

Sygn. akt II CZ 37/07

POSTANOWIENIE

Dnia 15 czerwca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Irena Gromska-Szuster
del. SSA Marta Romańska

w sprawie z powództwa J. W., E. W. i G. W.

przeciwko P. - Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

w K. i B. G.

o unieważnienie umowy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 czerwca 2007 r.,

zażalenia powodów

na postanowienie Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 30 listopada 2006 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2006 r. Sąd Apelacyjny odrzucił apelację powodów: [...] wniesioną od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 7 lipca 2006 r. oddalającego ich powództwo przeciwko P. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością oraz B. G. o unieważnienie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy pozwanymi w wyniku rozstrzygnięcia przetargu na zbycie nieruchomości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w sprawie tego rodzaju – o unieważnienie umowy przedwstępnej – stosownie do treści art. 13 w zw. z art. 18 pkt 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398) pobiera się opłatę stosunkową, która wynosi 5% wartości przedmiotu zaskarżenia. Strona powodowa, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, na podstawie art. 31 pkt 2 wskazanej ustawy, uiściła opłatę stałą w kwocie 1.500 złotych, którą pobiera się od pozwu i apelacji w sprawie o unieważnienie przetargu. Opłata stosunkowa jest wyższa, bo wynosi 33.000 złotych.

Dlatego sąd drugiej instancji, w ramach wstępnego badania apelacji, ze względu na przewidzianą art. 130² § 3 k.p.c. sankcję za nienależyte opłacenie środka odwoławczego, odrzucił apelację powodów na podstawie art. 373 k.p.c.

W zażaleniu powodowie zarzucili naruszenie art. 13 w związku z art. 18 pkt 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przez ich zastosowanie i obliczenie na tej podstawie wysokości opłaty od wniesionej przez nich apelacji w sytuacji, gdy z uwagi na charakter sprawy zastosowanie miał art. 31 pkt 2 tej ustawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zażalenie powodów zasługuje na uwzględnienie.

Opłatę stałą w wysokości 1.500 złotych pobiera się od pozwu i apelacji (art. 18 ust. 2 ustawy) w sprawie o unieważnienie przetargu (art. 31 pkt 2 ustawy).

Postępowanie przetargowe jest jednym ze sposobów zawarcia umowy. Przemawia za tym jednoznacznie usytuowanie przepisów dotyczących przetargu w dziale II „Zawarcie umowy” tytułu IV księgi pierwszej kodeksu cywilnego. Stosunki cywilnoprawne pomiędzy uczestnikami przetargu nawiązują się już z chwilą złożenia ofert. Czynność ta stanowi jednocześnie przyjęcie oferty zawarcia tzw. „umowy przetargowej” określającej reguły dojścia do umowy ostatecznej. Umowa ostateczna mogła być zawarta w toku aukcji z chwilą udzielenia przybicia albo w ramach przetargu przewidującego składanie pisemnych ofert, z chwilą dojścia do uczestnika składającego ofertę zawiadomienia o przyjęciu jego oferty. Reguły te zawodziły jednak w odniesieniu do umów, do których zawarcia należało zachować szczególną formę. W doktrynie i orzecznictwie przyjmowano różne rozwiązania, które miały służyć ochronie praw podmiotowych osób uczestniczących w przetargu w przypadku jednostronnego uchylania się od zawarcia umowy w prawem przepisanej formie. Przeważał jednocześnie pogląd, że skutkiem dojścia do oferenta oświadczenia organizatora przetargu o przyjęciu jego oferty jest zawarcie umowy zbliżonej do umowy przedwstępnej o słabszych skutkach. Jest to końcowy etap postępowania przetargowego, kiedy oferta została wybrana, a nie zawarto jeszcze umowy ostatecznej, w tym przypadku, przenoszącej własność nieruchomości.

Do podobnej konstrukcji, nawiązali powodowie w pozwie domagając się literalnie unieważnienia przedwstępnej umowy zawartej pomiędzy pozwanymi w wyniku rozstrzygnięcia przetargu. W ten sposób w istocie powodowie kwestionują samą procedurę przetargową. Wszystkie zarzuty jakie zawiera pozew odnoszą się do sposobu przeprowadzenia przetargu. Powodowie wyraźnie wskazują, że nie została zawarta pomiędzy pozwanymi umowa przenosząca własność nieruchomości, jako wynik i konsekwencja przeprowadzonego przetargu a zatem ich zarzuty kumulują się wokół przeprowadzonych dotychczas czynności przetargowych z udziałem stron procesu. Pozostaje natomiast otwarta kwestia możliwości zniweczenia skutków postępowania przetargowego, w wyniku którego dochodzi do wyboru oferty, ale nie doszło jeszcze do zawarcia umowy ostatecznej, dla której zawarcia zorganizowano przetarg.

Dla oceny charakteru żądania powodów, na użytek ustalenia wysokości opłaty od pozwu i apelacji, nie ma znaczenia wejście w życie ustawy z dnia 14 2003 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw i wskazanie podstawy sądowego dochodzenia obowiązku zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań ustawowych, zarówno przez organizatora przetargu jak i wybranego w toku aukcji, czy przetargu uczestnika. Zmiana stanu prawnego pozostaje bez wpływu na traktowanie zgłoszonego roszczenia, jako zmierzającego do unieważnienia przetargu, a opartego na konstrukcji umowy przedwstępnej, wieńczącej procedurę przetargową wobec umów, mających w następnej kolejności przenieść własność nieruchomości.

Z tych wszystkich względów należy uznać, że sformułowane przez powodów żądanie wypełnia hipotezę normy procesowej zawartej w art. 31 pkt 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, regulującej wysokość opłat sądowych w sprawie o unieważnienie przetargu.

Dlatego Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. w związku z art. 394¹ § 3 k.p.c.