



Sygn. akt IV CSK 211/09

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa T. B.  
przeciwko Gminie Miejskiej B.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 19 listopada 2009 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 30 grudnia 2008 r.,

- 1. oddała skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

T. B. wniósł o nakazanie Gminie Miejskiej B. złożenia oświadczenia woli przenoszącego na niego własność nieruchomości o powierzchni 716 m<sup>2</sup> położonej w B. przy ul. P., oznaczonej numerem geodezyjnym 1280/3, zabudowanej budynkiem magazynowym. Pozwana Gmina domagała się oddalenia powództwa.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 lipca 2008 r. oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 1 października 2007 r. Burmistrz Miasta B. ogłosił przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż rzeczowej nieruchomości. Warunkiem przystąpienia do przetargu było dokonanie wpłaty wadium przelewem na konto pozwanej lub w jej kasie. W terminie do dnia 12 listopada 2007 r. wadium zostało wpłacone przez powoda i T. Z. w kasie pozwanej oraz przelewem bankowym przez MCM K. E. i G. K.-P. Spółkę jawną w B. (dalej MCM K.). Dnia 16 listopada 2007 r. komisja przetargowa nie dopuściła MCM K. do udziału w przetargu z uwagi na nieprzedłożenie komisji dowodu wniesienia wadium. W wyniku skargi wniesionej przez MCM K. Burmistrz Miasta B. dnia 22 listopada 2007 r. unieważnił przetarg, skoro wadium wpłacone przez MCM K. wpłynęło w terminie na konto pozwanej. Fakt dokonania wpłaty przez MCM K. był zaś znany wszystkim członkom komisji przetargowej.

Sąd Okręgowy powołał się na art. 28 § 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.; dalej: u.g.n.) oraz na § 4 ust. 1, 5 i 6 rozporządzenia 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.; dalej: rozp. RM z dnia 14 września 2004 r.). Zdaniem Sądu Okręgowego, fakt nieprzedłożenia dowodu wpłaty wadium, w wypadku, gdy wpłynęło ono w terminie i komisja przetargowa to ustaliła, nie daje podstaw do niedopuszczenia uczestnika do przetargu, gdyż faktycznie spełnił on warunki udziału w przetargu.

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 30 grudnia 2008 r.: I. sprostował

oznaczenie strony pozwanej, określając ją jako Gminę Miejską B.; II. zmienił zaskarżony wyrok w całości i zobowiązał pozwaną Gminę do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina Miejska B. przenosi na rzecz T. B. własność nieruchomości o powierzchni 716 m<sup>2</sup> położonej w B. przy ul. P., oznaczonej numerem geodezyjnym 1280/3, zabudowanej budynkiem magazynowym, za cenę 90.000 (dziewięćdziesiąt tysięcy) złotych” oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.117 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu; III. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny uznał, że nabywcy przysługuje na podstawie art. 70<sup>3</sup> § 3 w związku z art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c. roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości, które może być dochodzone także w wypadku unieważnienia przetargu na skutek uwzględnienia skargi w trybie art. 40 ust. 5 u.g.n. Oświadczenie zawierające takie unieważnienie może bowiem być poddane kontroli sądowej jako przesłanka rozstrzygnięcia w procesie o zobowiązanie do zawarcia umowy. Dokonując interpretacji § 4 ust. 5 rozp. RM z dnia 14 września 2004 r., Sąd Apelacyjny nie podzielił zapatrywania Sądu Okręgowego, że o dopuszczeniu do udziału w przetargu ma znaczenie tylko faktyczna wpłata wadium w terminie. Nakładanie na uczestnika przetargu obowiązku przedstawienia komisji dowodu wniesienia wadium byłoby zupełnie zbędne przy założeniu, że o dopuszczeniu do przetargu decydowałoby faktyczne jego wniesienie w terminie.

Pozwana w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 40 ust. 5 u.g.n., § 4 ust. 5 i § 11 ust. 2 i 4 rozp. RM z dnia 14 września 2004 r. oraz art. 70<sup>3</sup> § 3 w związku z art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jest zasadą, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu (art. 37 ust. 1 u.g.n., z wyjątkami określonymi w ust. 2 i 3). W niniejszej sprawie został ogłoszony przetarg ustny nieograniczony (art. 40

ust. 1 pkt 1 u.g.n.). Pozwana w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 40 ust. 5 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem, uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Rzeczony przepis był jednak stosowany przez Burmistrza Miasta B., a nie przez Sądy orzekające w niniejszej sprawie, nie można zatem mówić o jego naruszeniu.

Wynik przetargu został zaskarżony przez MCM K., a Burmistrz Miasta B., uznając skargę za zasadną, unieważnił przetarg na podstawie § 11 ust. 4 rozp. RM z dnia 14 września 2004 r. 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 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.). W niniejszej sprawie problem sprowadza się zatem do tego, czy Burmistrz Miasta B. mógł skutecznie unieważnić przetarg na tej podstawie, że MCM K. wprawdzie nie przedłożyła komisji przetargowej przed otwarciem przetargu dowodu wniesienia wadium (§ 4 ust. 5 rozp. RM z dnia 14 września 2004 r.), ale przed terminem wniesienia wadium dokonała jego wpłaty przelewem. Sąd Apelacyjny zasadnie uznał, że nakładanie na uczestnika przetargu obowiązku przedstawienia komisji dowodu wniesienia wadium byłoby zupełnie zbędne przy założeniu, że o dopuszczeniu do przetargu decydowałoby faktyczne jego wniesienie w terminie. Niejako na marginesie tych rozważań należy dodać, że, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1982 r., II CR 407/82 (OSNCP 1983, nr 7, poz. 97), skorzystanie z prawa „unieważnienia” wyników przetargu mogłoby być uznane za nieskuteczne również wtedy, gdyby przedstawiało się jako działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Komisja przetargowa trafnie zatem nie dopuściła MCM K. do udziału w przetargu.

Jest zasadą, że zawarcie umowy w wyniku aukcji następuje z chwilą udzielenia przybicia (art. 70<sup>2</sup> § 2 k.c.). 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. 70<sup>2</sup> § 3 k.c.). Oznacza to, że w wyniku udzielenia przybicia umowa nie dochodzi do skutku, jeżeli jej ważność zależy np. od zachowania formy aktu notarialnego. W wyniku zakończenia aukcji, między wyłonionym nabywcą a organizatorem aukcji powstaje bowiem swoiste wzajemne zobowiązanie do zawarcia umowy w przepisanej formie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 148/01, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 308/06, niepubl.). Niewątpliwie przepisy Kodeksu cywilnego o aukcji i przetargu są przepisami ogólnymi w stosunku do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami o przetargu, zgodnie więc z zasadą *lex specialis derogat legi generali* znajdują zastosowanie tylko wtedy, jeżeli przepisy szczególne nie zawierają odmiennych regulacji. W rozważanym zakresie ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera jednak regulacji szczególnej, dlatego Sąd Apelacyjny zasadnie wskazał na art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c. jako źródło roszczenia przysługującego powodowi. Niepotrzebnie natomiast odwołał się również do art. 70<sup>3</sup> § 3 k.c., odnoszącego się do przetargu w rozumieniu Kodeksu cywilnego, którego odpowiednikiem jest przetarg pisemny według art. 40 ust. 1 u.g.n.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.