



Sygn. akt II CSK 523/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa T. C.

przeciwko "M. " Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w W. oraz Gminie Miasto T.

o stwierdzenie nieważności umowy lub unieważnienie umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 maja 2013 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 11 kwietnia 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną; nie obciąża skarżącego kosztami
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 21 września 2011r. oddalił powództwo o stwierdzenie, na podstawie art. 58 k.c., nieważności umowy zbycia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości i posadowionych na niej zabudowań, zawartej pomiędzy pozwanymi w następstwie ogłoszonego przez pozwaną Gminę przetargu, bądź o unieważnienie tej umowy na podstawie art. 70⁵ § 1 k.c.

Sąd Apelacyjny, po ponownym rozpoznaniu apelacji powoda, wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2012 r. oddalił tę apelację dzieląc stanowisko Sądu Okręgowego, że nie zostały spełnione przesłanki zastosowania któregośkolwiek z przepisów wskazanych jako podstawa prawna każdego z żądań. Nie dopatrył się nieważności umowy z mocy prawa, w szczególności na podstawie art. 58 k.c. Podzielił też pogląd Sądu Okręgowego, że uprawnienie powoda oparte na art. 70⁵ k.c. wygasło wskutek zgłoszenia tego żądania po upływie miesiąca od dnia, w którym powód dowiedział się o istnieniu przyczyn unieważnienia umowy.

Skarga kasacyjna powoda – oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 398²⁰ k.p.c., art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., art. 38, 70⁵, 95, 99, 103, 104, 353¹, 560 k.c., a także art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U.2010 Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej: „u.g.n.”), i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie doszło do zbycia w drodze przetargu wieczystego użytkownika bliżej oznaczonych gruntów samorządu terytorialnego wraz z posadowionymi na nich zabudowaniami w trybie przepisów art. 37-42 u.g.n. oraz ówczesnie obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. Nr 9, poz. 30 ze zm.; obecnie obowiązujące: 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.). Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami o przetargu są przepisami szczególnymi w stosunku do art. 70¹ – 70⁵ k.c.

Sformułowane przez skarżącego żądanie unieważnienia umowy oparte zostało na podstawie z art. 70⁵ § 1 k.c., a stwierdzenie nieważności na podstawie z art. 58 k.c.

Biorąc pod uwagę treść powyższej regulacji prawnej dotyczącej zbycia w drodze przetargu wieczystego użytkowania nieruchomości zabudowanej trzeba stwierdzić, że nie wszystkie przepisy składające się na tę regulację są przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Taki charakter mają jedynie przepisy służące zagwarantowaniu przestrzegania zasad przetargu, których naruszenie może mieć wpływ na wynik przetargu. Chodzi między innymi o przepisy dotyczące obowiązku przeprowadzenia przetargu (art. 37 ust. 1 u.g.n.), jawności przetargu, jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, ustalania najkorzystniejszego wyniku przetargu (art. 42 ust. 1 u.g.n.). Natomiast charakteru takiego nie mają przepisy techniczno-porządkowe, ułatwiające sprawne przeprowadzenie czynności przetargowych.

Podstawą unieważnienia umowy, a więc jej względnej nieważności na podstawie art. 70⁵ § 1 k.c., jest negatywna ocena zachowania strony umowy zawartej w wyniku przetargu, jego uczestnika lub osoby trzeciej działającej w porozumieniu z nimi, które jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego i wpłynęło na wynik przetargu. Przy czym zachowaniem sprzecznym z prawem w rozumieniu tego przepisu jest jedynie działanie, pozostające w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami. Inaczej mówiąc, chodzi tu o takie zachowanie strony umowy lub innego uczestnika sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, które wpłynęło na wynik aukcji lub przetargu. Zatem art. 70⁵ § 1 k.c. nie znajduje zastosowania, gdy wprawdzie zachowanie strony umowy zawartej w wyniku przetargu, jego uczestnika lub osoby trzeciej było sprzeczne z tymi przepisami, ale nie miało wpływu na ostateczny skutek postępowania przetargowego.

Stwierdzenia nieważności umowy zawartej w drodze przetargu, na podstawie art. 58 k.c. może się domagać każdy, kto ma w tym interes prawny w tym uczestnicy przetargu, którzy przegrali przetarg oraz osoby

niezakwalifikowane do udziału w przetargu. Unormowanie zawarte w art. 58 k.c. dotyczy przesłanki odnoszącej się do treści i celu czynności prawnej. Odnosi się również do zasad postępowania przetargowego określonych w normach bezwzględnie obowiązujących. Nie zawsze jednak ich naruszenie będzie skutkowało nieważnością umowy. Nieważna jest – o czym była już mowa - umowa zawarta bez uprzedniego zachowania obligatoryjnego trybu postępowania przetargowego, który określa art. 37 ust. 1 u.g.n.

W swym pierwszym wyroku wydanym w niniejszej sprawie Sąd Najwyższy przesądził wiążąco, iż termin do wniesienia powództwa o unieważnienie umowy, wskazany w art. 70⁵ § 2 k.c., jest terminem zawitym prawa materialnego. I dalej, że skarżący nie dochował tego terminu, a jego upływ skutkuje wygaśnięciem roszczenia.

Przesądził także, że skarżący posiada interes prawny, w rozumieniu art. 189 k.p.c., w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności zawartej przez pozwanych w drodze przetargu umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i posadowionych na niej zabudowań. Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej Sąd Apelacyjny oddalenie apelacji skarżącego nie oparł na odmiennej wykładni interesu prawnego skarżącego, stąd poczynił niezbędne ustalenia dla oceny, czy ta umowa nie została dotknięta sankcją nieważności (art. 58 k.c.). Ustalił treść tej umowy oraz protokołu z przeprowadzonego przetargu, w tym odnośnie do ceny i pomieszczonego w umowie § 9, podług którego „strony zgodnie oświadczają, że stosownie do treści art. 556 – 578 kodeksu cywilnego, w przypadku wykrycia na powyższej nieruchomości zanieczyszczeń wywołujących skażenie środowiska według prawa polskiego, sprzedający ponosi odpowiedzialność względem kupującego z tytułu rękojmi, a w szczególności na żądanie kupującego te zanieczyszczenia usunie”. Dalej, że podstawę zawartej przez strony umowy stanowił protokół z przeprowadzonego przetargu, określona w nim cena odpowiada cenie przyjętej w umowie, a uprawnienia wynikające z jej § 9, przewidziane w kodeksie cywilnym (art. 556 i nast.), nie naruszają w jakikolwiek sposób zasad wyrażonych w ogłoszeniu o przetargu. Te ustalenia są wiążące dla Sądu Najwyższego, gdyż co do tych ustaleń skarga kasacyjna nie zawiera żadnych stosownych zarzutów procesowych (art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c.). Z tych samych

względów wiążące są też ustalenia Sądu Apelacyjnego co do formy wniesienia wadium oraz terminu jego wniesienia. W tym więc zakresie, w jakim skarżący podaje w skardze kasacyjnej stan faktyczny odmienny od tego, który ustalił Sąd Apelacyjny, wywody skarżącego jako też jego zarzuty oparte na tym założeniu są bezprzedmiotowe.

Reasumując, skarżący bezzasadnie upatrywał nieważności zawartej przez strony umowy w rozbieżnościach między jej treścią a treścią protokołu z przeprowadzonego przetargu oraz ogłoszenia o przetargu, a także treścią tego ogłoszenia a formą i terminem wniesienia wadium, już choćby tylko z tej przyczyny, że takowe rozbieżności nie zostały ustalone.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.