

Sygn. akt I C 660/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Ewa Rudkowska – Ząbczyk

Protokolant: Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 grudnia 2012 r. we W.

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. we W.**

przeciwko **Gminie W.**

o **zapłatę**

I. zasądza od strony pozwanej Gminy W. na rzecz strony powodowej (...) Sp. z o.o. we W. kwotę 500 000,00 zł (pięćset tysięcy złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej Gminy W. na rzecz strony powodowej (...) Sp. z o.o. we W. kwotę 32 217,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 maja 2012 r. strona powodowa (...) sp. z o.o. we W. domagała się zasądzenia od strony pozwanej Gminy W. kwoty 500 000,00 zł wpłaconej tytułem zaliczki, wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu niniejszego żądania powodowa spółka podniosła, że pozwana Gmina W. będąca właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), zarządzeniem Prezydenta W. z dnia 14 sierpnia 2008 r. przeznaczyła ją do sprzedaży w trybie przetargu. Cenę nieruchomości określono na kwotę 10 000 000,00 zł. Strona powodowa wskazała, że Gmina W. – działając na podstawie wyżej wymienionego zarządzenia Prezydenta – przystąpiła do sprzedaży opisanej nieruchomości w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej W. z dnia 27 lutego 1998 r. Pierwszy przetarg ustny nieograniczony, który odbył się w dniu 12 grudnia 2008 r. z ceną wywoławczą 10 000 000,00 zł, zakończył się wynikiem negatywnym. Drugi przetarg przeprowadzony w dniu 10 kwietnia 2009 r. z ceną wywoławczą 8 500 000,00 zł również zakończył się negatywnie. Powodowa spółka wskazała, że także trzeci przetarg przeprowadzony w dniu 6 lipca 2009 r. z ceną wywoławczą 7 000 000,00 zł nie zakończył się pozytywnie. Wobec niedokonania sprzedaży w trybie przetargowym Prezydent W. ogłosił rokowania celem sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości. Część jawna pierwszych rokowań została przewidziana na dzień 30 września 2009 r., cena nieruchomości została określona na kwotę 6 000 000,00 zł, a zaliczka, o jakiej mowa w § 25 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości została określona na 600 000,00 zł. Strona powodowa podniosła, że rokowania nie doprowadziły do sprzedaży nieruchomości, podobnie, jak kolejne rokowania ogłoszone w dniu 2 października 2009 r. – część jawna przewidziana na dzień 9 grudnia 2009 r. – z ceną wywoławczą określoną na kwotę 5 000 000,00 zł i zaliczką ustaloną na kwotę 500 000,00 zł.

Strona powodowa przystąpiła do trzech rokowań ogłoszonych przez Prezydenta W. celem sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w dniu 13 stycznia 2010 r. Cena wywoławcza, jak wskazała strona powodowa, została określona na kwotę 5 000 000,00 zł, a zaliczka na kwotę 500 000,00 zł. Strona powodowa wskazała, że uiściła zaliczkę w żądanej wysokości, a w dniach 31 marca 2010 r. i 7 kwietnia 2010 r. wzięła udział w części ustnej rokowań. Jak podała, w dniu 8 kwietnia 2010 r. została wybrana jako nabywca nieruchomości, a w dniu 12 kwietnia 2010 r. ogłoszono wyniki rokowań. O terminie zawarcia umowy spółka miała zostać powiadomiona w terminie 21 dni od dnia zamknięcia rokowań, w przypadku nie przystąpienia do zawarcia Prezydent W. mógł od jej podpisania odstąpić, w takim wypadku zaliczka nie podlegała zwrotowi. Strona powodowa wyjaśniła, że na zakup nieruchomości zamierzała uzyskać kredyt w banku. Wobec jednak niemożności uzyskania kredytu w terminie pozwalającym na wywiązanie się z warunków nabycia nieruchomości (tj. do dnia 24 czerwca 2010 r.), strona powodowa – jak podała – zwróciła się w dniu 21 czerwca 2010 r. do pozwanej Gminy o prolongatę terminu do zawarcia umowy sprzedaży. Pozwana Gmina pismem datowanym na dzień 30 czerwca 2010 r., a dręczonym powodowej spółce w dniu 19 lipca 2010 r. odmówiła uwzględnienia powyższego wniosku. Jednocześnie – jak wskazano – poinformowano stronę powodową, opierając się o treść art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o przepadku wpłaconej zaliczki na rzecz Gminy W.. Strona powodowa podniosła, że w dniu 10 sierpnia 2010 r. pozwana Gmina wystawiła notę księgową nr (...) o treści „przepadek wadium”, a następnie w tej samej dacie wystawiła powodowej spółce fakturę VAT – korekta nr (...) faktury zaliczkowej VAT nr (...) (...) z dnia 12 kwietnia 2010 r., którą zmniejszono wartość zaliczki z 500 000,00 zł do 0 zł i wykazano do zwrotu na rzecz powodowej spółki kwotę 500 000,00 zł. Jak podała strona powodowa do dnia wytoczenia powództwa pozwana Gmina nie zwróciła wpłaconej tytułem zaliczki kwoty 500 000,00 zł. Strona powodowa wskazując na bezzasadność odmowy zwrotu zaliczki podała, że brała udział w rokowaniach, a nie przetargu, wobec czego nie będą miały zastosowania przepisy o wadium, dalej podniosła, że strona pozwana mogła jedynie potrącić z wpłaconej kwoty koszty zorganizowania rokowań po uprzednim wykazaniu poniesionych kosztów, a nadto, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje instytucji „przepadku zaliczki”, a Prezydent W. nie odstąpił od zawarcia umowy, wreszcie podniosła zarzut przeprowadzenia trzech rokowań, do których przystąpiła, z rażącym naruszeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wobec przeprowadzenia ich po upływie 6-miesięcznego terminu przewidziane w art. 39 ust. 2 ustawy. Strona powodowa zarzuciła, że wzywała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 500 000,00 zł, jednakże bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 maja 2012 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. Ustosunkowując się do zarzutów strony powodowej wskazała, że wszystkie terminy ogłoszeń przetargów i rokowań zostały zachowane. W przekonaniu pozwanej Gminy określenie zawarte w art. 39 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. wskazanie, że jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ (...) w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi, oznacza, że dniem zamknięcia postępowania jest dzień, na który wyznaczono przeprowadzenie przetargu, gdyż dopiero w tym dniu komisja może stwierdzić brak oferentów. W ocenie strony pozwanej terminu zbycia nieruchomości użytego w cytowanym wyżej przepisie nie można odnosić do samej czynności sprzedaży, tj. podpisania umowy, ale należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych tj. ogłoszenie przetargu czy rokowań. Dalej pozwana Gmina podniosła, że strona powodowa nie kwestionowała w toku postępowania prawidłowości ogłoszenia i przeprowadzenia rokowań. Nadto, jak wskazała, dwukrotnie wyznaczała powodowej spółce termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, ostatecznie wyznaczając go na dzień 24 czerwca 2010 r. W ocenie Gminy do zawarcia umowy nie doszło z winy wygrywającego rokowania, który nie dopełnił warunków podpisania umowy sprzedaży. Podała również, że brak jest podstaw prawnych do zwrotu zaliczki na rzecz powodowej spółki, wskazując na konieczność stosowania – zgodnie z Rozporządzeniem powołanym wyżej – przepisów dotyczących wadium, a nie przepisów Kodeksu cywilnego o zaliczce.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta W. z dnia 14 sierpnia 2008 r. przeznaczono do sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomość gruntową zabudowaną, położoną we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wykaz ogłoszono na okres 21 dni od dnia 14 sierpnia 2008 r. do

dnia 4 września 2008 r. Cenę nieruchomości określono na kwotę 10 000 000,00 zł. Ponadto ustalono, że sprzedaż następuje za cenę osiągniętą w przetargu, przy czym cena nabycia płatna jest przed podpisaniem umowy notarialnej, najpóźniej dzień przed jej zawarciem.

(dowód: zarządzenie nr (...)Prezydenta W.wraz z wykazem nr (...)(...), k. 17-18)

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta W. z dnia 2 października 2008 r. ogłoszono przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej we W. przy ul. (...). Cena wywoławcza została określona na kwotę 10 000 000,00 zł, a wadium na kwotę 1 000 000,00 zł. Przetarg miał odbyć się w dniu 12 grudnia 2008 r. Jednym z warunków przystąpienia do przetargu było potwierdzenie uiszczenia wadium, które miało być wpłacone najpóźniej do dnia 5 grudnia 2008 r., przy czym datą dokonania wpłaty była data uznania rachunku bankowego pozwanej Gminy.

(dowód: zarządzenie nr (...)Prezydenta W.z dnia 2 października 2008 r. wraz z ogłoszeniem o przetargu nr (...)(...), k. 19-21)

Pierwszy przetarg na sprzedaż powyższej nieruchomości zakończył się wynikiem negatywnym.

(dowód: zeznania świadka R. D., k. 114)

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta W. z dnia 23 stycznia 2009 r. ogłoszono drugi przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) we W.. Cenę wywoławczą obniżono do kwoty 8 500 000,00 zł, określając wysokość wadium na kwotę 1 000 000,00 zł. Przetarg miał odbyć się w dniu 10 kwietnia 2009 r. Wadium należało uiszczyć do dnia 3 kwietnia 2009 r.

(dowód: zarządzenie nr (...)Prezydenta W.z dnia 23 stycznia 2009 r. wraz z ogłoszeniem o przetargu nr (...), k. 22-24)

Drugi przetarg na sprzedaż powyższej nieruchomości zakończył się wynikiem negatywnym.

(dowód: zeznania świadka R. D., k. 114)

Kolejny, trzeci przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) we W. został ogłoszony zarządzeniem nr (...) Prezydenta W. z dnia 27 kwietnia 2009 r. Cena wywoławcza została ustalona na kwotę 7 000 000,00 zł, a wadium na kwotę 700 000,00 zł. Termin przeprowadzenia przetargu przewidziano na dzień 6 lipca 2009 r. Wadium należało uiszczyć do dnia 29 czerwca 2009 r.

(dowód: zarządzenie nr (...)Prezydenta W.z dnia 27 kwietnia 2009 r. wraz z ogłoszeniem o przetargu nr (...), k. 25-27)

Trzeci przetarg na sprzedaż powyższej nieruchomości zakończył się wynikiem negatywnym.

(dowód: zeznania świadka R. D., k. 114)

Wobec nie dojścia do skutku umowy sprzedaży w trybie przetargowym, zarządzeniem nr (...) Prezydenta W. z dnia 10 lipca 2009 r. ogłoszono rokowania celem sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) we W.. Cena wywoławcza została określona na kwotę 6 000 000,00 zł, wysokość zaliczki na kwotę 600 000,00 zł. Część jawna rokowań, tj. zgłoszenie udziału i ich ocena formalna, została wyznaczona na dzień 30 września 2009 r. Zaliczkę należało uiszczyć do dnia 23 września 2009 r.

(dowód: zarządzenie nr (...)Prezydenta W.z dnia 10 lipca 2009 r. wraz z ogłoszeniem o rokowaniach nr (...), k. 28-31)

Pierwsze rokowania celem sprzedaży powyższej nieruchomości zakończył się wynikiem negatywnym.

(dowód: zeznania świadka R. D., k. 114)

Drugie rokowania celem sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) we W. zostały ogłoszone zarządzeniem nr (...) Prezydenta W. z dnia 2 października 2009 r. Cenę wywoławczą ustalono na kwotę 5 000 000,00 zł, wysokość zaliczki na kwotę 500 000,00 zł. Część jawna rokowań została wyznaczona na dzień 9 grudnia 2009 r. Zaliczkę należało uiścić do dnia 9 grudnia 2009 r.

(dowód: zarządzenie nr (...)Prezydenta W.z dnia 2 października 2009 r. wraz z ogłoszeniem o rokowaniach nr (...), k. 32-35)

Drugie rokowania celem sprzedaży powyższej nieruchomości zakończył się wynikiem negatywnym.

(dowód: zeznania świadka R. D., k. 114)

Trzecie rokowania celem sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) we W. zostały ogłoszone zarządzeniem nr (...) Prezydenta W. z dnia 13 stycznia 2010 r. Cena wywoławcza została określona na kwotę 5 000 000,00 zł, wysokość zaliczki, która miała zostać uiszczona najpóźniej do dnia 17 marca 2010 r., na kwotę 500 000,00 zł. Termin przeprowadzenia części jawnej rokowań ustalono na dzień 24 marca 2010 r. O powyższym strona pozwana zawiadomiła powodową spółkę pismem z dnia 13 stycznia 2010 r., przesyłając jednocześnie ogłoszenie o trzech rokowaniach.

(dowód: zarządzenie nr (...)Prezydenta W.z dnia 13 stycznia 2010 r. wraz z ogłoszeniem o rokowaniach nr (...) k. 36-39; pismo strony pozwanej z dnia 13 stycznia 2010 r., k. 40-43)

W ogłoszeniu o trzech rokowaniach celem sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) we W. wskazano, że o miejscu i terminie zawarcia umowy nabywca zostanie zawiadomiony w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia rokowań. W przypadku nieprzystąpienia nabywcy do zawarcia umowy notarialnej, tj. niestawienia się w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu lub braku wpłaty ceny nieruchomości do dnia zawarcia umowy, Prezydent W. będzie mógł odstąpić od podpisania umowy, a wpłacona zaliczka nie będzie podlegała zwrotowi (pkt 9 ogłoszenia).

(dowód: ogłoszenie o rokowaniach nr (...) z dnia 13 stycznia 2010 r., k. 37-39)

W dniach 15 marca 2010 r. i 16 marca 2010 r. powodowa spółka uiściła łącznie na rzecz pozwanej Gminy W. zaliczkę w wysokości 500 000,00 zł.

(dowód: wyciąg z rachunku bankowego (...) Banku, k. 44; faktura VAT zaliczkowa nr (...) (...)z dnia 12 kwietnia 2010 r., k. 45)

Ponadto w dniu 16 marca 2010 r. strona powodowa złożyła akces do przystąpienia do rokowań w celu nabycia nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we W. przy ul. (...), a także oświadczenie, zgodnie z którym zapoznała się z warunkami trzech rokowań i przyjęła te warunki bez zastrzeżeń.

(dowód: pismo strony powodowej z dnia 16 marca 2010 r., k. 72; pismo strony powodowej z dnia 16 marca 2010 r., k. 73)

W dniu 8 kwietnia 2010 r. komisja w głosowaniu jawnym dokonała wyboru strony powodowej na nabywcę nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) we W.. Sporządzony został protokół z rokowań, w którym oznaczono, między innymi, ustalone warunki nabycia nieruchomości. Ustalona na kwotę 6 000 000,00 zł cena nabycia nieruchomości miała być płatna jednorazowo przelewem na konto pozwanej Gminy W., najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność nieruchomości na nabywcę. Na poczet ceny nabycia nieruchomości miała zostać zaliczona wpłacona zaliczka w wysokości 500 000,00 zł. O miejscu i terminie zawarcia umowy notarialnej strona powodowa miała zostać zawiadomiona w ciągu 21 dni od dnia zamknięcia rokowań. Strony ustaliły, że w przypadku nieprzystąpienia strony powodowej do zawarcia umowy, tj. niestawienia się w miejscu i

terminie podanym w zawiadomieniu lub braku wpłaty ceny nieruchomości do dnia zawarcia umowy, Prezydent W. będzie mógł odstąpić od podpisania umowy. W takim przypadku wpłacona zaliczka nie miała podlegać zwrotowi.

(dowód: protokół nr (...) z rokowań przeprowadzonych w siedzibie Urzędu Miejskiego W. na podstawie zarządzenia nr (...) Prezydenta W. z dnia 13 stycznia 2010 r., k. 46-49)

Strona pozwana wyznaczyła termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we W. przy ul. (...) na dzień 17 maja 2010 r. Jednocześnie wskazano, że zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy strona powodowa nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w kancelarii notarialnej w wyznaczonym dniu i godzinie, ozwana Gmina W. będzie mogła odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie będzie podlegać zwrotowi.

(dowód: pismo strony ozwanej z dnia 29 kwietnia 2010 r., k. 74)

Pismem z dnia 13 maja 2010 r. strona powodowa wniosła o przesunięcie terminu zawarcia umowy sprzedaży spornej nieruchomości o sześć tygodni z uwagi na trudności w zgromadzeniu środków potrzebnych na zapłatę ceny sprzedaży. W odpowiedzi strona pozwana wyznaczyła nowy termin zawarcia umowy sprzedaży na dzień 24 czerwca 2010 r., oznaczając go jako termin ostateczny. Ponownie wskazano również, że zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy strona powodowa nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w kancelarii notarialnej w wyznaczonym dniu i godzinie, ozwana Gmina W. będzie mogła odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie będzie podlegać zwrotowi.

(dowód: pismo strony powodowej z dnia 13 maja 2010 r., k. 95; pismo strony pozwanej z dnia 17 maja 2010 r., k. 77)

Pismem z dnia 21 czerwca 2010 r. strona powodowa zwróciła się do pozwanej Gminy W. o przedłużenie terminu zawarcia umowy, wyznaczonego na dzień 24 czerwca 2010 r.

(dowód: pismo strony pozwanej z dnia 30 czerwca 2010 r., k. 50)

Przedstawiciel strony powodowej nie stawił się w dniu 24 czerwca 2010 r. w umówionej kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we W. przy ul. (...). Do tego dnia nie została także wpłacona przez stronę powodową cała cena sprzedaży powyższej nieruchomości.

(dowód: protokół sporządzony w formie aktu notarialnego z dnia 24 czerwca 2010 r. przed notariuszem B. M., Rep. A nr (...), k. 78)

Pismem datowanym na dzień 30 czerwca 2010 r. pozwana Gmina poinformowała o braku zgody na przedłużenie terminu zawarcia umowy oraz o przepadku uiszczonych zaliczek na rzecz Gminy W. wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa reprezentantów strony powodowej w dniu 24 czerwca 2010 r. w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

(dowód: pismo strony pozwanej z dnia 30 czerwca 2010 r., k. 50)

W dniu 10 sierpnia 2010 r. pozwana Gmina W. wystawiła notę księgową nr (...) o treści: „przepadek wadium zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w związku z niestawieniem się w Kancelarii Notarialnej celem podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...)”. Jednocześnie strona pozwana wystawiła i przesała stronie powodowej fakturę VAT – korektę, w której określono, że przyczyna zmiany pozostawał „w związku z niestawieniem się w Kancelarii Notarialnej celem podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości, wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy – art. 41 ust. 2 ugn.”.

(dowód: nota księgową nr (...) z dnia 10 sierpnia 2010 r., k. 51; faktura VAT – korekta nr (...) (...) z dnia 10 sierpnia 2010 r., k. 52; pismo strony pozwanej z dnia 16 sierpnia 2010 r., k. 53)

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta W. z dnia 16 lipca 2010 r. zostały wyznaczone czwarte rokowania celem sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) we W.. Cena wywoławcza została określona na kwotę 5 000 000,00 zł, wysokość zaliczki, która miała zostać uiszczona najpóźniej do dnia 20 września 2010 r., na kwotę 500 000,00 zł. Termin przeprowadzenia części jawnej rokowań ustalono na dzień 20 września 2010 r.

(dowód: zarządzenie nr (...) Prezydenta W. z dnia 16 lipca 2010 r. wraz z ogłoszeniem o rokowaniach nr (...) k. 55-58)

Pismem z dnia 22 marca 2012 r. strona powodowa wzywała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 500 000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zaliczki wpłaconej zgodnie z fakturą VAT nr (...) z dnia 12 kwietnia 2010 r.

(dowód: pismo strony powodowej z dnia 22 marca 2012 r. wraz z potwierdzeniem naania, k. 59-60)

Strona pozwana odmówiła dokonania zwrotu zaliczki.

(dowód: pismo strony pozwanej z dnia 28.03.2012 r., k. 61)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie strony pozwanej, którego spełnienia strona powodowa dochodzi w niniejszym postępowaniu, stanowi żądanie zwrotu świadczenia nienależnego. Zgodnie z 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, przy czym przepis ten stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego (art. 410 § 2 k.c.).

W niniejszej sprawie bezsporny między stronami pozostawał stan faktyczny. Sporna pozostawała natomiast ocena prawna skutków niezawarcia przez strony umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we W. przy ul. (...) w zakresie dopuszczalności zwrotu zaliczki uiszczonej przez stronę powodową w związku z przystąpieniem do rokowań celem sprzedaży powyższej nieruchomości.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 106, poz. 675 ze zm.) przewiduje możliwość sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Gminy co do zasady w drodze przetargu (art. 37 ust. 1 ustawy) lub w drodze bezprzetargowej, w tym także w drodze rokowań z nabywcą. Sprzedaż nieruchomości w trybie rokowań może nastąpić tylko w przypadkach wskazanych w ustawie. Do takich należy sytuacja określona w art. 39 ust. 2 ustawy, w myśl którego rokowania celem sprzedaży nieruchomości mogą być wyznaczone po dwukrotnej nieudanej próbie sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu publicznego. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym właściwy organ (...), może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, do ceny niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości (art. 67 ust. 2 pkt 2 ustawy). Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ (...), w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

Sposób i tryb przeprowadzania przetargów precyzyjnie określa powołana ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.). Odmienne, sposób i tryb przeprowadzania rokowań uregulowane zostały mniej szczegółowo jedynie w powołanym rozporządzeniu. Odnosi się to w szczególności do instytucji wadium i zaliczki, uiszczanych odpowiednio przy przystąpieniu do przetargu lub rokowań celem sprzedaży nieruchomości.

W zakresie wadium ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz powołane rozporządzenie reguluje wysokość wadium oraz terminy i formy jego wnoszenia i zwrotu, jak również skutki jego uiszczenia w przypadku niedojścia umowy sprzedaży do skutku. Funkcja wadium polega na zabezpieczeniu przed uchyleniem się kontrahenta od zawarcia umowy i stanowi surogat odszkodowania.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera natomiast regulacji dotyczących zaliczki uiszczanej przy rokowaniach celem sprzedaży nieruchomości. W szczególności nie zostało określone co ma się stać z zaliczką w sytuacji, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Jedyna regulacja w tym zakresie znajduje się w § 25 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia, zgodnie z którym ogłoszenie o rokowaniach po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym powinno zawierać między innymi informacje o terminie, miejscu wpłaty oraz o wysokości zaliczki pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy. Z powołanego przepisu wynika, że ustawodawca wiąże zaliczkę uiszczaną przy rokowaniach z kosztami, jakie powstają w związku z uchyleniem się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Ograniczona regulacja zaliczki powoduje, że dla oceny terminów i form jej wnoszenia oraz dopuszczalności i zasad zwrotu koniecznym jest posiłkowanie się innymi normami prawnymi. W ocenie Sądu brak jest jednak podstaw do stosowania w powyższym zakresie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących wadium. Należy zauważyć, że ustawodawca nie odsyła do choćby odpowiedniego stosowania przepisów o wadium do zaliczki przy rokowaniach. Instytucja wadium pozostaje ściśle związana z zawieraniem umów w drodze przetargu (ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 70⁴ k.c., ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. o zamówieniach publicznych; t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 113, poz. 759 ze zm.) i poza przetargami nie występuje w obrocie prawnym. Każdorazowo jest także ściśle regulowana, przy czym zawsze ustawodawca podkreśla jej funkcję zabezpieczającą. Skoro zatem w rokowaniach wyznaczanych celem sprzedaży nieruchomości ustawa odstępuje od pojęcia wadium i zezwala na pobranie zaliczki, a jednocześnie w żaden sposób nie odsyła do stosowania w zakresie zaliczki do przepisów o wadium, to należy uznać, że zamiarem ustawodawcy było wprowadzenie do rokowań instytucji częściowego spełnienia świadczenia przed nadejściem terminu jego wymagalności, oderwanego od wadium, o funkcji odmiennie, aczkolwiek precyzyjnie normatywnie określonej (§ 25 ust. 1 pkt 8 powołanego rozporządzenia). Powyższe zdaniem Sądu nie upoważnia do stosowania w rokowaniach przepisów o wadium, a niewątpliwie cywilny charakter świadczenia zaliczkowego nakazuje posiłkowanie się w jego ocenie regulacją ogólną kodeksu cywilnego. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 109/09, niepubl.).

Z tych względów należy uznać, że strony w ramach swobody umów mogą same określić termin i formę jej wniesienia oraz dopuszczalność i zasady zwrotu, w tym w szczególności w przypadku niedojścia do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Zdaniem Sądu muszą jednak uwzględniać narzucony przez ustawodawcę cel pobrania zaliczki, który jak już zaznaczono został powiązany z kosztami, jakie powstają w związku z uchyleniem się od zawarcia umowy. W ocenie Sądu to niejako przesądza o „losie” zaliczki w wypadku niezawarcia umowy. Pobrana zaliczka może być wówczas zatrzymana przez zbywcę nieruchomości, ale jedynie do wysokości kosztów, jakie poniósł w związku z nieskutecznymi rokowaniami.

W niniejszej sprawie strona pozwana, ogłaszając kolejne terminy rokowań celem sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we W. przy ul. (...), każdorazowo określała, że w przypadku nieprzystąpienia nabywcy do zawarcia umowy notarialnej, tj. niestawienia się w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu lub braku wpłaty ceny nieruchomości do dnia zawarcia umowy, Prezydent W. będzie mógł odstąpić od podpisania umowy, a wpłacona zaliczka nie będzie podlegała zwrotowi. W ocenie Sądu powyższe zastrzeżenie jest nieważne albowiem zmierza do obejścia przepisów o wadium i ich zastosowanie w innym trybie sprzedaży nieruchomości niż przetarg, sprzecznie z określonym przez ustawodawcę celem zaliczki wpłacanej w drodze rokowań. O takim zamiarze świadczy nie tylko zastosowanie w warunkach rokowań ustawowej formuły dopuszczalności zatrzymania wadium (art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), ale także, po bezskutecznym upływie terminu zawarcia umowy sprzedaży, stałe posługiwanie się przez pozwaną Gminę pojęciem wadium z powołaniem na jego ustawową regulację. Na „przypadek wadium zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami” strona pozwana wskazywała w nocie

księgowej nr (...) z 10 sierpnia 2010 r. (k. 51), korekcie faktury VAT nr (...) z tej samej daty (k. 52), ale także w pismach dotyczących terminu zawarcie umowy sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2010 r. (k. 74) i z dnia 17 maja 2010 r. (k. 77). Powyższe wskazuje na celowość działania strony pozwanej w zakresie wprowadzenia do procedury rokowań przetargowych rozwiązań dotyczących wadium, co w ocenie Sądu nie jest dopuszczalne, nawet wówczas, gdy strona przeciwna wyraziła na to zgodę. Jak już bowiem wyżej wskazano, swoboda stron doznaje w tym zakresie normatywnych ograniczeń.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że spełnienie przez stronę powodową świadczenia w postaci wpłaty zaliczki w trzech rokowaniach wyznaczonych celem sprzedaży nieruchomości, stanowiło świadczenie nienależne albowiem czynność prawna zobowiązująca do tego świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (art. 410 § 2 k.c.).

Zdaniem Sądu zaliczka podlega zwrotowi także dlatego, że została uiszczona w postępowaniu, które nie mogło doprowadzić do zawarcia ważnej umowy sprzedaży nieruchomości ze względu na naruszenie art. 39 ust. 2 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z powołanym przepisem jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ (...), w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Powołany przepis wprowadza ograniczenia czasowe (nie wcześniej niż 2 tygodnie i nie później niż 6 miesięcy od zakończenia drugiego przetargu) odnośnie uruchomienia trybu rokowań lub kolejnych przetargów. Zdaniem Sądu wynika z niego, że nie później niż 6 miesięcy od dnia zamknięcia drugiego przetargu strona pozwana mogła zorganizować kolejny przetarg lub kolejne przetargi, albo zbyć nieruchomość bez przetargu w drodze rokowań. Początek biegu powyższego terminu rozpoczyna się zatem od dnia zamknięcia drugiego przetargu ogłoszonego celem sprzedaży nieruchomości, a nie każdego kolejnego przetargu lub każdego kolejnych rokowań wyznaczanych w tym celu. Powyższe rozumienie powołanego przepisu wynika nie tylko z jego literalnego brzmienia, ale także celu, dla którego rozważane ograniczenia czasowe zostały wprowadzone. Należy bowiem zauważyć, że w przypadku zachowania terminów właściwy organ nie ma obowiązku ponownego sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (art. 39 ust. 3 ustawy), co uzasadnione jest stosunkowo krótkim odstępem czasu pomiędzy sporządzeniem wykazu i datą potencjalnej sprzedaży, który pozwala na zachowanie jego aktualności.

W niniejszej sprawie drugi przetarg ogłoszony celem sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej we W. przy ul. (...) został zamknięty z wynikiem negatywnym w dniu 10 kwietnia 2009 r., co oznacza, że strona pozwana mogła sprzedać nieruchomość w drodze rokowań bez obowiązku ponownego sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, najpóźniej do dnia 10 października 2009 r. Tymczasem, w ramach niejako „kontynuacji” procedury sprzedaży spornej nieruchomości, strona pozwana wyznaczyła termin trzech rokowań dopiero w dniu 13 stycznia 2010 r. Tym samym zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości po ich przeprowadzeniu oznaczałoby zawarcie jej z naruszeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i jako takie obarczone zostałyby sankcją nieważności, zgodnie z art. 58 k.c. w zw. z art. 39 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2005 r., III CK 562/04, Biul. SN z 2005 r., z. 9, poz. 11). W ten sposób zaliczka uiszczona przez stronę powodową przy przystąpieniu do trzech rokowań stanowiłaby świadczenie nienależne z uwagi na fakt, że cel jej świadczenia nie zostałby osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.).

Wreszcie należy się zgodzić ze stroną powodową, że zgodnie z warunkami rokowań zaliczka mogła być zatrzymana przez stronę pozwaną w wypadku odstąpienia przez nią od zawarcia umowy. Oświadczenie o odstąpieniu w imieniu strony pozwanej mógłby skutecznie złożyć jej organ, tj. Prezydent W.. Tymczasem w sprawie nie zostało wykazane, aby takie oświadczenie zostało stronie powodowej złożone. Za takowe nie może być uznane pismo z dnia 30 czerwca 2010 r. albowiem nie zawiera ono oświadczenia woli o odstąpieniu od zawarcia umowy a jedynie informację o „przypadku” wpłaconej zaliczki. Niezależnie od powyższego należy podnieść, że powołane pismo zostało podpisane przez R. D., której umocowanie do składania tego typu oświadczeń w imieniu strony pozwanej nie zostało w sprawie wykazane.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Podstawę orzeczenia o kosztach postępowania stanowił przepis art. 98 § 1 k.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym, że strona powodowa wygrała sprawę w całości Sąd obowiązkiem zwrotu kosztów obciążył w całości stronę pozwaną. Na zasądzoną kwotę 32 217,00 zł składa się kwota 25 000,00 zł opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 7217,00 zł kosztów zastępstwa prawnego (§ 6 pkt 7 rozp. Min. Spr. z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu; Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z zm.) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.