedmiotem zainteresowania spółki (...). (...) Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością objętą przetargiem od 2004 roku. Spółka ta ma przygotowane wizualizacje nieruchomości, a 7-8 lat temu wystąpiła do Gminy w celu ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego planowaną przez spółkę realizację inwestycji. Brała również udział w negocjacjach trójstronnych pomiędzy nią, Gminą i projektantem (...) ((...)) odnośnie takiego zaprojektowania przebiegu (...) i rozwiązań komunikacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie, umożliwiających realizację zamierzonych inwestycji. W tym celu przygotowywała również nieruchomości sąsiednie, m.in. dokonała wyburzeń zakładów na terenach przyległych do nieruchomości. W 2005 i 2009 roku spółka złożyła wniosek o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego.

Powód, jako jedyny zainteresowany przetargiem wygrał przetarg dotyczący nieruchomości obejmującej działkę nr (...), o czym został zawiadomiony pismem z dnia 11 grudnia 2009 r. (odebrany przez powoda w dniu 3 stycznia 2010 r.), w którym wyznaczono termin zawarcia umowy na dzień 21 stycznia 2010 r., godz. 10⁰⁰. Wskazano również, że pozostałą cenę należy uiścić w terminie 21 dni od daty doręczenia zawiadomienia przed podpisaniem umowy notarialnej na konto Urzędu Miejskiego w Z..

Również pismem z dnia 11 grudnia 2009 r. (odebrany przez powoda w dniu 3 stycznia 2010 r.), poinformowano powoda, że wygrał przetarg dotyczący nieruchomości obejmującej działki (...). Ustalono termin zawarcia umowy na dzień 21 stycznia 2010 r. i poinformowano o konieczności uiszczenia ceny nabycia nieruchomości w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, przed podpisaniem umowy notarialnej. Zaproponowana, jako miejsce zawarcia umowy, kancelaria notarialna jest tylko propozycją, a nabywca w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma może wskazać w formie pisemnej inną, wybraną przez siebie kancelarię. W obu pismach wskazano również, że przed podpisaniem umów należy przedłożyć dowód wpłaty należności za nabywane nieruchomości oraz przedłożyć dowód osobisty, numer NIP nabywcy, a w przypadku osób pozostających w związku małżeńskim - dostarczyć również dane małżonka. W przypadku natomiast obowiązywania w związku małżeńskim ustroju rozdzielności majątkowej dane małżonka nie są wskazane, jednakże należy przedłożyć oryginał umowy do wglądu. Jednocześnie poinformowano powoda, że w myśl art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, jeżeli nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w piśmie. W takim przypadku wpłacone wadium nie będzie podlegać zwrotowi (dowód: zawiadomienia o wynikach przetargów).

Pismami z dnia 8 grudnia 2009 r. i 4 stycznia 2010 r. pełnomocnik powoda zwrócił się do Prezydenta Miasta Z. o rozwianie wątpliwości dotyczących możliwości kubaturowej zabudowy nieruchomości obejmujących działki nr (...), stanowiącej przedmiot przetargu, albowiem przywołany przez członków Komisji Przetargowej argument, że uchwalenie planu miejscowego dla terenu, który dopuszcza lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², nie wyeliminował wątpliwości co do ograniczeń w zabudowie stwierdzonych w opinii górniczo – geologicznej. Jednocześnie, w związku z brakiem odpowiedzi na wskazane pisma pismem z dnia 12 stycznia 2010 r. pełnomocnik powoda wniósł o przesunięcie terminu spisania aktu notarialnego, do czasu wyjaśnienia wątpliwości zgłoszonych przez niego w trakcie przetargu i zwrócił się z prośbą o rozłożenie ceny sprzedaży na raty z opcją spłaty całości odroczonej do 12 miesięcy.

W piśmie z dnia 20 stycznia 2010 r. przesłanym faksem w tym samym dniu po godz. 16⁰⁰ W. M. zwrócił się o zmianę terminu zawarcia umowy sprzedaży obejmującej działkę nr (...) na tę samą datę, co zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonych przy ul. (...), na co wyrażona została zgoda w piśmie z dnia 26 stycznia 2010 r. i ustalono wspólny nowy termin na dzień 5.02.2010 r.

Wcześniej, pismem z dnia 21 stycznia 2010 r., doręczonym powodowi w dniu 3 lutego 2010 r. (fakt nie kwestionowany przez pozwaną), poinformowano go, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący niezabudowane działki o numerach (...), jako prawo miejscowe określa możliwości przestrzenne zagospodarowania terenu, nie określa zaś możliwości i przydatności technicznych terenu w tym i gruntu. Na etapie sporządzania planu miejscowego nie wykonuje się badań geologicznych i wiertniczych. Badania takie są wykonywane na etapie przedprojektowym projektu budowlanego w związku z art. 34 ust. 3 pkt 4 Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1999 r. w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. Jednocześnie poinformowano powoda, że nie ma możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty. Wyznaczono również ostateczny termin zawarcia umowy sprzedaży na dzień 5 lutego 2010 r. o godz. 12⁰⁰ w Z..

Na ten termin nabywca nie stawiał się, gdy dnia 2 lutego 2010 r. pozwana wysłała do Kancelarii Notarialnej w Z. komplet dokumentów w celu przygotowania notarialnej umowy sprzedaży obejmującej działkę nr (...) (dowód: pisma pozwanej skierowane do kancelarii notarialnej).

W dniu 4 lutego 2010 r. w Urzędzie Miejskim odbyło się spotkanie z udziałem pełnomocnika ds. inwestorów R. K., W. M., M. S. oraz panią W., którego przedmiotem była możliwość przeprowadzenia badań geologicznych oraz odroczenie terminu zapłaty. Pełnomocnik powoda ponownie wniósł o przesunięcie terminu podpisania umowy, jednakże Prezydent Z. nie wyraził na to zgody, o czym poinformowano powoda w dniu 4 lutego 2012 r. w godzinach popołudniowych. W trakcie spotkania powód nie uzyskał informacji dotyczących wad nieruchomości wynikających ze szkód górniczych, jak również nie przedłożono mu projektów umów, natomiast pracownik pozwanej poinformował

powoda, że wiążący jest ustalony już termin umowy a do jego kompetencji nie należy podjęcie decyzji co do możliwości jego przesunięcia, jednakże oznajmił pełnomocnikowi powoda, że zwróci się do Prezydenta Miasta z jego wnioskiem i powiadomi go telefonicznie o podjętej decyzji. Nie zdążył tego uczynić, ponieważ uprzedził go W. M..

W piśmie z 4 lutego 2010 r. pełnomocnik powoda poinformował, że w związku ze zbyt późnym powiadomieniem go o terminie zawarcia umowy, nie mógł się do jej zawarcia odpowiednio przygotować, a w szczególności dokonać zapłaty i wniósł o przesunięcie terminu zawarcia umowy z powodu konieczności przeprowadzenia badań geologicznych terenu, a także wyraził gotowość zawarcia umowy w innym wskazanym przez organizatora przetargu terminie.

Pismem z dnia 11 lutego 2010 r. (...)w odpowiedzi na faks powoda z dnia 4 lutego 2010 r. w sprawie wyznaczenia nowego terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości Prezydent Miasta Z. odstąpił od umowy w trybie art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 10 marca 2010 r. kierowanym do Prezydenta Miasta Z. pełnomocnik powoda poinformował, że odstąpienie przez Gminę od sprzedaży nieruchomości jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, zasadą lojalności i wezwał gminę do wskazania adekwatnego dodatkowego terminu do zawarcia umów sprzedaży.

Kolejnymi pismami (z dnia 28 kwietnia 2010 r., 13 maja 2010 r., 22 czerwca 2010 r., 4 sierpnia 2010 r.) pełnomocnik powoda wniósł o wyznaczenie terminu spotkania w celu omówienia spraw dotyczących zawarcia umów sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem przetargu oraz ustosunkowanie się do pisma z dnia 10 marca 2010 r., a następnie o zwrot wpłaconego wadium. Ostatecznie pismem z dnia 13 stycznia 2011 r. zaproponował zawarcie ugody, w której zobowiązał się do uiszczenia całości ceny sprzedaży w terminie 7 dni od dnia cofnięcia przez Prezydenta Miasta oświadczenia o odstąpieniu od zawarcia umowy.

Dnia 6 maja 2010 r., 3 lutego 2011 r. Prezydent Miasta Z. poinformował pełnomocnika powoda, że podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w piśmie z dnia 11 lutego 2010 r. o odstąpieniu od zawarcia umów sprzedaży i nadmienia, że wpłacone wadia uległy przepadkowi. W odniesieniu do zarzutu sprzeczności oświadczenia o odstąpieniu z zasadami współzycia społecznego podniósł, że przetargi te zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

W dniu 7 października 2010 r. powód złożył do Sądy Rejonowego w Zabrze wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. W postępowaniu tym nie doszło jednak do zawarcia ugody.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, aby oświadczenie pozwanej o odstąpieniu od umowy sprzedaży i zatrzymaniu wadium naruszało zasadę lojalności, naruszało zaufanie kontrahenta, a przez to zasady współzycia społecznego uzasadniające stwierdzenie nieważności złożonego oświadczenia gminy o odstąpieniu od umowy.

Zgodnie z art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Ocena czynności prawnej w płaszczyźnie zasad współzycia społecznego jest możliwa uzasadniona dopiero wtedy, gdy nie występuje sprzeczność czynności z ustawą. Zatem w pierwszej kolejności należy zawsze dokonać oceny czynności według kryteriów formalnoprawnych, a dopiero później oceniać czynność pod względem zasad współzycia społecznego.

Zgodnie z art. 41 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Dz.U.10.102.651 z późn. zmianami) 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. Natomiast 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 wówczas zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu. Przesłanką odstąpienia od umowy i zatrzymania wadium jest zachowanie wyłonionego w przetargu nabywcy nieruchomości, polegające na nieusprawiedliwionej nieobecności w wyznaczonym miejscu w celu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, które można określić jako uchylanie się od zawarcia umowy.

Gdy nieruchomość jest sprzedawana w trybie przetargowym, to z mocy art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zapłata nastąpić musi najpóźniej do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Regulacja taka zabezpiecza interes sprzedającego i nie pozostawia stronom możliwości wyboru innego rozwiązania.

Przetargi w sprawie zbycia opisanych wyżej nieruchomości odbyły się w dniu 27 listopada 2009 r., a pismem z dnia 11 grudnia 2009 r., doręczonym powodowi, w dniu 3 stycznia 2010 r. pozwana Gmina zawiadomiła powoda o wygraniu obu przetargów i wyznaczyła termin zawarcia umów na dzień 21 stycznia 2010 r., a więc w terminie wyznaczonym przez przepis art. 41 ust. 1 ustawy. Pozwana poinformowała również powoda o skutkach nieprzystąpienia przez niego do podpisania umowy. Termin zawarcia umowy i doręczenie zawiadomienia o tym terminie ustalony został również zgodnie z tym przepisem na 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Należy zatem uznać, że zachowanie pozwanej w tym zakresie nie było sprzeczne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Klauzula generalna zasad współżycia społecznego, których naruszenie uzasadnia zdaniem powoda jego roszczenie, odwołuje się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości, ocen wyrażonych w postaci reguł postępowania jednych osób wobec drugich. Szczególną doniosłość mają postawy wzajemnego zaufania, życzliwości, uczciwości. Klauzula zasad współżycia społecznego zawsze odsyła do ocen moralnych o dostatecznym stopniu utrwalenia w społeczeństwie.

A zatem podstawową kwestią istotną dla rozstrzygnięcia sprawy, którą należało ustalić, to: czy nabywca nieruchomości nie przystąpił do zawarcia umowy bez usprawiedliwienia. W tym zakresie należało ocenić, czy powoływane przez powoda argumenty o nielojalnym zachowaniu Gminy w zakresie wad nieruchomości stanowią przyczynę usprawiedliwiającą fakt jego nieprzystąpienia do zawarcia umowy. Powód zarzucał ponadto pozwanej:

- zbyt późne powiadomienie go o terminie zawarcia umowy - na dwa dni przed terminem;
- naruszenie zasady zaufania co do składanych oświadczeń pozwanej;
- wprowadzenie w błąd poprzez zorganizowanie spotkania, którego przedmiotem było ustalenie terminu zawarcia umów, jak i możliwość złożenia przez gminę oświadczenia o niewadliwości przedmiotu sprzedaży;
- nieprzedstawienie projektów aktów notarialnych umów sprzedaży;
- brak – pomimo ustaleń na spotkaniu dnia 4 lutego 2011 r. – telefonicznego kontaktu pracowników pozwanego z powodem celem wyjaśnienia kwestii jego ponownego wniosku o przesunięcie terminu zawarcia umowy, co doprowadziło do utrzymywania powoda w stanie permanentnej niepewności co do terminu zawarcia umowy.

To uniemożliwiło mu spełnienie warunków przystąpienia do aktu notarialnego, a przede wszystkim uniemożliwiło mu zlecenie polecenia przelewu.

W ocenie Sądu wszystkie wskazane wyżej zarzuty powoda nie zasługiwały na uwzględnienie, jak i powoływane przyczyny nieprzystąpienia do przetargu.

Już podczas spotkania W. M. z inwestorem w dniu 3 lutego 2010 r. została podjęta decyzja o zakupie nieruchomości, którą w ocenie sądu należało podjąć przed przystąpieniem do przetargu, a zatem już wówczas należało podjąć czynności przygotowawcze do podpisania aktu w tym uiszczyć na rzecz pozwanej cenę nieruchomości, bowiem powód wiedział o tym warunku w dniu 22 września 2010 r., kiedy to w Gazecie (...) i na stronach internetowych Urzędu Miasta

ukazało się ogłoszenie o przetargu. Również w zawiadomieniu o wyniku przetargu wskazano, że przed podpisaniem umów należy przedłożyć określone dokumenty. Pomimo wyznaczonego na dzień 4 lutego 2010 r. terminu spotkania u pozwanej, powód nie miał żadnych podstaw prawnych do przyjęcia, że wyznaczony termin zawarcia umowy zostanie po raz kolejny przesunięty. Będący na spotkaniu pełnomocnik ds. inwestorów Gminy nie mógł bowiem podjąć takiej decyzji, a jedynie przedstawić wniosek powoda Prezydentowi Miasta, który na przesunięcie terminu zawarcia umowy po raz kolejny nie wyraził zgody. Zarówno świadek R. K., jak i pozwana zgodnie twierdzili, że z zakresu jego kompetencji zamieszczonego na stronie urzędu miasta wynika, że nie jest on władny do wydawania wiążących decyzji, a zatem powód powinien był się liczyć z obowiązkiem uiszczenia ceny przed zawarciem umowy nawet wówczas, gdyby uwzględniono jego prośbę o przesunięcie terminu.

Tymczasem powód, pomimo technicznych możliwości, biorąc pod uwagę rozwój bankowości elektronicznej, nie zapłacił ustalonej ceny, licząc na kolejne przedłużenie terminu. Należy bowiem dodać, że jeżeli nie doszło do sporządzenia aktu notarialnego w wyznaczonym terminie dlatego, że sprzedający nie miał potwierdzenia wpływu pieniędzy na jego konto, mimo że kupujący dysponował dowodem ich nadania, należało wyznaczyć dodatkowy termin do wykonania zobowiązania (por. wyrok SN z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 326/08, LEX nr 619669). Nie bez znaczenia jest i ta okoliczność, że powód działał na podstawie umowy powierniczej przez de facto profesjonalnego pełnomocnika, który niejednokrotnie podejmował podobne działania.

W ocenie Sądu wszystkie postanowienia dotyczące umowy, które strony uzgodniły już wcześniej, były ustalone i nie zaistniały żadne nowe okoliczności uzasadniające przesunięcie terminu, co przy uwzględnieniu świadomości powoda, co do konsekwencji niestawienia się w wyznaczonym terminie w siedzibie kancelarii notarialnej, należy interpretować na jego niekorzyść.

Odniesić się również należy do naruszenia zasady lojalności poprzez wprowadzenie powoda w błąd zorganizowaniem spotkania w dniu 4 lutego 2010 r. Sam powód nie jest w stanie sprecyzować, co miało być przedmiotem tego spotkania. Początkowo stwierdził, że jego celem miały być kwestie dotyczące właściwości nieruchomości, a dopiero niezamierzonym tematem spotkania stał się termin zawarcia umowy, po czym oświadcza, że „miały być omówione sprawy dotyczące wadliwości gruntów oraz też kwestia terminu zawarcia umowy”. Zeznający natomiast jako świadek R. K. stwierdził, że przedmiotem spotkania była możliwość wykonania badań geologicznych i możliwość odroczenia terminu zapłaty ceny zakupu. Dając wiarę zeznaniom świadka R. K. uznano, że znając warunki przetargu i przepisy dotyczące postępowania przetargowego powód nie mógł liczyć na możliwość odroczenia terminu zapłaty tym bardziej, że jego wniosek z dnia 12 stycznia 2010 r. o rozłożenie ceny na raty został rozpatrzony negatywnie.

Z tych względów argument podniesiony przez powoda, iż był utrzymywany w stanie niepewności co do terminu zawarcia umowy do godzin popołudniowych w dniu 4 lutego 2010 r. co czyniło niemożliwym dokonanie przez niego czynności warunkujących zawarcie umów sprzedaży musi być kwalifikowane jako nieprzystąpienie do zawarcia umów „bez usprawiedliwienia” w rozumieniu art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Reasumując Sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia, że przyczyny wskazywane przez powoda były przyczynami usprawiedliwiającymi nieprzystąpienie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a tym samym, że oświadczenie Gminy nie było nieważne.

Od powyższego wyroku wniósł apelację powód podnosząc naruszenie prawa materialnego, a to art. 5 k.c. i art. 41 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wniósł o zmianę wyroku w kierunku uwzględnienia powództwa, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie, znajdujących odzwierciedlenie w materiale dowodowym, z których wysnuł trafne wnioski natury prawnej, co do braku podstaw uznania oświadczenia pozwanej o odstąpieniu od umowy za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a co za tym idzie za nieważne.

Ustalenia te, jak i przytoczoną argumentację prawną Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Apelacja w istocie stanowi powtórzenie twierdzeń natury faktycznej, jak i prawnej prezentowanych w toku procesu, a które stanowiły przedmiot wnikliwej oceny Sądu Okręgowego znajdującej odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w którym Sąd ten odniósł się do wszystkich istotnych kwestii podnoszonych przez powoda dochodząc do trafnych wniosków co do bezzasadności powództwa.

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przede wszystkim stwierdzić należy, że realizacja przez organizatora przetargu przyznanego mu w/w przepisem uprawnienia do odstąpienia od umowy i zatrzymania wadium, otwiera uczestnikowi ustalonemu jako wygrywający przetarg nabywca, drogę sądową do wystąpienia z roszczeniem na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. o nakazanie właścicielowi nieruchomości złożenia oświadczenia woli niezbędnego do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, w sytuacji gdy kwestionuje on zaistnienie przesłanek do odstąpienia od umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 stycznia 2009 r., II CSK 437/08).

Zgodnie z treścią tego przepisu jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu organizator może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega wówczas zwrotowi.

Realizacja uprawnienia do odstąpienia od umowy przewidzianego w tym przepisie ogranicza się jedynie do przypadku, gdy osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu. Tak będzie zatem tylko wówczas, gdy zaistnieje nieusprawiedliwione niezgłoszenie się wygrywającego przetarg na termin umowy notarialnej i w związku z tym nieprzystąpienie w ogóle do jej zawarcia, przy braku zapłaty ceny do dnia mającej być zawartą umową sprzedaży (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 lutego 2009 r., V CSK 326/06). To jednocześnie oznacza, że nie jest możliwe traktowanie w sposób bardziej liberalny tych uprawnionych z przetargu, którym za zgodą Gminy przesunięto termin przystąpienia do zawarcia umowy i sporządzenia aktu notarialnego, gdyż wypaczałoby to sens art. 41 ust. 2 u.p.n.

Tym samym samo niestawienie się na kolejny termin, znany uprawnionemu z przetargu, rodzi po stronie organizatora przetargu uprawnienie do odstąpienia od zawarcia umowy, chyba że jest to niestawienie usprawiedliwione, usprawiedliwione nieprzystąpienie do zawarcia umowy, jak stanowi ustawa.

Ponieważ zasady postępowania przetargowego, do których nie mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego o przetargu, określają przepisy o charakterze bezwzględnie obowiązującym, wszelkie odstępstwo od reguł w nich zawartych, na zasadzie wyjątku, podlegają wykładni ścisłej. Brak zatem jakichkolwiek racji prawnych, aby obowiązki ustawowe organizatora przetargu poszerzać w tym znaczeniu by uwzględniały interesy tylko uczestnika przetargu przy przesuwaniu kolejnego terminu zawarcia umowy, rozkładaniu ceny na raty lub odroczeniu terminu jej płatności i aby ewentualny brak pozytywnej reakcji na takie propozycje ze strony uczestnika przetargu czyniłby nieaktualnym termin spisania aktu podany do wiadomości jako ostateczny, a w konsekwencji uniemożliwił skorzystanie z uprawnienia do odstąpienia od zawarcia umowy.

Nieprzystąpienie nabywcy do zawarcia umowy, aby uchylało uprawnienie organizatora przetargu z art. 41 ust. 2 u.p.n. musi być usprawiedliwione obiektywnie, a nie tylko subiektywnym przeświadczeniem podmiotu uprawnionego, gdy cechą charakterystyczną postępowania przetargowego, i jego wyników jest jego przejrzystość, wyłączenie możliwości preferowania określonego podmiotu, a do tego w istocie zmierza przesunięcie terminu, czy działanie w kierunku odroczenia w ten sposób zapłaty ceny.

Niesporne jest, że powód nie przystąpił do zawarcia umowy w dniu 5 lutego 2010 r. o godz. 12⁰⁰ w kancelarii notarialnej w Z.. Brak jest podstaw do uznania w stanie faktycznym sprawy, że to nieprzystąpienie do zawarcia umowy, było usprawiedliwione.

Nie można pomijać, że wyznaczony na dzień 5 lutego 2010 r. termin zawarcia umowy był kolejnym wyznaczonym terminem, gdy pierwszy wcześniej wyznaczony na 21 stycznia 2010 r. został przesunięty na prośbę powoda. O nowym terminie powód wiedział już 3 lutego 2010 r., nie zaś jak akcentuje w apelacji w późnych godzinach popołudniowych 4 lutego 2010 r. Wtedy bowiem powód (jego pełnomocnik) uzyskał tylko informację potwierdzającą jako wiążącą wyznaczony termin, o którym wcześniej już wiedział. To zaś, jak wynika z ustaleń Sądu, że powód po raz kolejny w dniu 4 lutego 2010 r. usiłował uzyskać przesunięcie terminu, a o co zwracał się do pracownika Gminy w kompetencjach którego to nie leżało i co zostało pełnomocnikowi powoda przekazane, ze wskazaniem, że termin ten jest wiążący, nie może rzutować na ocenę jego nieprzystąpienia do zawarcia umowy jako usprawiedliwionego, gdy podjęcie się przez R. K. rozeznania możliwości przesunięcia terminu, nie uzasadniało powstrzymania się ze strony powoda podjęcia czynności niezbędnych do zawarcia umowy, o których konieczności wiedział już wcześniej, przystępując do przetargu, a następnie z zawiadomienia o wygraniu przetargu wskazującego jakie dokumenty należy przedłożyć.

Jak trafnie wskazał Sąd I instancji, powód nie miał podstaw do nieprzystąpienia do zawarcia umowy, uznawania, że termin jej zawarcia będzie po raz kolejny przesuwany, gdy wcześniej zgłoszone przez niego wątpliwości zostały mu wyjaśnione w piśmie z 21 stycznia 2010 r., a nadto jak wynika z zeznań W. M., nie stanowiły one przeszkody do podjęcia decyzji o zakupie nieruchomości. Nie budzi również zastrzeżeń stanowisko Sądu, że nie mogą stanowić dostatecznej przyczyny usprawiedliwienia niestawiennictwa na termin zawarcia umowy, podnoszone przez powoda okoliczności dotyczące możliwości wzajemnego kontaktu powoda (B.) i jego pełnomocnika (K.), jak i miejsca zawarcia umowy (Z.), zwłaszcza przy obecnej możliwości komunikowania się na odległość, jak i istniejącej infrastruktury drogowej. Również i istniejący system bankowości elektronicznej umożliwia dokonanie szybkich płatności, a co za tym idzie nie można i w tym aspekcie mówić o niemożliwości podjęcia ze strony powoda czynności niezbędnych do zawarcia umowy, gdy środki na zapłatę ceny powód winien był już posiadać i je zabezpieczyć najpóźniej z momentem poinformowania go o wygraniu przetargu, o ile zamierzał przystąpić do realizacji jego wyniku.

Stan faktyczny sprawy, wyłaniający się z niego sposób zachowania powoda wskazuje, że od początku było ono ukierunkowane na odsunięcie w czasie zawarcia umowy, odroczenia w ten sposób obowiązku zapłaty ceny, a która zgodnie z warunkami przetargu winna być zapłacona przed zawarciem aktu notarialnego, stąd podejmowane działania w kierunku zniweczenia wyznaczonych terminów, podnoszone zastrzeżenia.

Jak ustalił Sąd Okręgowy to podmiot na rzecz którego działał powód, był doskonale zorientowany co do stanu nieruchomości objętych przetargiem, był użytkownikiem wieczystym nieruchomości sąsiednich, z jego inicjatywy nastąpiło ustalenie planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającego realizację planowanych inwestycji, był zainteresowany ich nabyciem, składał w tej materii wnioski poprzedzające przetarg, on dysponował opinią górnictwo-geologiczną z 15 czerwca 2009 r. Wnioski opinii górnictwo-geologicznej nie stanowiły wówczas przeszkody w przystąpieniu do przetargu, po jego ogłoszeniu powód nie przedstawiał tej opinii pozwanej, a dopiero uczynił to w dniu przetargu, ani też nie zgłaszał na jej kanwie wcześniej Gminie żadnych wątpliwości. Wątpliwości powód zaczął zgłaszać mając już świadomość wygranego przetargu, którego był jedynym uczestnikiem, łącząc z tym wnioski o przesunięcie terminu, a czemu towarzyszyły jednocześnie wnioski o rozłożenie ceny sprzedaży na raty (pismo z 12 stycznia 2010 r.), czy o odroczenie zapłaty ceny (zeznania R. K.), gdy jednocześnie z zeznań W. M. wynika, że nie stanowiły one przeszkody do dokonania zakupu i nie rzutowały na decyzje w tym przedmiocie, o czym świadczy też przystąpienie do przetargu przy znajomości stanu rzeczy. Również i późniejsze zachowanie powoda – w trakcie próby ugodowej, gdy pozwana warunkowała jej zawarcie wcześniejszym uiszczeniem ceny za nieruchomość, a na co nie przystawał powód, domagając się wcześniejszego cofnięcia odstąpienia od umowy wskazuje, że w ten sposób powód dążył do odroczenia zapłaty ceny.

Brak usprawiedliwienia niestawiennictwa powoda w dniu 5 lutego 2010 r. w kancelarii notarialnej celem spisania umowy notarialnej czynił zarzut naruszenia art. 41 ust. 2 u.p.n. niezasadnym, gdy wskazywane przez powoda racje nie mieściły się w kategorii powodów o charakterze obiektywnego usprawiedliwienia, a jednocześnie wyjątkowym, a które mogłyby wyłączać uprawnienia Gminy do odstąpienia od zawarcia umowy.

Prawidłowo też Sąd Okręgowy uznał, że dokonanego przez pozwaną odstąpienia od umowy nie można kwalifikować w okolicznościach sprawy jako naruszającego zasady współzycia społecznego, a co za tym idzie nieważnego w świetle art. 58 § 2 k.c.

Skarżący stawiając zarzut naruszenia art. 5 k.c. łączy go z naruszeniem, w jego ocenie, przez pozwaną zasady lojalności i zaufania jako naczelnych zasad współzycia społecznego, które winny towarzyszyć podejmowanym czynnościom prawnym.

Nie negując charakteru i znaczenia zasad współzycia społecznego w stosunkach cywilnoprawnych, w stanie faktycznym sprawy brak jest podstaw do uznania, iż doszło do ich naruszenia ze strony pozwanej.

Podkreślenia wymaga, że wyróżnienie w art. 58 k.c. jako naruszonych i skutkujących nieważnością czynności prawnych, obok norm prawnych (ustawy), zasad współzycia społecznego oznacza, że zasady współzycia społecznego służą wyłącznie do kontroli czynności prawnych, nie zaś norm prawnych.

Na podstawie zasad współzycia społecznego nie można więc orzekać o nieobowiązaniu norm prawnych. Istotę zaś przyczyny nieważności czynności prawnej wskazanej w art. 58 § 2 k.c. przedstawił w sposób wnikliwy i pełny Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 lutego 2011 r., sygn. I CSK 261/10 wskazując, że „przepis art. 58 § 2 k.c. formułuje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel do którego czynność prawna zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszenie interesu osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego.

Zgodność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego jest, jak podkreśla się w orzecznictwie, zagadnieniem kontekstu faktycznego, gdy ocena zgodności czy też nie danej czynności prawnej z tymi zasadami polega na badaniu, czy te konkretne zasady zostały naruszone przez treść lub skutek (cel) danej czynności. Nie budzi przy tym wątpliwości, że naruszenie zasad uczciwego obrotu, lojalności wobec kontrahenta, czy równości stron w stosunku obligacyjnym przy dokonywaniu określonej czynności prawnej nie zasługuje na aprobatę społeczną i prawną (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20 listopada 2009 r., III CSK 56/09, z 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, z 14 czerwca 2005 r., II CK 692/04).

Wskazać przy tym należy, że badanie czynności prawnej w aspekcie przestrzegania zasad współzycia społecznego ma znaczenie w sytuacji nieograniczonej swobody kontraktowania, gdy o takiej trudno mówić przy gospodarowaniu mieniem publicznym, w którym musi być zachowana zasada jawności postępowania, sposób wyłaniania kontrahentów, ustalania warunków kontraktu, którym realizacji służą przede wszystkim normy o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Co za tym idzie z odwołaniem się do zasady lojalności czy zaufania jako zasad współzycia społecznego nie można korygować jednoznacznej treści art. 41 ust. 2 u.p.n. W sytuacji, gdy do przetargów dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych, mienia publicznego akcentuje się w orzecznictwie konieczność stawiania jednakowych warunków formalnych dla wszystkich uczestników, uczestnik przetargu, który wygrał przetarg nie może oczekiwać (tj. powołaniem się na zasady współzycia społecznego) działań mających mu umożliwić nabycie nieruchomości na korzystniejszych warunkach, aniżeli wynika to z przetargu poprzez rozłożenie płatności ceny na raty, odroczenie jej płatności, przesuwanie wyznaczonych terminów zmierzających do osiągnięcia założonego celu, odroczenia zapłaty ceny. Zasada jawności postępowania przetargowego oznacza również, że jego uczestnik nie może oczekiwać działań indywidualnych Gminy korzystnych wyłącznie dla niego w imię lojalności i zaufania, które wzbudziłyby podejrzenie co do reguł sprawiedliwości i słuszności.

W stanie faktycznym sprawy, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy dokonane przez pozwaną odstąpienie od zawarcia umowy znajdujące podstawę w art. 41 ust. 2 u.p.n., nie naruszyło zasad współzycia społecznego wskazywanych przez skarżącego.

Jak już wyżej stwierdzono wyznaczony na dzień 5 lutego 2010 r. termin był już kolejnym terminem, jego wyznaczenie nastąpiło w piśmie z 21 stycznia 2010 r., doręczonym 3 lutego 2010 r. Jak trafnie ustalił Sąd Okręgowy nie istniały żadne realne przeszkody uniemożliwiające powodowi przystąpienie do zawarcia umowy, przedsięwzięcie niezbędnych związanych z tym czynności, o których konieczności wiedział znacznie wcześniej, a to przystępując do przetargu, a następnie z zawiadomienia o jego wygraniu i wyznaczeniu na 21 stycznia 2010 r., a które otrzymał 3 stycznia 2010 r., pierwszego terminu. Odległość czasowa pomiędzy datą otrzymania zawiadomienia o nowym terminie, a terminem zawarcia umowy, nie stanowiła przeszkody dla dokonania przelewu ceny, uzyskania dowodu jej nadania, dochowania w tym zakresie ze strony powoda należytej staranności. Tymczasem powód nie tylko, że nie przedsięwziął w tym względzie żadnych czynności, pozwalających uznać, że istotnie finansowo był przygotowany do zawarcia umowy, ale nawet nie stawiał się na wyznaczony termin, gdy jednocześnie nie wykazał żadnych uzasadnionych ku temu przeszkód, uniemożliwiających i usprawiedliwiających mu stawiennictwo.

Stanowisko, że to pozwana utrzymywała go w stanie niepewności co do terminu zawarcia umów nie jest zasadne, gdy to powód sam u siebie taki stan stwarzał. Zwrócić przy tym należy uwagę na fakt, iż w tym przedmiocie powód nie rozmawiał z osobami kompetentnymi, czego miał świadomość. Z zeznań świadka R. K. jednoznacznie wynika, że podawał pełnomocnikowi powoda, że wyznaczony termin jest wiążący, a kwestia przesunięcia terminu nie leży w jego kompetencjach, natomiast może li tylko zwrócić się do Prezydenta z zapytaniem w tej kwestii. Ta rozmowa nie miała charakteru wiążących ustaleń, ani też nie dawała powodowi przesłanek do wnioskowania, że termin będzie po raz kolejny przesunięty. Zwłaszcza, że już z treści zawiadomienia wynikało, że ma on charakter ostateczny.

Stawianie pozwanej zarzutu nielojalności czy naruszenia zasady zaufania w sytuacji, gdy to powód dopiero po wygraniu przetargu, znane mu wcześniej okoliczności podnosi i wykorzystuje dla uzyskania przesunięcia terminu zawarcia umowy, odroczenia w ten sposób obowiązku zapłaty ceny, a pozwana wykazując dobrą wolę wyznacza kolejny termin zawarcia umowy, nie znajduje uzasadnienia.

Nie może również być uznane za naruszenie wskazywanych przez powoda zasad współzycia społecznego, nie przedstawienie powodowi projektu umowy sprzedaży, powoływanie się na brak świadomości jej treści. Podkreślić należy, że istotne warunki umowy wynikały z przetargu i były przez strony uzgodnione. Nadto zważyć należy, że powód ani w postępowaniu przetargowym, jak i po jego wygraniu nie zwracał się do pozwanej o wcześniejsze przygotowanie i udostępnienie mu projektu umowy, jak również nie brak tego stanowiło przesłankę składanych wniosków o przeniesienie terminu (z 12 stycznia, jak i 4 lutego 2010 r.) i faktyczną przyczynę niestawiennictwa na termin zawarcia umowy. Nadto z zeznań świadka I. C. wynika, że w przypadku umów zawieranych w wyniku przetargu, Gmina nie sporządza wcześniej projektu umów, te są sporządzane u notariusza, tam się strony zapoznają z ich treścią przed podpisaniem. Niewątpliwie gdyby powód (jego pełnomocnik) stawiał się na wyznaczony termin przed podpisaniem umowy uzyskałby wszelkie niezbędne informacje co do jej treści. Budowanie w okolicznościach niniejszej sprawy na tym tezy o usprawiedliwionym niestawiennictwie na termin zawarcia umowy, oraz o naruszeniu zasad współzycia przez pozwaną, a w konsekwencji nieważności z tej przyczyny odstąpienia od zawarcia umowy, nie znajduje uzasadnienia.

Z tych przyczyn apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

(...)