

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 669/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess
Protokolant:	Michał Góral

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2021 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W.

przeciwko Uniwersytetowi (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 4 lutego 2020 r. sygn. akt I C 644/18

1. **oddala apelację**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 8.100zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Jerzy Bess

Sygn. akt I ACa 669/20

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Krakowie zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 lutego 2020 r. sygn. akt I C 664/18

I. zasądził od strony pozwanej Uniwersytetu (...)w K. na rzecz strony powodowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. kwotę 553.620,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 lutego 2018r. do dnia zapłaty,

II. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 40.829,23 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy przedstawił m.in. następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Strona powodowa domagała się od strony pozwanej zasądzenia na swoją rzecz kwoty 553.620,17 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 7 lutego 2018 roku do dnia zapłaty.

Dochodzona pozwem kwota stanowi wpłacone wadium w ramach przetargu na sprzedaż opisaną w pozwie nieruchomości gruntowej.

Oś sporu pomiędzy stronami postępowania dotyczy przedmiotu przetargu (opisu przeznaczenia powyższej nieruchomości).

Z jednej strony, strona powodowa zarzuca stronie pozwanej, że ta w ogłoszeniu o przetargu, podała jej niepełne i nierzetelne informacje, tym samym wprowadziła ją w błąd, co do przeznaczenia nieruchomości. Z drugiej zaś strony, strona pozwana broniła się przed tym, że podała w ogłoszeniu wymagane informacje a dodatkowe informacje strona powodowa mogła samodzielnie sobie ustalić.

Fakt złożenia przez stronę powodową oferty i wpłacenia wadium, jak i forma złożenia oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych nie były w sprawie sporne. Bezsprzeczne było także to, że termin złożenia oferty i wpłacenia wadium upływały z dniem 6 stycznia 2017 roku (w Święto Trzech Króli). Strony też były zgodne co do tego, że strona powodowa zamierzała zakupić w ramach przetargu sporny grunt pod inwestycję deweloperską zgodnie z profilem prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

Dochodzone pozwem roszczenie oceniać należy na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

Strona powodowa oparła swoje roszczenie na treści art. 410 par. 2 w zw. z art. 405 w zw. z art. 88 par. 1 w zw. z art. 84 par. 1 i 2 k.c. wskazując, że skutecznie uchyliła się od skutków prawnych złożenia oświadczenia o przystąpieniu do przetargu ogłoszonego w dniu 14 listopada 2016 roku i wpłacenia na ten cel wadium w kwocie objętej żądaniem pozwu. Ustalenie więc skuteczności owego uchylenia się będzie w dalszej kolejności warunkowało uznanie wpłaty wadium za świadczenie nienależne.

Stosownie do treści art. 88 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Nie każdy błąd jest jednak relewantny prawnie. Ustawodawca wymaga, aby błąd dotyczył treści czynności prawnej, był istotny, a także został wywołany przez adresata oświadczenia (nawet bez jego winy), ewentualnie, aby ten ostatni o błędzie wiedział lub mógł go z łatwością zauważyć (art. 84 k.c.).

Przede wszystkim należy skupić się na określeniu charakteru niezamieszczenia w ogłoszeniu ofertowym informacji o przystąpieniu przez Radę Miasta K. do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie tut. Sądu, niezamieszczenie takiej informacji z pewnością należy do treści czynności prawnej, co więcej, stanowiło to jej istotny element. Należy pamiętać, że stosownie do art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Nie można zasadnie twierdzić, że sposób w jaki dozwolone jest wykonywanie przysługującego prawa nie należy do treści czynności zmierzającego do jego nabycia albo że stanowiło to okoliczność nieistotną. To samo należy zresztą powiedzieć o wszelkich okolicznościach, które składają się na tzw. stan prawny nieruchomości.

Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych jednoznacznie wynika, że w treści ogłoszenia o przetargu z dnia 14 listopada 2016 roku podano niezeczywiste przeznaczenie spornego gruntu (na datę jego ogłoszenia). W tym ogłoszeniu wskazano, że sporna nieruchomość znajduje się na terenach zieleni nieurządzonej oznaczonej

symbolem „(...)” zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. zmienionym uchwałą nr(...) Rady Miasta K. z dnia 9 lipca 2014 roku (k.42).

Uchwałą Rady Miasta K. nr(...)z dnia 26 października 2016 roku (przyjętej przed datą pierwszego ogłoszenia) przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmieniono w nim przeznaczenie spornej nieruchomości w ramach podjętej uchwały nr(...) Rady Miasta K. z dnia 12 września 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta K.” – etapu (...) (k.234-237).

Zmiana nastąpiła w ten sposób, że nieruchomość ta znajduje się na terenach zieleni nieurządzonej oznaczonej symbolem „(...)” i terenach komunikacji oznaczonych symbolem (...) Symbol (...)oznacza tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo - mieszkalną, zaś symbole (...) oznacza tereny zieleni nieurządzonej a symbol (...)oznacza tereny komunikacji.

Tę zmianę ujawniono dopiero później, bo w ogłoszeniu z dnia 6 września 2017 roku, przy czym z tą zmianą można było się zapoznać na datę pierwszego ogłoszenia o przetargu, a nawet wcześniej tj. dnia 26 października 2016 roku. W tej dacie bowiem, została wydana przez Radę Miasta K. uchwała nr (...) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta K.”, (w tym między innymi dla obszaru przedmiotowej nieruchomości).

Nie można się zgodzić ze stroną pozwaną, że strona powodowa nie dochowała należytej staranności w trakcie przystąpienia do spornego przetargu z dnia 14 listopada 2016 roku. Zdaniem sądu orzekającego, treść ogłoszenia o przetargu była niedokładna, nierzetelna i myląca. Ogłoszenie nie zawierało wszystkich niezbędnych elementów potrzebnych do podjęcia racjonalnej i świadomej decyzji o przystąpieniu do tego przetargu. Wynika to chociażby z treści par. 6 warunków przetargu nieograniczonego na sprzedaż prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) (k.43-47) określającego wymogi jakie musi spełniać ogłoszenie o przetargu. To ogłoszenie nie zawierało rzeczywistego opisu przedmiotu przetargu (przeznaczenia). Teza ta jest tym bardziej zasadna, że w przypadku nieruchomości, jako rzeczy o przeważnie wielkiej wartości, wymogi zostały wyraźnie zaostrzone. Należy zresztą uznać, że wskazane elementy wyznaczają zakres informacji konieczny, choć niewyczerpujący. Jednakże udzielenie rzetelnych i wyczerpujących informacji w zakresie przedmiotu sprzedaży (jego cech właściwości, wad fizycznych i prawnych) ciąży na sprzedawcy z mocy art. 546 k.c. i wpisuje się w ogólne reguły uczciwości kupieckiej (tak też Sąd Apelacyjny w Białymstoku, wyrok z dnia 24 lutego 2017 roku, sygn. akt I ACa 776/16, LEX nr 2252789). Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta K. określa przeznaczenie nieruchomości położonej w obrębie miasta K.. Mieści się to w granicach pełnego opisu przedmiotu przetargu, który musi oddawać obraz rzeczywistości. Pozwala to bowiem zainteresowanym podmiotom określić potencjał inwestycyjny (tak istotny z punktu widzenia strony powodowej). Tym potencjałem inwestycyjnym kierowała się strona powodowa. Strona pozwana, zanim określiła w treści ogłoszenia przeznaczenie nieruchomości, powinna wcześniej ustalić jej rzeczywiste przeznaczenie. Nie może ona przerzucać tego obowiązku wyłącznie na przystępującego do przetargu . Zarzut ten należy rozpatrywać w świetle tych konkretnych okoliczności, kiedy to nastąpiły tak oczywiste niedokładności w oznaczeniu przedmiotowej nieruchomości. Mowa przede wszystkim o oznaczeniu jej symbolem (...), którego rozumienie powszechnie odbiega od zastosowanego w tym konkretnym przypadku. W ogłoszeniu o przetargu z 14 listopada 2016r. nieprawidłowe było oznaczenie przeznaczenia nieruchomości wynikające ze studium uwarunkowań ((...)), kiedy to w rzeczywistości nieruchomość była oznaczona symbolem (...) tj. przeznaczona pod tereny zielone.

Uchylenie się strony powodowej od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli – oferty na zakup nieruchomości – było skuteczne. Strona pozwana wywołała u strony powodowej błąd co do czynności prawnej polegający na wywołaniu błędnego przeświadczenia o stanie prawnym nieruchomości – jej przeznaczeniu i możliwościach zabudowy; błąd ten został wywołany przez pozwaną i istniał w chwili składania oferty. Błąd ten był istotny. Gdyby bowiem strona powodowa wiedziała, że Rada Miejska K. dnia 26 października 2016r. przystąpiła do opracowania

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta K. „ , w tym dla nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, nigdy nie złożyłaby oferty jej nabycia.

Wymaga podkreślenia, że późniejsze zawarcie umowy w drodze przetargu podlega ogólnym zasadom o zobowiązaniach. Na gruncie prawa kontraktowego obowiązuje zasada lojalności stron postępowania (czerpiąca swą normatywną podstawę z art. 354 par. 2 k.c.). Strony zawierające umowę, czy dopiero dążące do jej podpisania powinny zachowywać się względem siebie lojalnie, z poszanowaniem zasady uczciwości. Zachowanie strony pozwanej, kiedy wyrażając wolę sprzedaży należącego do niej składnika majątkowego, ogłasza przetarg, gdzie nie podaje wszystkich istotnych wiadomości, należy uznać za przejaw tzw. winy w kontraktowaniu (*culpa in contrahendo*). Strony zamierzające zawrzeć umowę są równorzędnymi partnerami i niedopuszczalne jest przerzucanie ryzyka związanego z transakcją tylko na jedną z nich. Bezzasadne jest wskazanie na profesjonalizm nabywcy, który jako deweloper ma doświadczenie na rynku nieruchomości w sytuacji, kiedy druga strona także nie może być uważana za słabszą. Pamiętać należy, że w ramach strony pozwanej działała specjalna jednostka przeznaczona do spraw obrotu nieruchomościami, a także wyodrębniony dział prawny. Odnosząc te uwagi do ww. przepisów ustawowych, wypada mieć na uwadze, że aby błąd był prawnie doniosły, musi zostać wywołany przez drugą stronę, choćby bez jej winy, a nawet wystarczy, żeby ona o tym błędzie wiedziała lub z łatwością mogła go zauważyć. Jak wynika z ustaleń stanu faktycznego, strona pozwana została zawiadomiona o przystąpieniu do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego już w grudniu 2016 roku a nawet w listopadzie 2016r. . Miała więc czas aby wprowadzić niezbędne poprawki do ogłoszenia o przetargu. Dopiero takie zachowanie stwarzałoby warunki do zachowania równowagi informacyjnej. Dodanie spornych informacji w następnym przetargu, ogłoszonym parę miesięcy później, może być tutaj poczytywane właśnie jako przyznanie słuszności relacjonowanemu tu pogładowi. Dopiero porównanie dwóch wersji ogłoszenia unaocznia skalę rozbieżności. Zresztą, dla wystąpienia prawnie doniosłego błędu obojętny jest czas, miejsce i inne okoliczności, w których składający oświadczenie nabiera przekonania o błędzie, a w art. 84 k.c. żadna z przesłanek błędu nie wiąże się z jego przyczynami, zaś jeżeli błąd został wywołany przez kontrahenta, czego przepis wymaga, to niedbalstwo działającego pod wpływem błędu w postaci niedostatecznego zbadania rzeczywistego stanu rzeczy taką przesłanką nie jest (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 2015 roku, sygn. akt IV CSK 11/15, LEX 1962539).

Jedynie na marginesie niniejszych wywodów należy zauważyć, że strona pozwana nie poniosła negatywnych konsekwencji zachowania się strony powodowej. W tym samym roku ogłoszono bowiem kolejny przetarg (tym razem zawierający sporne informacje), który również nie doprowadził do zawarcia finalnej umowy. Można z tego wywieść, że zapewnienie oferentom pełnej informacji co do przedmiotu przetargu ma niebagatelny wpływ na ich zainteresowanie oraz stanowczość składanych oświadczeń. Nie do zaakceptowania byłby taki stan rzeczy, gdzie naruszenie równowagi informacyjnej prowadziło do tak drastycznych i nieodwracalnych przesunięć majątkowych.

Jednocześnie, na podstawie art. 70⁴ § 2 k.c., jeżeli uczestnik aukcji albo przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, organizator aukcji albo przetargu może pobraną sumę zachować albo dochodzić zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia. W pozostałych wypadkach zapłacone wadium należy niezwłocznie zwrócić, a ustanowione zabezpieczenie wygasa. Jeżeli organizator aukcji albo przetargu uchyla się od zawarcia umowy, ich uczestnik, którego oferta została wybrana, może żądać zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody.

Przenosząc powyższy przepis na grunt niniejszej sprawy, należy jeszcze dodać, że dokonane przez stronę pozwaną zatrzymanie wpłaconego przez stronę powodową wadium, uznać należało również za nieuzasadnione. Należy zresztą przybliżyć charakter wadium jako instytucji prawnej. Jak się wskazuje, jej głównym celem jest zabezpieczenie wykonania umowy. Na pierwszy plan wysuwa się tutaj jego funkcja ochronna, skoro ma zapobiegać nieuczciwym zachowaniom oferentów, którzy składając oferty bez woli zawarcia umowy, mogliby doprowadzić do obstrukcji każdego przetargu tudzież aukcji. Wpłata wadium stanowi w takiej sytuacji pewną barierę przed podejmowaniem pochopnych decyzji, czy pokusie niełojalnego zachowania.

Nie można więc zasadnie twierdzić, że wadium będzie należne także w sytuacji uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. Powoływanie się na prawnie doniosły błąd nie może bowiem wywoływać dla uchylającego się negatywnych konsekwencji. Skoro ustawodawca dopuszcza, w pewnych rygorystycznych przypadkach, uchylenie się od własnego oświadczenia, to nie może to być stawiane na równi z sytuacją naruszenia podstawowych zasad kontraktowania. Uznanie, że wadium jest należne nawet mimo zastosowania się do art. 88 k.c. prowadziłoby zatem niechybnie do sprzeczności. W rozważanym kontekście sformułowanie „uchylać się” według reguł języka oznacza odmowę spełnienia należnego świadczenia i zawiera pierwiastek pejoratywny, dlatego uczestnikowi odmawiającemu zawarcia umowy z powodu właśnie np. wad oświadczenia woli kończącego licytację nie można przypisać „uchylania się” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2003 roku, sygn. akt I CKN 148/O1. Co więcej, zasadą jest, że wadium podlega zwrotowi, chyba że spełnione są wymogi do jego zatrzymania. W przedmiotowej sprawie strona pozwana wskazywała, że strona powodowa odmówiła zawarcia umowy sprzedaży spornej nieruchomości. Ze zgromadzonego w sprawie materiału i jego prawnej oceny wynika ponadto, że oprócz skutecznego uchylenia się od skutków prawnych złożenia oświadczenia o przystąpieniu do przetargu oraz wpłacenia na ten cel wadium, nie było podstaw do zatrzymania wadium na gruncie powyższego przepisu art. 704 par. 2 k.c. Nie doszło bowiem do warunku uprawniającego do tego zatrzymania, ponieważ brak woli strony powodowej do przystąpienia do zawarcia umowy kupna nieruchomości nie leżał po jej stronie, nie była temu winna. Z tego względu przysługuje jej roszczenie z bezpodstawnego wzbogacenia. Zatrzymanie całego wadium przez organizatora przetargu klóciłoby się z poczuciem sprawiedliwości w sytuacji, gdy nie poniósł on z tytułu niezawarcia umowy żadnej szkody (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 marca 2006 roku, sygn. akt I ACa 1018/05).

Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należało, że zatrzymane wadium jest nienależne, zarówno w oparciu o treść art. 88 § 1 w zw. z art. 84 § 2 k.c., gdzie odpadła podstawa świadczenia, w związku ze skutecznym uchyleniem się od skutków prawnych oświadczenia o przystąpieniu do spornego przetargu i wpłacenia wadium, jak i treści art. 704 par. 2 k.c., gdzie nie było podstaw do zatrzymania wadium wobec niezawinionego przez stronę powodową nieprzystąpienia do zawarcia umowy.

Stosownie do treści art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Skoro w sprawie niniejszej, bezspornym było to, że strona powodowa wpłaciła stronie pozwanej kwotę 553.620,17 zł i odpadła podstawa zatrzymania tej kwoty, to należało tę kwotę zasądzić od strony pozwanej na rzecz strony powodowej, jako nienależną na zasadzie przywołanych wyżej przepisów.

O odsetkach sąd orzekł na zasadzie art. 481 § 1 k.c. dzień po dniu wymagalności dochodzonego pozewem roszczenia.

Przedmiotowe roszczenie stało się wymagalne z dniem 6 lutego 2018 roku, czyli po upływie wyznaczonego terminu na zwrot wadium zgodnie z art. 455 k.c. w związku z treścią pisma strony powodowej z dnia 18 stycznia 2018 roku (k.86-87), które odebrane zostało przez stronę pozwaną w dniu 23 stycznia 2018 roku.

W konsekwencji powyższego w punkcie pierwszym sentencji wyroku zasądzono od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 553.620,17 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 7 lutego 2018 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie drugim sentencji wyroku na zasadzie art. 98 k.p.c.

Pozwany apelacją zaskarżył niniejszy wyrok w całości, zarzucając:

1. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to:

- **art. 231 k.p.c.** poprzez błędne uznanie, że z ustalonego faktu podjęcia przez Radę Miasta K. uchwały nr (...)z dnia 26 października 2016 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla

wybranych obszarów przyrodniczych miasta K.” można wyprowadzić fakt, iż z dniem

wejścia w życie tej uchwały zmieniło się przeznaczenie nieruchomości objętej przetargiem, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia, iż w ogłoszeniu o przetargu podano jej błędne przeznaczenie, podczas gdy ogłoszenie to pod względem ustalenia stanu prawnego nieruchomości i podania jej przeznaczenia było prawidłowe;

- **art. 233 k.p.c.** przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem prawidłowego ustalenia przeznaczenia nieruchomości objętej przetargiem istniejącego zarówno w dacie w dacie ogłoszenia o przetargu, jak i w dacie złożenia oferty przez powoda oraz w dacie uchylenia się przez powoda od skutków prawnych złożonego oświadczenia

woli;

- **art. 233 k.p.c.** przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, to jest opisu przeznaczenia nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta K. (Uchwała Nr (...) Rady Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr (...) Rady Miasta K. z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta (...) w rejonie (...) w Ł. oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. wynikającego z tej zmiany Studium, zmieniona uchwałą Nr (...) Rady Miasta K. z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K.") podanej w ogłoszeniu o przetargu poprawnie w formie słownej, podczas kiedy omyłka dotyczyła jedynie podanego symbolu;

- **art. 233 § 1 i 2 i art. 328 § 2 k.p.c.** poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na zupełnym pominięciu dla oceny przyczyn uchylenia się powoda od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli faktu zawarcia umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...), a w konsekwencji błędnym przyjęciu, zarówno na etapie subsumcji, jak i wyrokowania, że jedyną przyczyną uchylenia się powoda od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli była wadliwość i nierzetelność ogłoszenia o przetargu;

- **art. 233 k.p.c.** przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, to jest zeznań świadków R. G. oraz częściowo T. S., z których wynika, że powód mógł zagospodarować nieruchomość w sposób zgodny z profilem swojej działalności, a jedynie dokonana analiza opłacalności jej zabudowy spowodowała, że utracił zainteresowanie zakupem nieruchomości

2. naruszenie prawa materialnego:

- **art. 354 § 2 k.c.** poprzez niewłaściwe jego zastosowanie do stanu faktycznego sprawy i przyjęcie, że pozwany zachował się nielojalnie w stosunku do powoda i nie podał w ogłoszeniu o przetargu wszystkich istotnych informacji o sprzedawanej nieruchomości;

art. 88 k. c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie do stanu faktycznego sprawy i przyjęcie, że po stronie powoda zaistniał błąd kwalifikowany określony w tym przepisie, co uprawniało go do skutecznego uchylenia się od złożonego oświadczenia woli, a w konsekwencji odpadnięcia podstawy do zatrzymania wadium złożonego w przetargu ogłoszonym przez pozwanego;

- **art. 704 § 2 k.c.** poprzez niewłaściwe jego zastosowanie do stanu faktycznego sprawy i przyjęcie, iż nie nastąpiła wskazana w tym przepisie przesłanka zachowania wadium wpłaconego przez stronę powodową przy składaniu oferty w przetargu;

- **art. 405 k.c.** poprzez niewłaściwe jego zastosowanie do stanu faktycznego sprawy i przyjęcie, iż zachowanie przez pozwanego wadium wpłaconego przez powoda przy składaniu oferty w ogłoszonym przez pozwanego przetargu stanowi po stronie pozwanego bezpodstawne wzbogacenie kosztem powoda, podczas kiedy zachowanie wadium było oparte w podstawie prawnej, a tym samym nie spełniało przesłanki art. 405 k.c.;

- **art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. upzp** przez niewłaściwe jego zastosowanie do stanu faktycznego sprawy i przyjęcie, że uchwałą Rady Miasta K. nr (...)z dnia 26 października 2016 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta K.” zmieniono przeznaczenie nieruchomości objętej przetargiem, podczas kiedy uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wywołuje tego rodzaju skutków prawnych, a przeznaczenie nieruchomości określone jest — w sytuacji braku obowiązywania dla danego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego — w wydanej dla nieruchomości i ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, tj. w okolicznościach przedmiotowej sprawy: w decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 15.02.2016 roku nr (...)

- **art. 4 ust. 1 i 2 pkt 1 upzp** poprzez jego nieuzasadnione pominięcie i nie poczynienie prawidłowego ustalenia, iż zarówno w dacie ogłoszenia o przetargu, jak i w dacie złożenia oferty przez powoda oraz w dacie uchylecia się przez powoda od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli — nieruchomość objęta przetargiem miała przeznaczenie określone w decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 15.02.2016 roku nr (...)tj. przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną i w taki sposób mogła być zagospodarowana.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości;
2. zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

W odpowiedzi na apelację:

1. powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanego;
2. o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia i rozważania prawne Sądu I instancji uznając je za własne. Tak więc brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutów apelacji powoda z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Trafnie więc powód w odpowiedzi na apelację podniósł, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd słusznie wskazał, że ós sporu pomiędzy stronami postępowania dotyczy przedmiotu przetargu (opisu przeznaczenia Nieruchomości). Jednakże Strona Pozwana w apelacji błędnie założyła, że użyte przez Sąd pojęcie „przeznaczenie” należy rozumieć bardzo wąsko, wyłącznie jako przeznaczenie nieruchomości w rozumieniu **art. 4 „u.p.z.p.”**: tj. aktualne przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy.

Tymczasem Sąd prawidłowo pojęcie „przeznaczenie”, czy też „opis przeznaczenia” Nieruchomości odniósł do możliwości zagospodarowania Nieruchomości, w tym przypadku w sposób zgodny z profilem działalności Strony

Powodowej. Zresztą Stronie Pozwanej było wiadome, że Strona Powodowa zamierzała zakupić Nieruchomość pod inwestycję deweloperską. W konsekwencji - jak słusznie zauważył Sąd w uzasadnieniu Wyroku - kluczowe dla Strony Powodowej były informacje dotyczące potencjału inwestycyjnego Nieruchomości: przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K., powzięcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości, ustalenia Decyzji o warunkach zabudowy wydanej na rzecz podmiotu trzeciego (Spółdzielni Mieszkaniowej (...)). Słusznie Sąd przyjął, że ustalenia i ograniczenia wynikające z tych wszystkich dokumentów mają znaczenie dla ustalenia stanu prawnego Nieruchomości i stanowią treść czynności prawnej.

Sąd słusznie nie ograniczył opisu „przeznaczenia” Nieruchomości do powołania się na **art. 4 ust. 1 i 2 u.p.z.p.**, gdyż żaden przepis prawa nie wymusza ograniczenia opisu przeznaczenia nieruchomości do jej przeznaczenia w rozumieniu tego **art. 4 ust. 1 i 2 u.p.z.p.** Brak jest również norm upoważniających strony postępowania do nadawania terminom użytym w uzasadnieniu orzeczenia znaczenia innego, niż znaczenie wybrane przez Sąd.

Oparcie zarzutów apelacji na błędnym założeniu, że przeznaczenie Nieruchomości należy rozumieć wąsko wyłącznie jako aktualne przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy powoduje, że wszystkie zarzuty apelacji są bezzasadne.

Trudno też zakwestionować dalszą szczegółową argumentację powoda podniesioną w odpowiedzi na apelację.

Tak więc odnosząc się do zarzutu naruszenia **art. 231 k.p.c.** Strona Powodowa trafnie podkreśla, że jak najbardziej słusznie Sąd ustalił, że już podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniło przeznaczenie Nieruchomości. Na kwestię przeznaczenia Nieruchomości (i zmiany tego przeznaczenia) należy spojrzeć bowiem szerzej, nie tylko przez pryzmat postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które weszły w życie w listopadzie 2018 r., ale również przez pryzmat całokształtu przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego, wpływu procedury planistycznej na sposób zagospodarowania Nieruchomości oraz przepisów prawa budowlanego.

W tym konkretnym przypadku przeznaczenie Nieruchomości (w dacie przetargu, w dacie składania oferty i uchylenia się od złożonej oferty przez Stronę Powodową), determinował brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz fakt, że dla Nieruchomości była wydana Decyzja o warunkach zabudowy ustalająca budowę mieszkaniową - jednakże tylko do czasu uchwalenia planu miejscowego.

Strona Pozwana nie była adresatem Decyzji o warunkach zabudowy. Zatem sprzedając Nieruchomość Strona Pozwana nie mogła przenieść na Stronę Powodową Decyzji o warunkach zabudowy. Strona Powodowa przystępując do przetargu nie mogła zakładać, że uda jej się skorzystać z Decyzji o warunkach zabudowy wydanej na Spółdzielnię Mieszkaniową (...). Decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji mieszkaniowej uzyskana przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) pozwalała co najwyżej na założenie, że Strona Powodowa uzyska własną decyzję o warunkach zabudowy dla podobnej inwestycji. Inwestor bowiem musi legitymować się decyzją o warunkach zabudowy, aby uzyskać pozwolenie na budowę. Nie może powołać się na decyzję o warunkach zabudowy wydaną na inny podmiot.

Tymczasem przystąpienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości oznaczało, że ewentualne postępowanie o wydanie nowej decyzji o warunkach zabudowy zostałyby zawieszony na okres do 9 miesięcy (art. 62 ustawy z dnia 2 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dalej jako „u.p.z.p. Przepis ten w założeniu ma umożliwić gminie uchwalenie planu miejscowego przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy zwłaszcza wtedy, gdy strona wnioskuje o wydanie decyzji ustalającej budowę nieruchomości w sposób sprzeczny z ustaleniami studium oraz postanowieniami projektowanego miejscowego planu. W dacie złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożenia oferty przez Stronę Powodową, nie było wiadomo w jakim terminie Rada Miasta K. uchwali ostatecznie plan miejscowy. Istniało realne ryzyko, że Strona Powodowa nie zdąży przed uchwaleniem planu miejscowego uzyskać własnej decyzji o warunkach zabudowy ustalającej budowę mieszkaniową i pozwolenia na budowę.

Powyzsza okolicznosc, w powiazaniu z przeznaczeniem Nieruchomosci w Studium - tereny zieleni nieurzadzanej (...), oznaczala, ze juz przystapienie do sporzadzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowilo zmianę sposobu przeznaczenia Nieruchomosci w rozumieniu mozliwosci zrealizowania na jej terenie zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto, Strona Pozwana blednie wskazala w ogloszeniu o przetargu przeznaczenie Nieruchomosci w Studium, poslugujac sie oznaczeniem (...) - uzywanym dla oznaczania terenow uslugowo - mieszkaniowych. To z kolei spowodowalo po Stronie Powodowej bledne zalozenie, ze nawet ewentualne pozniejsze (w nieoznaczonej przyszosci, poniewaz w dacie skladania oferty Strona Powodowa nie wiedziala o przystapieniu do sporzadzania planu miejscowego dla Nieruchomosci) uchwalenie dla Nieruchomosci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie bedzie stanowic zagrozenia dla jej planow inwestycyjnych, jako ze Nieruchomosc zostanie przeznaczona pod uslugi i zabudowe mieszkaniowa (zgodnie ze Studium).

Wszystkie powyzsze okolicznosci ksztaltuja sytuacje prawną nieruchomosci i pozwalaja na okrelenie jej przeznaczenia w rozumieniu sposobu zagospodarowania oraz tzw. „potencjalu inwestycyjnego”.

Dlatego tez nie sposob uznac, ze Strona Pozwana podala prawidlowe przeznaczenie Nieruchomosci w ogloszeniu o przetargu, jezeli blednie oznaczyla przeznaczenie Nieruchomosci w Studium oraz nie podala informacji o przystapieniu do sporzadzania planu miejscowego dla Nieruchomosci.

Brak tez podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia **art. 233 k.p.c.** przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem prawidlowego ustalenia przeznaczenia nieruchomosci objętej przetargiem istniejacego zarowno w dacie w dacie ogloszenia o przetargu, jak i w dacie zlozenia oferty przez powoda oraz w dacie uchylenia sie przez powoda od skutkow prawnych zlozonego oswiadczenia woli. Odnoszac sie do tego zarzutu powód trafnie podniósł, ze wbrew zarzutom Strony Pozwanej, Sąd dokonál wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, a jedynie wywiódł z niego wnioski, z którymi nie zgadza sie Strona Pozwana. Sąd w sposób prawidlowy ustalil przeznaczenie Nieruchomosci zarowno w dacie ogloszenia o przetargu, jak i w dacie zlozenia oferty przez Strone Powodowa oraz w dacie uchylenia sie od skutkow prawnych zlozonego przez Strone Powodowa oswiadczenia woli. Istota sporu sprowadza sie nie tego, czy to przeznaczenie sie zmienilo (poniewaz we wskazanych datach bylo takie samo), ale do tego, ze Strona Pozwana w ogloszeniu o przetargu podala bledne przeznaczenie Nieruchomosci: blednie okrešlila przeznaczenie Nieruchomosci w Studium oraz nie poinformowala o przystapieniu do sporzadzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomosci. Juz samo przystapienie do uchwalenia planu miejscowego ma wplyw na sytuacje prawną nieruchomosci, jej przeznaczenie oraz mozliwosc zagospodarowania. Dotyczy to zwlaszcza okolicznosci, gdy przeznaczenie nieruchomosci w studium jest inne niz w decyzji o warunkach zabudowy oraz sytuacji, gdy warunki zabudowy wydane sa na inny podmiot, niz wlasciciel nieruchomosci.

Brak tez podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia **art. 233 k.p.c.** przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej czesci tego materiału, to jest opisu przeznaczenia nieruchomosci w „Studium”.

W zakresie tego zarzutu powód trafnie podniósł, ze wbrew zarzutom Strony Pozwanej, Sąd rozważyl przeznaczenie nieruchomosci w Studium oraz przeznaczenie podane przez nia w ogloszeniu o przetargu: prawidlowo słownie oraz blednie w symbolu. Sąd ustalil, ze w ogloszeniu wskazano, ze Nieruchomosc znajduje sie na terenach zieleni nieurzadzanej oznaczonej symbolem (...) zgodnie ze Studium. Sąd slusznie stwierdzil przy tym, ze w związku z nieprawidlowym podaniem symbolu (...) zamiast (...) treść ogloszenia byla niedokladna, nierzetelna i mylaca. Symbol (...) oznacza bowiem tereny przeznaczone pod zabudowe uslugowo - mieszkalna.

Faktem jest, ze ogloszenie o przetargu zawieralo nieprawdziwe, mylaca, oznaczenie przeznaczenia Nieruchomosci w Studium poprzez podanie blednego symbolu, przy poprawnym wskazaniu oznaczenia słownego. Niezrozumiale sa przy tym twierdzenia Strony Pozwanej, jakoby bledne podanie symbolu miało być omylka mniejszej wagi niz

podanie błędnego oznaczenia słownego. Poza tym Strona Pozwana pomija fakt, że to właśnie symbol jako oznaczenie przeznaczenia terenu rzuca się po pierwsze w oczy czytającemu ogłoszenie. Poza tym dlaczego obowiązkiem Strony Powodowej miałyby być wyjaśnianie rozbieżnych, czy też błędnych informacji podanych przez Stronę Pozwaną? Jest oczywistym, że błąd w tym zakresie obciąża wyłącznie Stronę Pozwaną, która była zobowiązana do starannego przygotowania ogłoszenia o przetargu.

Słusznie Sąd przyjął, że Strona Pozwana, zanim określi w treści ogłoszenia przeznaczenie Nieruchomości, powinna wcześniej ustalić jej rzeczywiste przeznaczenie. Nie może przerzucać tego obowiązku wyłącznie na przystępującego do przetargu.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. dotyczący pominięcia zeznań świadków R. G. oraz częściowo T. S., albowiem z zeznań tych świadków w żadnej mierze nie wynika, że to analiza opłacalności zabudowy miałyby stanowić przyczynę uchylenia się przez Stronę Powodową od skutków złożonej oferty. Zresztą świadkowie ci nie są reprezentantami ani pracownikami Strony Powodowej, nie mogą więc posiadać wiedzy co do powodów uchylenia się przez Stronę Pozwaną od skutków złożonej oferty.

Odnosząc się do zarzuty naruszenia prawa procesowego **art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 1 k.p.c.** wskazać należy, że zarzut ten w istocie ogranicza się jedynie do przedstawienia własnej oceny dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie. Zgodnie z utrwalonym poglądem w doktrynie nie wystarczą stwierdzenia, że ustalenia są wadliwe, ani też wskazanie stanu faktycznego, który zdaniem skarżącego - odpowiada rzeczywistości. Taka sytuacja ma miejsce w niniejszym wypadku, gdyż apelujący polemizuje jedynie ze stanowiskiem przyjętym przez Sąd I Instancji. Brak jest, czy to w treści zarzutów w tym zakresie, czy też w ich uzasadnieniu konkretnych wskazań w zakresie błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też wykazania bezzasadnego pominięcia dowodów, które mogłyby prowadzić do wniosków odmiennych. W tym miejscu należy przytoczyć klasyczne już stanowisko judykatury w zakresie swobodnej oceny dowodów: „uwzględnienie przez Sąd w ocenie materiału dowodowego powszechnych o obiektywnych zasad doświadczenia życiowego nie usprawiedliwia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów na tej tylko podstawie; że indywidualne i subiektywne doświadczenia strony są od tych zasad odmienne.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r. sygn. akt 11 UKN 76/99). „Dla skuteczności zarzutu naruszenia art 233 § 1 k.p.c., nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn kwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając.” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. sygn. akt IV CKN 970/00). Wskazania apelującego są jedynie dywagacjami w zakresie oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd I instancji. Ocena wiarygodności dowodów należy wszak do Sądu. W konsekwencji bezzasadnym okazał się zarzut naruszenia **art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 1 k.p.c.**

Zarzut naruszenia art. 354 § 2 k.c. także nie zasługuje na uwzględnienie. W ustalonym stanie faktycznym oczywistym jest wniosek, że Strona Pozwana zachowała się nielojalnie wobec Strony Powodowej, nie informując jej w ogłoszeniu o przetargu o przystąpieniu do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości oraz błędnie podając przeznaczenie Nieruchomości w Studium.

Faktem jest, że o przystąpieniu do uchwalenia planu miejscowego Strona Pozwana wiedziała już w listopadzie 2016 r. Wiedzę tę posiadała świadek A. T., od grudnia 2016 r. posiadał ją również Kanclerz Strony Pozwanej, lecz nie uznał za właściwe poinformować o tym Strony Powodowej. Zdaniem Strony Powodowej mogło to być zaniechanie zamierzone, gdyż wiedza o przystąpieniu do uchwalenia miejscowego planu, który wykluczyć miał możliwość zabudowy Nieruchomości, wpływała na decyzję potencjalnego nabywcy o zakupie Nieruchomości - zwłaszcza gdy był nim deweloper. Były to istotne informacje z punktu widzenia przeznaczenia oraz możliwości zagospodarowania Nieruchomości. Fakt, że dla Nieruchomości była wydana Decyzja o warunkach zabudowy oznaczał tylko tyle, że podmiot, na który była wydana ta decyzja, miał możliwość uzyskania pozwolenia na budowę, ale tylko do czasu uchwalenia planu miejscowego.

Słusznie zatem Sąd wskazał, że strony zamierzające zawrzeć umowę są równorzędnymi partnerami i niedopuszczalne jest przerzucanie ryzyka związanego z transakcją na jedną z nich.

Z treścią art. 354 § 2 k.c. koresponduje art. 546 k.c., zgodnie z którym sprzedawca ma obowiązek poinformowania kupującego o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy. Obowiązek poinformowania o stosunkach prawnych dotyczy również wszystkich postępowań sądowych i administracyjnych, których przedmiotem jest Nieruchomość, lub które niosą jakieś ryzyka dla Nieruchomości. Oczywistym jest, że przystąpienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sprzedawanej nieruchomości stanowi przykład takiego postępowania. Co istotne w przypadku nieruchomości fakt obowiązywania lub nie planu miejscowego jest informacją wymaganą dla oceny stanu prawnego nieruchomości, zawsze podawaną w umowie sprzedaży. Dotyczy to więc także uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

Zresztą Strona Pozwana w kolejnych ogłoszeniach o przetargu na sprzedaż Nieruchomości informowała o wszystkich okolicznościach, które zostały pominięte w spornym przetargu.

Ponadto, wbrew twierdzeniom apelacji, uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie jest przepisem prawa miejscowego. Tak więc nawet gdyby zgodzić się z twierdzeniem, że nie trzeba informować kupującego o przepisach prawa dotyczących nieruchomości, argument ten w przypadku podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego również jest chybiony.

Słusznie też Sąd stwierdził, że mamy w niniejszej sprawie do czynienia z błędem dotyczącym treści czynności prawnej, istotnym, kwalifikowanym w rozumieniu art. 88 k.c. Strona Pozwana została zawiadomiona i wiedziała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości już w listopadzie 2016 r. Miała czas, aby wprowadzić poprawki do ogłoszenia o przetargu. Zresztą w ponownych ogłoszeniach o przetargu informacja o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego się znalazła. Podobnie, jak uzależnienie sprzedaży Nieruchomości na rzecz wybranego oferenta od możliwości uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę na Nieruchomości. Nawet jeżeli Strona Powodowa miałaby możliwość samodzielnego sprawdzenia, czy dla nieruchomości przystąpiono do sporządzania planu miejscowego, okoliczność ta jest irrelevantna w świetle art. 88 k.c.

Wątpliwym jest by Strona Powodowa złożyłaby oferty nabycia Nieruchomości, gdyby wiedziała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości oraz o prawidłowym przeznaczeniu Nieruchomości w Studium.

Zarzut naruszenia art. 70⁴ § 2 k.c. również jest nieuzasadniony. Słusznie Sąd wskazał, że głównym celem wadium jest zabezpieczenie wykonania umowy oraz że zasadą jest, iż wadium podlega zwrotowi, chyba zaistnieją przesłanki do jego zatrzymania. Uczestnikowi przetargu uchylającemu się od własnego oświadczenia woli w postaci złożenia oferty nie można zarzucać, że uchyla się od zawarcia umowy sprzedaży. W świetle skutecznego uchylenia się przez Stronę Powodową od złożonej oferty, nie zaistniał warunek uprawniający Stronę Pozwaną do zatrzymania wadium. Brak woli zawarcia umowy sprzedaży nie wynikał bowiem z przyczyn leżących po Stronie Powodowej. To nie Strona Powodowa była winną tego, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło.

Sąd I instancji prawidłowo zastosował art. 405 k.c. Zatrzymane wadium stało się Stronie Pozwanej nienależne zarówno w oparciu o treść art. 88 § 1 w zw. z art. 84 § 2 k.c., gdzie odpadła podstawa świadczenia w związku ze skutecznym uchyleniem się od skutków prawnych oświadczenia o złożeniu oferty w spornym przetargu i wpłacenia wadium, jak i treści art. 70⁴ § 2 k.c., gdzie nie było podstaw do zatrzymania wadium wobec niezawinionego przez Stronę Powodową nieprzystąpienia do zawarcia umowy.

Również zarzut naruszenia przez Sąd **art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 14 ust. 1 upzp** czy to poprzez niewłaściwe zastosowanie, czy to poprzez „nieuzasadnione pominięcie” - nie zasługuje na uwzględnienie.

Także w tym zakresie trudno zakwestionować argumentację powoda, który w odpowiedzi na apelację podniósł, że wskazać po pierwsze należy, iż Sąd w wyroku nie powołał się na wskazane wyżej przepisy u.p.z.p. jako podstawę swojego rozstrzygnięcia, gdyż słusznie nie odniósł pojęcia „przeznaczenia” Nieruchomości wyłącznie do brzmienia tych przepisów. Zresztą już sama ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojęciem „przeznaczenia” nieruchomości posługuje się nie tylko w kontekście przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym czy decyzji w warunkach zabudowy, ale także do przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy („studium”). Dlatego przeznaczenie nieruchomości należy oceniać w kontekście wszystkich przepisów dotyczących planowania przestrzennego oraz możliwości zrealizowania na nieruchomości zamierzonej inwestycji. Oczywiście bowiem jest, że potencjalny inwestor tak właśnie bada owo przeznaczenie nieruchomości.

Przede wszystkim podnieść więc należy, że studium również określa przeznaczenie nieruchomości. Jest to podstawowy, kluczowy dokument realizacji zadania własnego gminy, jakim jest kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej (art. 3 u.p.z.p.). Samorząd gminy obligatoryjnie i dla całego obszaru gminy sporządza studium w celu określenia polityki przestrzennej.

Zgadza się, że postanowienia studium nie są prawem miejscowym. Niemniej jednak miejsce studium w całym systemie planistycznym jest istotne. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.). Postanowienia planów miejscowych muszą być zgodne z ustaleniami studium. Oczywiście więc jest, że ustalenia studium mają wpływ również na sferę praw i obowiązków obywateli poprzez określanie przeznaczenia nieruchomości. W niniejszej sprawie, skoro w Studium przeznaczenie Nieruchomości określono jako (...) - tereny zieleni nieurządzonej, tylko na takie cele (a więc wykluczające możliwość jakiegokolwiek zabudowy) Nieruchomość mogła być przeznaczona w planie miejscowym.

Zgodzić się należy ze Stroną Pozwaną, że w braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości (w znaczeniu planistycznym) - ustala decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niemniej jednak uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, aczkolwiek nie ustala jeszcze przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, również ma znaczenie dla przeznaczenia nieruchomości i możliwości jej zagospodarowania (zabudowy) w przyszłości. Zwłaszcza, gdy tak jak w niniejszej sprawie, przeznaczenie Nieruchomości w Studium było kompletnie inne niż w decyzji o warunkach zabudowy, a dodatkowo Decyzja o warunkach zabudowy była wydana na inny podmiot, niż Strona Pozwana.

Mając na uwadze regulacje zawarte w art. 35 ust. 1 pkt 1 oraz art. 65 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego, w praktyce oznacza to, że w przypadku uchwalenia planu miejscowego, decyzja o warunkach zabudowy, na podstawie której jeszcze nie zostało wydane pozwolenie na budowę, zostaje wygaszona (jeśli jej ustalenia są inne niż planu miejscowego).

Tylko w przypadku, gdy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy sprzecznej z nowo uchwalonym miejscowym planem inwestor uzyskalby ostateczne pozwolenie na budowę, mógłby bez przeszkód przeznaczyć nieruchomość na cele określone w decyzji o warunkach zabudowy.

Dlatego też w niniejszej sprawie, niezwłocznie po uzyskaniu informacji o podjęciu przez Radę Miasta K. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości, Strona Powodowa starała się o przeniesienie na nią wydanej dla Nieruchomości na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) Decyzji o warunkach zabudowy (żeby skrócić możliwie czas uzyskiwania zezwoleń administracyjnych na realizację swojej inwestycji). Dlatego Strona Powodowa zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) porozumienie oraz zwróciła się do Strony Pozwanej o zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży umowy Nieruchomości pod warunkiem uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę dla Nieruchomości w oparciu o Decyzję o warunkach zabudowy. Tylko uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę w okresie przed uchwaleniem planu miejscowego dawałoby Stronie Powodowej możliwość zagospodarowania Nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w Decyzji o warunkach zabudowy.

Dla oceny zachowania Strony Powodowej nie można tracić z pola widzenia i tej okoliczności, że na początku roku 2017 nie było wiadomym, kiedy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zostanie uchwalony, a więc kiedy definitywnie odpadnie możliwość zagospodarowania Nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w Decyzji o warunkach zabudowy.

Jak jednak widać, Strona Pozwana w niniejszym postępowaniu stale i bez racjonalnego uzasadnienia, ignoruje fakt, że przeznaczenie Nieruchomości określone w Decyzji o warunkach zabudowy (którą się zresztą nie legitymowała i nie mogła przenieść na Stronę Powodową uprawnień z tej decyzji) miało się w najbliższej, ale nieznannej przyszłości definitywnie zmienić wskutek uchwalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości. Tak więc już podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało wpływ (zmieniało) na sytuację prawną nieruchomości, jej przeznaczenie oraz możliwość zagospodarowania w przyszłości.

Ponadto, jeżeli - jak tego chce Strona Pozwana - przeznaczenie nieruchomości to tylko jej przeznaczenie określone ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to dlaczego w spornym ogłoszeniu o przetargu wskazała przeznaczenie nieruchomości w Studium (zresztą błędnie), a w kolejnych ogłoszeniach dodatkowych wskazała również na uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla Nieruchomości.

Reasumując, brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutów apelacji naruszenia prawa procesowego oraz prawa materialnego, z przyczyn w wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oraz mając na uwadze przedstawioną powyżej argumentację powoda zawarta w odpowiedzi na apelację.

Dlatego też, uznając apelację pozwanego za bezzasadną, Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt 1 sentencji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w pkt 2 sentencji według zasady odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 § 1 k.p.c., a co do wysokości odnośnie zwrotu kosztów zastępstwa, zgodnie z stawkami określonym w § 2 pkt 7 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018 poz. 265).

SSA Jerzy Bess