

Sygn. akt I ACa 579/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2012r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Krzysztof Depczyński</i>
Sędziowie:	<i>SSA Anna Miastkowska</i> <i>SSA Alicja Myszkowska (spr.)</i>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jolanta Chrzanowska - Ponomarenko

po rozpoznaniu w dniu 14 sierpnia 2012r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. M. i B. M.**

przeciwko **Powiatowi (...)**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 22 marca 2012r. sygn. akt I C 1574/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od G. M. i B. M. na rzecz Powiatu (...) kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 579/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 listopada 2011 r. G. M. i B. M. wniesli o zobowiązanie Powiatu (...) do zawarcia z powodami w formie aktu notarialnego umowy następującej treści „Powiat (...) jako właściciel nieruchomości zabudowanej położonej w obrębie S. jednostka ewidencyjna I. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o pow. 0,1948 ha oraz udziału w 1/2 części działki, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 2/3 o pow. 0,0293 ha w następstwie drugiego przetargu nieograniczonego na sprzedaż wyżej opisanych nieruchomości przeprowadzonego w

dniu 4 października 2011 r. sprzedaje G. M. i B. M. nieruchomości opisane powyżej za kwotę w łącznej wysokości 404.000 zł".

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o poczyniony w sprawie przez Sąd Okręgowy stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własny.

Na podstawie uchwały nr 142/2011 z dnia 30 sierpnia 2011r. Zarządu Powiatu w T. ogłoszono II przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w obrębie S. o pow. o,0293 ha.

Załącznikami do w/w uchwały było szczegółowe określenie przedmiotu przetargu i jego terminu który został określony na 4 października 2011 r. oraz regulamin przetargu.

W związku z powyższym w prasie ukazało się ogłoszenie określające szczegółowo przedmiot przetargu, wysokość wadium, cenę wywoławczą. Ogłoszenie to zawierało także klauzulę: „Firmy lub spółki przystępujące do przetargu muszą przedłożyć wypis z odpowiedniego rejestru lub ewidencji działalności wraz z ważnymi pełnomocnictwami notarialnymi lub poświadczonymi notarialnie. W przypadku zamiaru nabycia nieruchomości w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej wadium winno być wpłacone przez oboje współmałżonków. Do przetargu winni przystąpić oboje małżonkowie chyba, że zostanie przedłożona przez uczestnika przetargu zgoda na nabycia nieruchomości wyrażona przez drugiego współmałżonka przed notariuszem lub urzędnikiem - pracownikiem Starostwa Powiatowego."

W dniu 3 października 2011 r. K. K. złożyła podpis na pełnomocnictwie udzielając go mężowi R. K. co potwierdziła notariusz J. G.. W dniu 4 października 2011 r. rozpoczął się przetarg. Wadium wpłaciły trzy podmioty tj. małżonkowie M., K. K. oraz A. W., który ostatecznie nie wziął udziału w przetargu. Przewodniczący komisji przetargowej odczytał regulamin przetargu i zaczął sprawdzać dokumenty. Małżonkowie M. byli obecni osobiście, natomiast K. K. nie stawiła się, w jej imieniu stawił się jako pełnomocnik jej mąż R. K. przedstawiając pełnomocnictwo ogólne z podpisem notarialnie poświadczonym poprzedniego dnia. Komisja powzięła wątpliwość czy pełnomocnictwo ogólne upoważnia do udziału w przetargu na nabycie nieruchomości. Po konsultacji z działem prawnym i naradzie Komisja podjęła decyzję o odmowie dopuszczenia do dalszych czynności przetargowych R. K. jako pełnomocnika K. K.. Po opuszczeniu sali przez R. K. powodowie okazali się jedynymi uczestnikami przetargu. W związku z czym dokonali jednego postąpienia oferując za nabycie nieruchomości kwotę 404.000 zł i po trzykrotnym wywołaniu tej kwoty przewodniczący komisji ogłosił , że nieruchomość została sprzedana. Powodowie w przekonaniu, że są prawnie właścicielami tej nieruchomości zaciągnęli pożyczkę od której zapłacili 10.000 zł podatku.

W dniu 11 października 2011r. do Starostwa Powiatowego w T. wpłynęła skarga K. K. na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu, która w skardze zarzuciła naruszenie zasady równego dostępu do przetargu oraz najkorzystniejszego wyniku przetargu. Na skutek złożonej skargi uznano, że zachodzą przesłanki do unieważnienia przetargu

W dniu 18 października 2011 r. gdy powódka zgłosiła się do Starostwa Powiatowego w T. otrzymała informację, że przetarg został unieważniony.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sad Okręgowy podkreślił, że ogłoszenie przetargu nastąpiło w trybie art. 37-42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów i rokowań na zbycie nieruchomości.

W ocenie sądu nie dopuszczenie do udziału w przetargu jednego z uczestników – działającej przez pełnomocnika K. K. miało wpływ na wynik przetargu. Sąd podkreślił przy tym, że w warunkach przetargowych nie wskazano wymogu szczególnej formy pełnomocnictwa, co nie dawało podstaw do wykluczenia wymienionej osoby z przetargu.

Co do formy udzielonego pełnomocnictwa Sąd Okręgowy podkreślił, że miało ono charakter pełnomocnictwa ogólnego, niemniej jednak zostało poświadczane notarialnie. Sąd Okręgowy przyjął także, że czynność polegająca na przystąpieniu do przetargu nie miała charakteru czynności przekraczającej zwykły zarząd.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Podstawą orzeczenia o kosztach postępowania stał się art. 98 kpc.

Wyrok zaskarżyli powodowie w całości zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 42 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną interpretację i w konsekwencji bezzasadne przyjęcie, że zorganizowany w dniu 4 października 2011 r. ustny przetarg nieograniczony, dotyczący spornej nieruchomości, przeprowadzony został z naruszeniem zasady równego dostępu do udziału w przetargu nieograniczonym oraz zasady najkorzystniejszego wyniku przetargu w konsekwencji bezzasadnego niedopuszczenia do tego przetargu jednego z oferentów;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 98 k.c. poprzez jego błędną interpretację i w konsekwencji bezzasadne przyjęcie, że legitymowanie się pełnomocnictwem ogólnym jest wystarczające do udziału w przetargu na nabycie nieruchomości;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest § 13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. (Dz. U. 2004, nr 207, poz. 2108 ze zmianami) w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów i rokowań na zbycie nieruchomości, poprzez jego błędną interpretację i w konsekwencji bezzasadne przyjęcie, że ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym, dotyczącym spornej nieruchomości, nie zawierało wszystkich informacji, jakie winny być zawarte w tym ogłoszeniu;

- błąd w ustaleniach faktycznych Sądu przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku polegający na bezzasadnym uznaniu, że: w realiach przedmiotowej sprawy mamy do czynienia z bezzasadnym niedopuszczeniem do przetargu jednego z oferentów, czego konsekwencją było uznanie, że zaistniały podstawy do skutecznego unieważnienia przetargu; brak w ogłoszeniu o przetargu zapisu dotyczącego rodzaju pełnomocnictwa, jakim winien legitymować się przystępujący do przetargu, stanowi przesłankę do unieważnienia przetargu.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od Powiatu (...) solidarnie na rzecz G. M. oraz B. M. kosztów procesu za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Skarżący zarzuca Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialnego tj. art. 98 k.c., 42 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz w konsekwencji tych naruszeń błędne ustalenie, że niedopuszczenie do udziału w przetargu pełnomocnika K. K. było bezzasadne.

Takiego stanowiska skarżącego w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie da się jednak podzielić.

Sam skarżący wskazuje, że z żadnej normy prawa, nie wynika obowiązek udzielenia osobie uczestniczącej w przetargu pełnomocnictwa szczególnego. Przepisy ogólne kodeksu cywilnego w tym art. 98 k.c. wyraźnie określają, że pełnomocnictwo szczególne niezbędne jest, gdy wynika to wprost z ustawy.

W niniejszej sprawie ustawa takiego obowiązku nie nakłada.

Zatem zasadniczą kwestią podlegającą rozstrzygnięciu jest odpowiedź na pytanie, czy przystąpienie pełnomocnika do przetargu w imieniu mocodawcy, jest czynnością zwykłego zarządu, czy też jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, co powodowałoby konieczność umocowania pełnomocnika do dokonania konkretnej czynności.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny w całości podziela ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji, że pełnomocnictwo przedstawione przez R. K. było wystarczające do dopuszczenia go do udziału w przetargu. Nie można zrównywać w skutkach prawnych czynności w postaci przystąpienia do przetargu na sprzedaż nieruchomości z przystąpieniem do zawarcia umowy kupna – sprzedaży tej nieruchomości. Pierwsza z tych czynności rodzi konsekwencje prawne jedynie w postaci ewentualnej utraty wadium, które wynosiło 40.000 zł. Samo przystąpienie do przetargu i jego wygranie nie zobowiązuje natomiast oferenta do złożenia oświadczenia woli o nabyciu nieruchomości. Zatem jest to z uwagi na ewentualne skutki, czynność mieszcząca się w ramach zwykłego zarządu, do której wystarczające jest umocowanie ogólne. Na uwagę zasługuje również fakt, że wadium wpłacone zostało osobiście przez K. K. a pełnomocnictwo zostało potwierdzone notarialnie na dzień przed przetargiem. Już z tej czynności mając na względzie reguły interpretacyjne określone w art. 65 k.c., można było dodatkowo określić zakres pełnomocnictwa R. K.. Mocodawca wpłacając wadium w sposób jednoznaczny ujawnił bowiem wolę uczestniczenia w przetargu. Zakres pełnomocnictwa „do reprezentowania oraz występowania w imieniu i na rzecz podmiotu leczniczego K. K....” był zatem wystarczający do przystąpienia do przetargu.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny w całości podziela wywody prawne Sądu Okręgowego. Żaden przepis prawa nie wskazuje jakie czynności prawne należy zakwalifikować jako czynności zwykłego zarządu, do których podjęcia wystarczające jest pełnomocnictwo ogólne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego samo przystąpienie do przetargu na sprzedaż nieruchomości, mając na względzie szeroko rozumiane pojęcie czynności zwykłego zarządu w obrocie gospodarczym, nie jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd.

W konsekwencji tego uznania należy uznać za bezzasadne pozostałe zarzuty apelacji.

Skoro bowiem pełnomocnictwo jakim legitymował się R. K. było wystarczające do przystąpienia do przetargu, jego niedopuszczenie jako pełnomocnika było działaniem nieuprawnionym.

Wbrew wywodom apelacji doszło zatem przy przeprowadzeniu przetargu do naruszenia treści art. 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, poprzez bezprawną odmowę dopuszczenia do udziału w przetargu jednego z oferentów, który spełnił wszystkie regulaminowe wymogi do jego przystąpienia.

Pomimo, że w obowiązujących przepisach nie uregulowano podstaw zaskarżenia czynności przetargowych, w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz piśmiennictwie wskazuje się, że podstawowym kryterium rozstrzygnięcia skarg powinna być ocena czy wada czynności przetargowej może mieć wpływ na wynik przetargu, co wymaga odpowiedzi na pytanie, czy w postępowaniu przetargowym zagwarantowano przestrzeganie zasad przetargu, tj. jawności i jednolitości postępowania oraz równego dostępu do udziału w przetargu tzw. zasady równych szans. Naruszenie tych najistotniejszych zasad winno skutkować unieważnieniem przetargu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że bezzasadne niedopuszczenie jednego z oferentów do udziału w przetargu jest właśnie złamaniem równych szans dostępu do przetargu i winno skutkować jego unieważnieniem.

Bez znaczenia są przy tym wywody dotyczące naruszenia przez Sąd §13 Rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów. W ogłoszeniu o przetargu brak było wymogu dotyczącego przedstawienia pełnomocnictwa szczegółowego i okoliczność ta jest niesporna.

Skoro ustawodawca nie nakazał w żadnym przepisie prawa legitymowania się przy tego typu czynnościach pełnomocnictwem szczególnym i nie wymagał tego organizator w ogłoszeniu o przetargu, oferent miał prawo do udziału w przetargu poprzez pełnomocnika umocowanego ogólnie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał apelację za bezzasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c. jako bezzasadną oraz orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c.