

Sygn. akt I C 1410/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Zamojski

Protokolant: Anna Klois

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2016 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.**

przeciwko **Gminie K.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 20.315 zł (dwadzieścia tysięcy trzysta piętnaście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 8 listopada 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.016 zł (jeden tysiąc szesnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Łukasz Zamojski

Sygn. akt I C 1410/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 kwietnia 2015 roku powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy K. kwoty 20.315 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 8 listopada

2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. Nadto powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wyjaśniła, że w dniu 21 lipca 2015 roku Prezydent Miasta K. ogłosił przetarg na zbycie nieruchomości położonej w K., oznaczonej działką numer (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Powódka wpłaciła wymagane wadium w kwocie 20.315 zł, przystąpiła do przetargu, który odbył się w dniu 29 września 2015 roku, a w końcu przetarg ten wygrała oferując najwyższą cenę zakupu nieruchomości, która wyniosła 12.575.520 zł. Pozwana wyznaczyła termin zawarcia umowy sprzedaży na dzień 4 listopada 2015 roku, jednocześnie żądając zapłaty kwoty 15.447.518,02 zł tytułem ceny sprzedaży nieruchomości w terminie do dnia 3 listopada 2015 roku. W dniu 30 października 2015 roku powódka otrzymała informację o wydaniu przez Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowienia o zabezpieczeniu poprzez zakazanie pozwanej zbywania nieruchomości, której dotyczył przetarg, na czas trwania postępowania o ustalenie wytoczonego przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (sygn. akt I Co 120/15). Postanowienie te zostało opatrzone wzmianką o jego wykonalności z dniem 28 października 2015 roku. Po uzyskaniu tej informacji, w dniu 3 listopada 2015 roku powódka poinformowała pozwaną, że z uwagi na wykonanie postanowienia o zakazie zbywania nieruchomości nie może dojść do zawarcia umowy jej sprzedaży w wyznaczonym terminie, w konsekwencji czego powódka

odstąpiła od oferty złożonej w postępowaniu przetargowym i wezwała pozwaną do zwrotu wadium. Następnego dnia pozwana poinformowała powódkę o odstąpieniu od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, odmawiając zwrotu wpłaconego przez powódkę wadium argumentując, że wydanie nieprawomocnego postanowienia o zabezpieczeniu nie przesądzało o braku możliwości żądania zawarcia umowy sprzedaży. Zdaniem powódki, stanowisko pozwanej odmawiające zwrotu wpłaconego wadium było błędne, gdyż wbrew jej twierdzeniom wydane postanowienie o zabezpieczeniu zostało zaopatrzone wzmianką o jego wykonalności, a zatem było wykonalne przed uzyskaniem waloru prawomocności. Skoro powódka nie mogła przystąpić do zawarcia umowy sprzedaży z uwagi na wydanie wykonalnego postanowienia o zakazie zbywania nieruchomości, co stanowiło przyczynę usprawiedliwioną, zatrzymanie wadium przez pozwaną nastąpiło bez podstawy prawnej. Odnosząc się do początkowego terminu naliczania odsetek ustawowych powódka wyjaśniła, że ich zasądzenia domaga się od następnego dnia po dniu, w którym pozwana winna była zwrócić wadium zgodnie z dyspozycją zapisu § 4 ust. 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 1490), tj. niezwłocznie, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zakończenia przetargu z wynikiem negatywnym.

W dniu 26 kwietnia 2016 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Gliwicach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając w całości zgodnie z żądaniem pozwu.

W ustawowym terminie pozwana Gmina K., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, iż ogłosiła przetarg na zbycie nieruchomości położonej w K. zastrzegając w warunkach przetargowych, że w przypadku, gdy wygrywający przetarg nie stawi się bez usprawiedliwienia w określonym miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, straci wadium na rzecz organizatora przetargu. Powódka przetarg wygrała i mimo wyznaczenia jej terminu i miejsca zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie stawiła się do zawarcia tej umowy, swoje niestawiennictwo uzasadniając wydaniem opisanego w pozwie postanowienia o zabezpieczeniu i bliżej nieokreślonymi zarzutami dotyczącymi przebiegu postępowania przetargowego. Pozwana podniosła, że przyczyna odstąpienia powódki od zawarcia umowy sprzedaży była nieuzasadniona, a co najmniej przedwczesna. Przede wszystkim powódka nie miała prawa powoływać się na postanowienie o zabezpieczeniu, gdyż nie było ono udzielone na rzecz powódki, ani przeciwko niej – stronami postępowania zabezpieczającego były (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Gmina K.. Pozwana podniosła, że postanowienie o zabezpieczeniu, zarówno w chwili wezwania powódki do zawarcia umowy nabycia jak i w chwili złożenia przez powódkę pisma z dnia 3 listopada 2015 roku, nawet jeżeli wykonalne, nie było prawomocne. Zważając iż zostało ono udzielone przed wszczęciem postępowania, nie było wówczas wiadomym jak długo zabezpieczenie się utrzyma. Co więcej, na skutek działań pozwanej postanowienie te zostało zaskarżone. Choć ostatecznie zażalenie pozwanej zostało oddalone postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 grudnia 2015 roku (sygn. akt V Acz 1211/15), to jednocześnie Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 8 marca 2016 roku (sygn. akt X GC 22/16), dotychczas nieprawomocnym, oddalił w całości powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o ustalenie prawa spółki do nabycia od pozwanej Gminy K. nieruchomości – mającej zostać sprzedaną (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. – w trybie bezprzetargowym. W ocenie pozwanej, wszystkie te okoliczności wskazują, że powódka bezpodstawnie odmówiła zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, której chęć nabycia zgłosiła w toku ogłoszonego przetargu. Poza tym, w ocenie pozwanej, skoro powódka złożyła jej oświadczenie o odstąpieniu od oferty złożonej w trakcie postępowania przetargowego, to w ogóle nie zamierzała zawrzeć umowy nabycia nieruchomości. Ostatecznie pozwana zakwestionowała także roszczenie odsetkowe zgłoszone przez powódkę w pozwie podnosząc, iż o ile powódka domaga

się zapłaty odsetek ustalonych na podstawie ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, o tyle żądanie te jest niezasadne, gdyż powódkę i pozwaną nie łączyła żadna umowa.

W piśmie procesowym z dnia 22 listopada 2016 roku powódka, podtrzymując dotychczas wyrażone stanowisko w sprawie podniosła, że ani w dniu 4 listopada, ani w miesiącach następnych ani aktualnie pozwana nie może zawrzeć umowy sprzedaży nieruchomości, gdyż zakaz zbywania nieruchomości ustanowiony został na czas trwania postępowania z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, które do tej pory prawomocnie nie zakończyło się. Odnosząc się do roszczenia odsetkowego powódka wyjaśnił, że pobranie wadium nastąpiło w związku z realizacją transakcji handlowej w postaci zakupu nieruchomości, a zatem do żądania odsetkowego, wbrew stanowisku pozwanej, zastosowanie znajdzie ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

Na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016 roku pełnomocnik pozwanej przyznał, iż sprawa z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przeciwko Gminie K. nie została jeszcze prawomocnie rozstrzygnięta, a to wobec wniesienia apelacji przez powódkę w tamtej sprawie. Przyznał także, w dacie w której miała zostać zawarta umowa sprzedaży nieruchomości wydane na potrzeby tamtego postępowania postanowienie o zabezpieczeniu nie było jeszcze prawomocne. Wskazał także, że w związku z wydanym postanowieniem o zabezpieczeniu pozwana nie zaproponowała powódcę przesunięcia terminu zawarcia umowy sprzedaży, a to wobec oświadczenia powódki o odstąpieniu od zawarcia umowy złożonego jeszcze przed upływem daty do wpłaty reszty ceny nabycia lokalu i braku jej zamiaru stawienia się przed notariuszem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 lipca 2015 roku Prezydent Miasta K. ogłosił pierwszy ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), oznaczonej działką numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW (...). Termin przetargu został wyznaczony na dzień 29 września 2015 roku, a cena wywoławcza ustalona na kwotę 406.220 zł. Warunkiem uczestnictwa w przetargu, oprócz złożenia wymaganych dokumentów, było wpłacenie do dnia 22 września 2015 roku wadium w kwocie 20.315 zł. Warunki przetargu przewidywały, że jeżeli osoba, która wygra przetarg nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu dotyczącym zawarcia umowy notarialnej, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi i przepada na rzecz organizatora przetargu.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: ogłoszenie Prezydenta Miasta K. (k. 15), warunki przetargowe (k. 39 – 40)/

Pismem z dnia 21 września 2015 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. zgłosiła uczestnictwo w przetargu, przedkładając dowód wpłaty wadium wymaganego wedle treści ogłoszenia o przetargu.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: zgłoszenie uczestnictwa w przetargu (k. 16), dowód uiszczenia wadium (k. 18)/

W dniu 29 września 2015 roku odbył się przetarg, do którego jako uczestników dopuszczono G. S., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą A. G. S., oraz (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K.. Licytanci zostali poinformowani przez Komisję Przetargową, że w dniu 23 września 2015 roku do Sądu Rejonowego w Gliwicach został złożony przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej m. in. na działce numer (...), polegającej w szczególności na prawie przechodu i przejazdu, w tym samochodami ciężarowymi (ciągnikami siodłowymi z naczepą) z ulicy (...) do ulicy (...). Komisja oświadczyła, iż do momentu przekazania prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem przetargu Gmina K. rozwiąże łączącą ją z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością umowę dzierżawy tej nieruchomości.

Najwyższą cenę nabycia nieruchomości, w kwocie 12.575.520 zł, zaoferowała M.

– (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., która została wyłoniona jako zwycięzca przetargu.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: kopia protokołu przebiegu przetargu (k. 19 – 20), informacja o wyniku przetargu (k. 21)/

Pismem z dnia 13 października 2015 roku Gmina K. zawiadomiła (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości nabytego przez spółkę w wyniku przetargu. Podpisanie umowy miało nastąpić w dniu 4 listopada 2015 roku o godzinie 10¹⁰ w Kancelarii Notarialnej notariusza G. K. w K.. Na wyznaczony termin zawarcia umowy spółka miała przedłożyć potwierdzenie wpłaty kwoty 15.447.518,02 zł.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: pismo pozwanej (k. 22)/

Pismem z dnia 30 października 2015 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. została poinformowana przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K., że dnia 20 października 2015 roku Sąd Okręgowy w Gliwicach, w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt I Co 20/15, wydał postanowienie o zabezpieczeniu zakazujące Gminie K. zbywanie nieruchomości o numerze działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

Postanowienie takie zostało wydane przed wszczęciem postępowania o ustalenie prawa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. do nabycia od Gminy K. nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), oznaczonej działką numer (...), w drodze bezprzetargowej. Postanowienie to zostało zaopatrzone we wzmiankę o jego wykonalności w dniu 28 października 2015 roku, a uprawomocniło się z dniem 7 grudnia 2015 roku.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: pismo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (k. 23), postanowienie Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 20 października 2015 roku (k. 24), zażalenie na postanowienie o zabezpieczeniu (k. 41 – 44), postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 grudnia 2015 roku (k. 45)/

Po uzyskaniu przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. informacji o wydaniu przez Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowienia o zabezpieczeniu, pismem z dnia 3 listopada 2015 roku spółka poinformowała Gminę K. o niemożności przystąpienia do zawarcia aktu notarialnego dotyczącego nabycia nieruchomości. Spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od oferty złożonej w toku postępowania przetargowego i wezwała Gminę K. do zwrotu uiszczonego wadium

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: pismo powódki (k. 25)/

Pismem z dnia 4 listopada 2015 roku Gmina K., nie znajdując podstaw do zwrotu pobranego wadium wskazała, że wydane postanowienie o zabezpieczeniu jest nieprawomocne. Jako że spółka nie uiszcza reszty ceny nabycia i nie stawiała się we wskazanym miejscu i terminie celem zawarcia umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości, Gmina K. odstąpiła od zawarcia tej umowy z zachowaniem wpłaconego wadium.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: pismo pozwanej (k. 26)/

Przed Sądem Okręgowym w Gliwicach toczyło się postępowanie z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. przeciwko Gminie K. o ustalenie prawa spółki do nabycia – w drodze bezprzetargowej – prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...). Wyrok oddalający powództwo spółki nie jest jeszcze prawomocny – aktualnie toczy się postępowanie apelacyjne.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: zażalenie na zarządzenie w sprawie określenia opłaty od apelacji (k. 46 – 47), postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 czerwca 2016 roku (k. 48)/

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. jest właścicielem nieruchomości sąsiadującej z działką o numerze (...).

/dowód: odpis zupełny księgi wieczystej KW (...) (numery kart do uzupełnienia)/

Powyższy stan faktyczny, choć był między stronami bezsporny, znajdował pełne potwierdzenie w treści wymienionych wyżej dokumentów, które tak co treści jak i autentyczności, nie były kwestionowane przez żadną ze stron zastępowanych przez profesjonalnych pełnomocników. Wiarygodność tych dokumentów nie budziła także wątpliwości Sądu, w konsekwencji czego Sąd w całości przydał im moc dowodów w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszym postępowaniu powódka dochodziła od pozwanej zwrotu wadium uiszczzonego zgodnie z warunkami przetargu, do którego zgłosiła się jako uczestnik, a który to przetarg następnie wygrała wobec zaoferowania najwyższej ceny nabycia prawa własności nieruchomości stanowiącej własność pozwanej. Ostatecznie między stronami nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości, a powódka domagała się zwrotu wniesionego przez nią wadium argumentując, że umowa ta nie mogła zostać zawarta z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Przyczynę uniemożliwiającą zawarcie umowy powódka upatrywała w uwikłaniu pozwanej w postępowanie sądowe, w którym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. domagała się ustalenia jej prawa do nabycia nieruchomości, której powódka jako nabywca została wyłoniona w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym i wydaniu postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia w/w spółki poprzez ustanowienie zakazu zbywania przez pozwaną Gminę K. spornej nieruchomości na czas trwania postępowania.

Pozwana wywodziła, że powódka nie była uprawniona do odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości z uwagi na wydanie postanowienia o zabezpieczeniu, albowiem postanowienie to aż do dnia 7 grudnia 2015 roku było nieprawomocne.

Strony były zasadniczo zgodne co do okoliczności faktycznych, które legły u podstaw zawisłego między nimi sporu, a różnica ich stanowisk wynikała z odmiennej interpretacji przepisów w zakresie prawa odstąpienia od realizacji umowy sprzedaży nieruchomości w wyniku wygrania przetargu. Należy podkreślić, że przedmiotem rozpoznania Sądu w niniejszej sprawie nie była kontrola przebiegu postępowania przetargowego.

Przechodząc do merytorycznej analizy żądania pozwu, w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że co do zasady nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego, czyli także pozwanej będącej gminą, są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, o czym stanowi wprost treść art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 roku, poz. 782 j.t.). Natomiast zgodnie z brzmieniem art. 38 ust. 1 ustawy stanowi, że przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ. Organem właściwym do nieruchomości, które są własnością jednostek samorządu terytorialnego, jest odpowiednio zarząd województwa (nieruchomości będące własnością województwa), zarząd powiatu (nieruchomości będące własnością powiatu) oraz wójt - burmistrz - prezydent miasta (nieruchomości będące własnością gminy) (por. A. Niewiadomski: Komentarz od art. 38 ustawy o gospodarce nieruchomościami, WK 2015).

Dalej, zgodnie z dyspozycją przepisu art. 41 ust. 1 ustawy, 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. Przy tym, 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).

Jak wskazano powyżej, spór między stronami dotyczył tego, czy w okolicznościach sprawy, w związku z wydaniem nieprawomocnego, lecz wykonalnego postanowienia o zabezpieczeniu zakazującego pozwanej zbycia spornej nieruchomości, objętej przetargiem, powódka była uprawniona do odstąpienia od zawarcia umowy i domagania się zwrotu wpłaconego przez nią wadium.

W orzecznictwie jednolicie podkreśla się, że w przypadku kiedy osoba wyłoniona w przetargu jako nabywca nieruchomości, do której skutecznie doręczono zawiadomienie, nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy zgodnie z informacjami podanymi w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy. Jak już podkreślono, informacje te powinny być podane w zawiadomieniu (także informacje o przepadku wadium). Przytoczony przepis stawia dwa istotne warunki. Po pierwsze, nieprzystąpienie przez nabywcę nieruchomości do zawarcia umowy musi być nieusprawiedliwione (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 roku,

V CSK 326/o8, Lexis.pl nr 2002444; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2003 roku,

I CKN 148/o1, Lexis.pl nr 2025468). W wyroku z dnia 19 marca 2003 roku Sąd Najwyższy zauważył, że nie można wymagać od uczestnika przetargu, aby bez względu na istnienie wad przetargu albo podstawy do odstąpienia, był zobowiązany spełnić swoje świadczenie (złożyć oświadczenie woli kreującą umowę finalną w formie aktu notarialnego i zapłacić cenę),

a dopiero później od niej odstępować lub uchylać się od skutków wad oświadczenia woli.

Co istotne, usprawiedliwienie niemożliwości stawienia się w wyznaczonym w zawiadomieniu terminie powinno nastąpić niezwłocznie. W przypadku usprawiedliwionych powodów nabywcy, przepis odnoszący się do prawa organizatora przetargu do zatrzymania wadium nie znajduje zastosowania. Po drugie, w opisanej wyżej sytuacji organizator przetargu ma możliwość, a nie obowiązek odstąpienia od zawarcia umowy. (tak: Niewiadomski A., Komentarz do art. 41 ustawy o gospodarce nieruchomościami, WK 2015).

Zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy, przyczyna, dla której powódka odstąpiła od zawarcia z pozwaną umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości, była przyczyną usprawiedliwioną. Powódka powzięła bowiem wiarygodną informację, że nieruchomość, której prawo własności miała nabyć, została objęta zakazem zbywania ustanowionym na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 20 października 2015 roku (I Co 120/15), wydanym przed wszczęciem postępowania

o ustalenie prawa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w K. do nabycia nieruchomości, której nabywca (powódka) został wyłoniony

w drodze przetargu zorganizowanego przez pozwaną, w trybie bezprzetargowym. W ocenie Sądu, za traktowaniem przyczyny odstąpienia od zawarcia umowy za usprawiedliwioną przemawiało także to, że gdyby powódka zdecydowała się na zawarcie umowy nabycia prawa własności nieruchomości mimo ustanowionego zakazu i uiściła na rzecz pozwanej resztę ceny nabycia tego prawa, musiałaby liczyć się z formułowanymi wobec niej określonymi roszczeniami (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w K. na wypadek gdyby spółka ta wygrała proces o ustalenie, do wytoczenia którego konsekwentnie zmierzała.

Sąd nie podzielił argumentacji pozwanej, jakoby okoliczność wydania postanowienia o zabezpieczeniu nie była usprawiedliwioną przyczyną odstąpienia od zawarcia umowy

z uwagi na okoliczność, iż postanowienie te w dacie, w której umowa nabycia miała zostać zawarta, było nieprawomocne. W myśl przepisu art. 743 § 1 – 2 k.p.c., postanowienie o zabezpieczeniu jest wykonalne z chwilą jego wydania - w przypadku możliwości wykonania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia w drodze egzekucji sąd zaopatruje takie postanowienie klauzulą wykonalności z urzędu, a gdy postanowienie takie podlega wykonaniu w inny sposób, sąd z urzędu zaopatruje je we wzmiankę o jego wykonalności. Oznacza to, iż dla swej skuteczności i możliwości wykorzystania w obrocie prawnym postanowienie o zabezpieczeniu nie musi być prawomocne. Gdyby skuteczność

postanowienia, o zabezpieczeniu wiązać dopiero z momentem jego prawomocności, to instytucja zabezpieczenia byłaby w znacznej mierze pozbawiona sensu, gdyż już na skutek wdrożenia postępowania zażaleniewego, skuteczność takiego orzeczenia byłaby odsunięta w czasie, a tym samym dawała nierzetelnemu obowiązanemu możliwość podjęcia czynności, które pozwoliłyby na udaremnienie celu zabezpieczenia.

Za takim rozumieniem skuteczności postanowienia o zabezpieczeniu – uzależnionej jedynie od cechy jego wykonalności, przemawiają także okoliczności sprawy, w której postanowienie te zostało wydane na żądanie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.. Jak wynika z niekwestionowanych stanowisk stron, spółka ta domagała się udzielenia zabezpieczenia jej roszczeniu o ustalenie, że była ona uprawniona do nabycia nieruchomości o numerze 66/3 w trybie bezprzetargowym. Skoro Sąd Okręgowy w Gliwicach rozpoznający ten wniosek, a za nim i Sąd Apelacyjny w Katowicach, uznał, iż zrealizowały się przesłanki udzielenia zabezpieczenia opisane w art. 730¹ k.p.c. i zabezpieczenia zgodnie z wnioskiem udzielił to jest oczywistym, że celem tego postanowienia było uniemożliwienie Gminie K. zbycia nieruchomości numer 66/3 w ogóle, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia o żądaniu spółki.

Mając zatem na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, w ocenie Sądu przyczyna, dla której powódka odstąpiła od zawarcia umowy z pozwaną była przyczyną rzeczywistą i w pełni usprawiedliwioną. W konsekwencji tego odstąpienia, na pozwanej spoczywał obowiązek zwrotu pobranego wadium. Z tej przyczyny, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki całą dochodzoną przez nią kwotę, tj. 20.315 zł, stanowiącą uiszczone wadium.

Odnosząc się do żądania zasądzenia odsetek przez powódkę, Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia tak jak to uczynił pełnomocnik pozwanej, że powódka domagała się odsetek ustawowych na mocy przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2016 roku, poz. 864 – j.t.). Świadczy o tym dobitnie treść pozwu. Fakt, że powódka rozdzieliła żądanie zasądzenia odsetek na dwa okresy tj. do 31.12.2015 r. i od 1.1.2016 r. wynika z okoliczności zmiany przepisów kodeksu cywilnego na mocy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Z 2015 r., poz. 1830). W tym stanie rzeczy rozważania pełnomocnika pozwanej na temat żądania odsetkowego zamieszczone w odpowiedzi na pozew nie mogły wpłynąć na treść rozstrzygnięcia Sądu, zaś odpowiedź powódki w tym zakresie złożona przez samą powódkę, która podczas postępowania nie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie stanowiła w ocenie Sądu rozszerzenia powództwa w zakresie żądania odsetkowego.

W konsekwencji, o odsetkach ustawowych Sąd orzekł z mocy przepisu art. 481 § 1 i 2 k.c., zasądzając je, zgodnie z niekwestionowanym żądaniem pozwu, od dnia 8 listopada 2015 roku i biorąc pod uwagę termin, w którym pozwana była zobowiązana do zwrotu wpłaconego wadium. Wobec zmiany przepisów, za okres od dnia 8 listopada 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku Sąd zasądził odsetki ustawowe, a od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty – odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł z mocy przepisu art. 100 zd. 2 k.p.c. in principio. Jako że powódka uległa jedynie co do nieznacznej części swojego żądania (oddalenie powództwa nastąpiło jedynie w części żądania odsetkowego), Sąd włożył na pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich poniesionych przez powódkę kosztów. Na koszty te złożyła się jedynie uiszczona opłata od pozwu w kwocie 1.016 zł.

SSR Łukasz Zamojski