

Sygnatura akt XIII C 429/20/4

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w L. w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Ławecka-Skóra

Protokolant: sekr. sąd. Magdalena Mądry

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2021 r. w L.

na rozprawie

sprawy z powództwa: J. M. (1), M. M.

przeciwko: (...)z siedzibą w W.

- o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. Nakazuje pozwanemu(...) z siedzibą w W. złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów prawa własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą nr (...) na następujących warunkach:

a) cena nabycia nieruchomości wynosi 90 400 zł (dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta złotych),

b) powodowie pozostają w związku małżeńskim, nie zawierali jakichkolwiek umów majątkowych małżeńskich, w ich małżeństwie obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej, a przedmiotową nieruchomość powodowie nabywają z majątku wspólnego,

c) powodowie oświadczają, że nabycie nieruchomości następuje w związku z prowadzoną przez powoda J. M. (1) działalnością gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w L. (NIP (...)),

d) powodowie zapłacą na rzecz pozwanego cenę nabycia nieruchomości, o której mowa w lit a w terminie 14 dni od dnia stwierdzenia prawomocności orzeczenia nakazującego pozwanemu złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów prawa własności nieruchomości.

2. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnych 9 954 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Małgorzata Ławecka-Skóra

Sygn. akt XIII C 429/20/4

UZASADNIENIE

Pozwem z 3 czerwca 2020 r. powodowie J. M. (1) i M. M. wnieśli o nakazanie pozwanemu (...) z siedzibą w W. złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów prawa własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą nr (...) na następujących warunkach:

a) cena nabycia nieruchomości wynosi 90 400 zł,

b) powodowie pozostają w związku małżeńskim, nie zawierali jakichkolwiek umów majątkowych małżeńskich, w ich małżeństwie obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej, a przedmiotową nieruchomość powodowie nabywają z majątku wspólnego,

c) powodowie oświadczają, że nabycie nieruchomości następuje w związku z prowadzoną przez powoda J. M. (1) działalnością gospodarczą pod firmą (...) (...) z siedzibą w L. (NIP (...)),

d) powodowie zapłacą na rzecz pozwanego cenę nabycia nieruchomości, o której mowa w lit a w terminie 14 dni od dnia stwierdzenia prawomocności orzeczenia nakazującego pozwanemu złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów prawa własności nieruchomości.

Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany (...) z siedzibą w W. w odpowiedzi na pozew z 29 lipca 2020 r. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany (...) z siedzibą w W. ogłosił na dzień 12 listopada 2019 r. przetarg nr 2 ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej działka nr (...) o powierzchni 0,5561 ha, dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wypis z rejestru gruntów dotyczący tej nieruchomości zawierał wpis o prawie dzierżawy przysługującym K. N. (1) i H. N. (1). Natomiast prawo to, nie zostało ujęte w zawiadomieniu o przetargu. W przetargu wziął udział między innymi powód J. M. (1), który wpłacił wadium 3 800 zł. Powód przetarg ten wygrał oferując najwyższą cenę 90 400 zł. Przewodniczący Komisji Przetargowej ogłosił, że J. M. (1) jest kandydatem na nabywcę. Taką informację zawarł w protokole przetargu. Powód J. M. (1) wziął również udział w przetargu nr 1, który odbywał się tego samego dnia to jest 12 listopada 2019 r. Przetarg nr 1 był ogłoszony na nabycie nieruchomości sąsiedniej wobec nieruchomości będącej przedmiotem sporu (objętej przetargiem nr 2). Powód zamierzał w ramach swojej działalności gospodarczej pod firmą (...) (...) z siedzibą w L. - pobudować na obu tych nieruchomościach budynek wielorodzinny wraz z parkingiem dla mieszkańców. Powód wygrał przetarg nr 1 na nabycie działki numer (...) o powierzchni 0,2635 ha, położonej w obrębie W., gmina L. objętej księgą wieczystą (...) za cenę 66 200 zł.

Powodowie J. M. (1) i M. M. są w związku małżeńskim i w związku tym panuje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej.

Pozwany zawiadomił powoda pismem z 8 stycznia 2020 r. o terminie zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego 10 lutego 2020 r. Zawiadomienie dotyczyło sprzedaży obu nieruchomości to jest działki (...). Zawiadomienie zawierało informacje o wygranym przez powoda przetargach, o terminie zapłaty reszty cen, o numerze rachunku bankowego na jaki należy wpłacić resztę cen, o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. 4 lutego 2020 r. powód J. M. wpłacił resztę ceny za nieruchomości działka nr (...) i za działkę nr (...), to jest wpłacił łącznie 150 900 zł. Za sporną nieruchomość powodowie zapłacili 86 600 zł.

Do zawarcia umowy sprzedaży działki (...) nie doszło. Pozwany w piśmie z 26 lutego 2020 r. zawiadomił powoda J. M. (1), że przedmiotowa nieruchomość jest objęta obowiązującą umową dzierżawy. Wskazał, że dzierżawcy powinno być zaproponowane pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Nadto pozwany podniósł, że zawiadomienie o przetargu nie zawierało informacji o obciążeniu przedmiotu umowy prawem dzierżawy. Pozwany proponował powodowi zawarcie porozumienia w sprawie odstąpienia od zawarcia umowy. Powód J. M. (1) nie zgodził się na zawarcie porozumienia. Pozwany pismem z 23 marca 2020 r. zawiadomił powoda, że Dyrektor Generalny (...) z siedzibą w W. unieważnił decyzją z 19 marca 2020 - przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej działka nr (...) o powierzchni 0,5561 ha, dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Unieważnienie przetargu nastąpiło na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ust 1 c ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 817 z późniejszymi zmianami) dalej w skrócie u.g.n.r.. Unieważnienie

przetargu nastąpiło z powodu tego, że nieruchomość była objęta umową dzierżawy K. i H. N. (1). Umowa była zawarta 30 lipca 1993 r. i obowiązuje do 31 sierpnia 2020 r. Procedura sprzedaży nieruchomości została przeprowadzona z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu na rzecz dzierżawcy. Powód pismem z 25 marca 2020 r. wezwał pozwanego do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej działka nr (...) o powierzchni 0,5561 ha, dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 90 400 zł. Pozwany nie przystąpił do zawarcia umowy natomiast w piśmie z 16 kwietnia 2020 r. wskazał, że na tym etapie zawarcie umowy nie jest możliwe, gdyż byłaby to umowa nieważna, o czym stanowi art. 29 c u.g.n.r., „Czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, lub w którym jako nabywcę nieruchomości wyłoniono osobę, która nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 29 ust. 3ba, jest nieważna.” Pozwany zwrócił powodowi pieniądze wpłacone jako cena za nabycie nieruchomości będącej przedmiotem sporu. Wymieniona wyżej umowa dzierżawy zakończyła się w czasie trwania procesu, to jest 31 sierpnia 2020 r. Pozwany 24 sierpnia 2020 r. zawarł z K. N. (1) i H. N. (1) kolejną umowę dzierżawy działki nr (...) o powierzchni 0, (...) położonej w obrębie W., gmina L. na czas określony do 30 sierpnia 2023 r. Jednocześnie pozwany do 31 sierpnia 2020 r. nie podjął żadnej czynności zmierzającej do ustalenia, czy dzierżawcy K. N. (1) i H. N. (1) chcą skorzystać z prawa pierwszeństwa nabycia ww. nieruchomości.

Dowód: ogłoszenie o przetargu k. 34 – 36,

protokół z 12.11.2019 r. k. 37 – 39,

wypis z rejestru gruntów k. 40,

pismo z 8 .01.2020 r. k. 41,

dowód wpłaty k. 42,

pismo z 26.02.2020 r. k. 46,

projekt porozumienia k. 47,

pismo z 23.03.2020 r. k. 48,

pismo z 16.04.2020 r. k. 56,

umowa sprzedaży z 15.04.2020 r. k. 58 – 62,

umowa dzierżawy z 24.08.2020 r. k. 96 – 99,

wrys z mapy ewidencyjnej k. 39v,

wypis z rejestru gruntów k. 40,

Sąd zważył, co następuje:

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda J. M. (1) i dokumentom stanowiącym podstawę do ustalenia stanu faktycznego sprawy – nie znajdując żadnych zastrzeżeń, co do wiarygodności tych dowodów.

Zgodnie z ogłoszeniem o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej położonej w obrębie W., gm. L., pow. (...), woj. (...) z 12 listopada 2019 r. odbywał się on według przepisów ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 91). Ustawa ta reguluje jedynie, że sprzedaż nieruchomości rolnych Skarbu Państwa odbywa się w przetargu. Natomiast ustawa nie zawiera szczegółowych przepisów regulujących przebieg przetargu i skutki jego przeprowadzenia. Niewątpliwie przepisy Kodeksu cywilnego o aukcji i przetargu są przepisami ogólnymi w stosunku do przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zgodnie więc z zasadą *lex specialis derogat legi generali*

znajdują zastosowanie tylko wtedy, jeżeli przepisy szczególne nie zawierają odmiennych regulacji. Ponieważ przepisy ustawy ww. nie regulują jaki jest skutek wyłonienia kandydata na nabywcę w przetargu, to w tym zakresie będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Jest zasadą, że zawarcie umowy w wyniku przetargu następuje z chwilą gdy organizator zawiadomi na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku (art. 70³ § 2 k.c.). Zgodnie z art. 70³ § 3 k.c. do ustalenia chwili zawarcia umowy w drodze przetargu stosuje się przepisy dotyczące przyjęcia oferty, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej. Przepis art. 70² § 3 stosuje się odpowiednio. Zgodnie z art. 70 § 1 k.c. w razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu, a jeżeli dojdzie do składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu nie jest wymagane - w chwili przystąpienia przez drugą stronę do wykonania umowy. Jednakże w wypadku, gdy ważność umowy zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, organizator aukcji i jej uczestnik, którego oferta została przyjęta, mogą dochodzić zawarcia umowy (art. 70² § 3 k.c.). Oznacza to, że w wyniku złożenia oświadczenia o przyjęciu oferty umowa nie dochodzi do skutku, jeżeli jej ważność zależy np. od zachowania formy aktu notarialnego. W wyniku zakończenia przetargu, między wyłonionym nabywcą a organizatorem przetargu powstaje bowiem swoiste wzajemne zobowiązanie do zawarcia umowy w przepisanej formie (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 148/01; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 308/06).

Powodowie otrzymali pismo z 8 stycznia 2020 r., w którym pozwany zawiadomił ich o wyniku przetargu, o terminie zapłaty ceny, o terminie sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego oraz o miejscu sporządzenia tego aktu notarialnego. Zgodnie z art. 70³ § 2 i 3 k.c. oraz z art. 70 §1 k.c. od tego dnia pomiędzy powodami i pozwanym powstało swoiste wzajemne zobowiązanie do zawarcia umowy w przepisanej formie w tym wypadku w formie aktu notarialnego. Od tego dnia ma zastosowanie odpowiednio przepis art. 70² § 3 k.c., który stanowi, że jeżeli ważność umowy zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, zarówno organizator aukcji, jak i jej uczestnik, którego oferta została przyjęta, mogą dochodzić zawarcia umowy.

Unieważnienie przetargu nieograniczonego ustnego z 12 listopada 2019 r. na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,5561 ha położonej w obrębie W., gmina L. nastąpiło wbrew treści uchwały Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 21 grudnia 2006 r. III CZP 121/06 według, której „Naruszenie pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm.) przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości rolnej nie powoduje jej nieważności.” Natomiast w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 19 listopada 2009 r. IV CSK 211/09 zwrócono uwagę, że „Uprawnienie organizatora przetargu do jego unieważnienia ma charakter wyjątkowy i nie może być interpretowane rozszerzająco, zwłaszcza, że, według ogólnych reguł Kodeksu cywilnego, organizator aukcji (przetargu) oraz jego uczestnik mogą jedynie żądać unieważnienia umowy zawartej w wyniku przeprowadzenia aukcji (przetargu) przez sąd. Tym bardziej więc sąd może oceniać zasadność unieważnienia przetargu ogłoszonego na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w postępowaniu, którego przedmiotem jest zobowiązanie do zawarcia umowy (art. 64 KC i art. 1047 § 1 KPC).” W ocenie sądu unieważnienie przetargu z 12 listopada 2019 r. nastąpiło wbrew obowiązującym przepisom prawa i w sposób istotny naruszyło interesy gospodarcze powoda J. M. (1). Powód J. M. (1) przystąpił do przetargów dotyczących dwóch sąsiednich nieruchomości o numerze 195/7 i 195/4, gdyż zamierzał na obu zrealizować budowę budynku wielorodzinnego wraz z parkingami. Zawarcie umowy sprzedaży z pominięciem prawa pierwszeństwa dzierżawców K. N. i H. N. nie spowodowałoby nieważności umowy. W uzasadnieniu uchwały z 21 grudnia 2006 r. Sąd Najwyższy wskazał, że: „Należy stwierdzić, że przepisy art. 29 ust. 1 pkt 3 ust. 1c i ust. 1d GospNierRolU nie tworzą jednak elementów procedury mającej poprzedzać umowę z osobą uprzywilejowaną lub osobą trzecią, dla powstania pierwszeństwa nie jest bowiem niezbędne przeprowadzenie sformalizowanej w ustawie procedury wstępnej. Wspomniane przepisy, nakładające pewne obowiązki na wydzierżawiającego, mają jedynie na celu ustalenie, czy podmiot uprzywilejowany zamierza korzystać z przysługującego mu pierwszeństwa nabycia na własność dzierżawionej dotąd nieruchomości, a więc fakt zaktualizowania się pierwszeństwa. Naruszenie zasad takiego ustalania nie oznacza zatem naruszenia ustawowo określonej procedury zawierania umowy, prowadzącej w rezultacie do powstania skutków określonych w art. 58 KC”. Powodowie nie zgodzili się na podpisanie proponowanego

im porozumienia (k.44), pismem z 25 marca 2020 r. wezwali pozwanego do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej działka nr (...) o powierzchni 0,5561 ha, dla której Sąd Rejonowy w L.prowadzi księgę wieczystą nr (...), następnie wytoczyli proces o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli - dali więc wyraz, że będą korzystać ze swoich praw na podstawie art. 70⁽²⁾ § 3 k.c. jakie powstały po zaoferowaniu najwyższej ceny w przetargu i po doręczeniu im pisma z 8 stycznia 2020 r. W czasie od marca 2020 r. do sierpnia 2020 r. pozwany nie podjął żadnych działań w celu ustalenia, czy K. N. i H. N. korzystają z prawa pierwszeństwa. Powyższe skutkuje dodatkową argumentacją dla uwzględnienia powództwa, gdyż bez wykazania, że dzierżawcy K. N. i H. N. korzystają z prawa pierwszeństwa unieważnienie przetargu jest całkowicie pozbawione jakiejkolwiek racji prawnej. Pozwany powołał się w odpowiedzi na pozew, że unieważnienie przetargu przez Dyrektora Generalnego (...)z siedzibą w W. decyzją z 19 marca 2020 – nastąpiło na podstawie § 15 Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów z dnia 30 kwietnia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 540). Przepis ten stanowi, że: W razie stwierdzenia, że czynności przetargowe zostały dokonane w sposób niezgodny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Dyrektor Generalny (...)unieważnia przetarg. W toku procesu, w którym powyższa decyzja była przedmiotem kontroli sądu pozwany nie wykazał, że K. N. i H. N. korzystają z prawa pierwszeństwa, zatem nie wykazał, że naruszenie ich praw miało wpływ na wynik przetargu. Jak wskazano wyżej powodowie konsekwentnie chcą nabyć nieruchomość dali temu wyraz w sposób opisany wyżej, a zatem to, że nie wiedzieli o prawie pierwszeństwa przysługującego dzierżawcom nie wpływa na ich decyzję. Tak więc, naruszenie w ogłoszeniu o przetargu § 7 ust 4 pkt 3 rozporządzenia nie ma znaczenia dla powodów. Pozwany korzystając z faktu, że sąd oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia, lekceważąc prawa powodów zawarł z K. N. i H. N. umowę dzierżawy, to prowadzi sąd do prostego wniosku, że byli oni zainteresowani dalszym dzierżawieniem nieruchomości a nie jej nabyciem na własność.

Mając na uwadze powyższe rozważania sąd uwzględnił powództwo w całości na podstawie art. art. 70² § 3 k.c. nakazał pozwanemu złożenie oświadczenia woli o treści wskazanej w punkcie 1 wyroku.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. sąd obciążył pozwanego kosztami procesu, na które złożyła się opłata od pozwu i koszty zastępstwa procesowego poniesione przez powodów. Opłata od pozwu wynosiła 4 520 zł i koszty zastępstwa procesowego 5 400 zł i 34 zł z tytułu opłat skarbowych od pełnomocnictw powodów. Stawka kosztów na podstawie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych z późniejszymi zmianami. (Dz. U. 2015.1804).

SSO Małgorzata Ławecka – Skóra

Sygn. akt XIII C 429/20/4

ZARZĄDZENIE

1. (...)
 2. (...).
 3. (...).
- (...), (...)