



Sygn. akt IV CSK 636/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa Zakładów T. w L. Spółki Akcyjnej
w L.

przeciwko E. Spółce Akcyjnej w L.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym
w księdze wieczystej nr [...] a rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 25 czerwca 2014 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w L.

z dnia 18 kwietnia 2013 r.

1. oddała skargę kasacyjną,

**2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej
kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta) tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód - Zakłady T. w L. S.A. w L. domagał się uzgodnienia wpisu w księdze wieczystej nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie go w miejsce dotychczasowego użytkownika – E. S.A. w L. Wskazał na nieważność umowy przeniesienia użytkowania wieczystego stanowiącej podstawę aktualnego wpisu z uwagi na nieważność przetargu.

Sąd Rejonowy w L. wyrokiem z dnia 18 września 2012 r. uwzględnił powództwo. Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód ogłosił ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr 4/26 o pow. 4 400 m² wraz z prawem własności posadowionych na tym gruncie nieruchomości. Warunkiem przystąpienia do przetargu było złożenie oferty w kopercie, w sekretariacie spółki w godzinach 8 - 15 w dni robocze, z wyjątkiem sobót lub przesłanie listem poleconym na adres spółki do dnia 30 września 2010 r. Przetarg odbył się 1 października 2010 r. Wpłynęła tylko oferta strony pozwanej. Komisja przetargowa odstąpiła od przeprowadzenia przetargu ustnego i dokonała wyboru oferty pozwanego. Następnie strony zawarły umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji uznał, że roszczenie powoda jest zasadne, albowiem przeprowadzony przetarg jest nieważny, z uwagi na naruszenie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przetargu na sprzedaż składników aktywów trwałych przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji (Dz.U. nr 27, poz. 177, dalej: „rozporządzenie z dnia 13 lutego 2007 r.”). Podkreślił, że przetarg odbył się faktycznie w formie pisemnej, podczas gdy powinien mieć formę ustną. Skutkuje to jego nieważnością, a w konsekwencji także prawo użytkowania wieczystego nie zostało skutecznie przeniesione na pozwaną spółkę.

Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w L. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w całości. Odmienne ocenił część zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Przyjął, że przetarg odbył się w formie ustnej. Wskazał, że odstąpienie od wywołania licytacji wynikało z faktu, że wpłynęła tylko

jedna oferta, a zatem nie odstąpiono od przetargu ustnego a jedynie od dokonania niektórych czynności o charakterze „uroczystym”. Z tego też względu Sąd drugiej instancji uznał, że zostały ostatecznie zachowane wymogi wynikające z § 15-19 rozporządzenia z dnia 13 lutego 2007 r. i przetarg był ważny.

Skarga kasacyjna powoda została oparta na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.). W ramach tej podstawy, skarżący zarzucił obrazę art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 14 ust. 2, § 3 ust. 1 i 2 i § 4 ust. 1 pkt 1-9 rozporządzenia z dnia 13 lutego 2007 r.; § 4 ust. 1 pkt 7, 5, § 9 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz § 2 tego rozporządzenia i art. 70¹ § 2 w zw. z art. 58 § 1 k.c.; § 4 ust. 1 pkt 3, 7, § 9 ust. 1 kr 2 i 3 oraz § 2, § 14 ust. 1 i 2, § 15 ust. 2, § 16, § 18 rozporządzenia z dnia 13 lutego 2007 r. i art. 70¹ § 2 w zw. z art. 58 § 1 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c. w zw. z § 12 oraz § 4 ust. 1 pkt 3, 7, § 9 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2, § 13 ust. 1 i 2, § 15 ust. 2, § 16 i § 18 rozporządzenia z dnia 13 lutego 2007 r. W oparciu o te zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji pozwanego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w L. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Strona powodowa podnosiła, że umowa sprzedaży, która stanowiła podstawę kwestionowanego wpisu w księdze wieczystej była nieważna, z uwagi na wadliwość procedury przetargowej poprzedzającej zawarcie umowy. W jej ocenie została ona przeprowadzona z naruszeniem przepisów rozporządzenia z dnia 13 lutego 2007 r. o charakterze bezwzględnie obowiązującym i w konsekwencji nie zastosowano właściwej formy przetargu, tj. formy przetargu ustnego. Skarga kasacyjna, w której skarżący podważa odmienną ocenę Sądu Okręgowego została oparta wyłącznie o podstawę naruszenia prawa materialnego.

Brak jest podstaw do uznania za uzasadniony zarzutu dotyczącego wadliwej wykładni obwieszczenia o przetargu. Nie może budzić wątpliwości, że obwieszczenie o przetargu wskazywało, że ma to być przetarg ustny. Strona powodowa zamieściła w czasopiśmie „Rzeczpospolita” ogłoszenie o „przetargu ustnym ograniczonym”. Wskazano w nim datę i miejsce

przeprowadzenia przetargu, przedmiot przetargu oraz wysokość ceny wywoławczej. Skarżący zasadnie podniósł, że ocenie powinny podlegać także pozostałe warunki ogłoszenia o przetargu, a w szczególności wymóg przedstawienia przez uczestników przetargu pisemnej „oferty” określającej między innymi dane oferenta, wysokość ceny i sposób jej zapłaty. Nie można jednak przyjąć, że Sąd Okręgowy uznając, że obwieszczenie dotyczyło przetargu ustnego nie ocenił wszystkich postanowień obwieszczenia przygotowanego przez stronę powodową. Zamieszczenie w obwieszczeniu o przetargu warunku dotyczącego złożenia dodatkowo „pisemnej oferty” przez uczestnika przetargu nie może być uznane za naruszenie procedury przetargowej powodującej nieważność umowy sprzedaży. Nie była to bowiem oferta tożsama z ofertą w przetargu pisemnym, lecz warunek uczestnictwa w przetargu ustnym, którego spełnienie nie stwarzało rzeczywistej bariery dla osób potencjalnie zainteresowanych uczestnictwem w przetargu ustnym. Strona pozwana poza stwierdzeniem, że zamieszczenie tego postanowienia mogło być powodem zgłoszenia się tylko jednego oferenta nie przedstawiła stosownej argumentacji wykazującej, że mogło być to istotnie przyczyną zniechęcającą osoby potencjalnie zainteresowane do wzięcia udziału w aukcji.

Nie ulega wątpliwości, że przebieg czynności przetargowych, które strona powodowa jako organizator przetargu przeprowadziła w dniu 1 października 2010 r., nie odpowiadał wszystkim wymogom przetargu ustnego określonym w § 15 - § 19 rozporządzenia z dnia 13 lutego 2007 r. Stwierdził to wyraźnie Sąd Okręgowy, który uznał jednak, że pominięcie przez komisję przetargową niektórych czynności o charakterze technicznym, częściowo o „uroczystej” formie nie uzasadniało oceny, że przetarg przeprowadzono w formie pisemnej.

Ocena ta, przy uwzględnieniu wszystkich ustalonych przez Sąd Okręgowy okoliczności faktycznych była uzasadniona. Wskazują one bowiem, że strona pozwana miała wyraźnie zamiar wzięcia udziału w przetargu ustnym. Jej przedstawiciele uprawnieni do reprezentacji stawili się w siedzibie strony powodowej w dniu przetargu. Kontaktowały się z nimi osoby wchodzące w skład komisji przetargowej, w związku z ofertą złożoną przez stronę powodową i wówczas jej przedstawiciele potwierdzili wolę kupna nieruchomości za cenę wywoławczą. Byli też pytani, czy mogą zaoferować cenę wyższą, jednak z uwagi na

brak innych licytantów pozostali przy zaproponowanej wcześniej cenie. Komisja przetargowa zapoznała się także ze stanowiskiem strony pozwanej zgłoszonym na piśmie w odpowiedzi na obwieszczenie o licytacji. Zgłoszenie się tylko jednego oferenta nie sprzeciwiało się przeprowadzeniu licytacji. Mimo tego nie został formalnie wyznaczony licytator i nie wywołano licytacji, co było wyłącznie wynikiem sposobu działania komisji przetargowej. Sąd Okręgowy ocenił jednak prawidłowo, że nie miało to żadnego wpływu na wybór oferenta i wysokość ceny sprzedaży, skoro zgłosiła się tylko strona pozwana i zadeklarowała kupno nieruchomości po cenie wywoławczej. W tym przypadku nie mogło dojść do kolejnych postępień, gdyby licytator został prawidłowo wyznaczony i przeprowadził licytację. Sąd Okręgowy stwierdził też prawidłowo, że sporządzenie protokołu z przetargu, w którym komisja przetargowa potwierdziła wybór oferty złożonej przez stronę pozwaną stanowiło substytut udzielenia przybiccia dla jedynej zgłoszonej oferty, która spełniała wymogi dla udzielenia przybiccia. Nie można zatem podzielić oceny skarżącego, że doszło do niezastosowania wymaganej formy przetargu ustnego i przetarg miał w istocie formę pisemną. Wbrew zarzutom skarżącego nie zostały zatem naruszone bezwzględnie obowiązujące przepisy o formie przetargu.

Jak wyżej wskazano doszło do naruszenia przepisów regulujących sposób prowadzenia przetargu ustnego. Odpowiedzialność za to ponosili wyłącznie członkowie powołanej przez stronę powodową komisji przetargowej, którzy z uwagi na zgłoszenie się wyłącznie jednego oferenta odstąpili od formalnego wywołania licytacji. Sąd Okręgowy zasadnie ocenił, że strona pozwana, która jako jedyna miała zamiar uczestniczyć w przetargu, nie została w ten sposób pozbawiona swoich uprawnień i nie wpłynęło to na wynik przetargu. Ocena ta była istotna z uwagi na naruszenie przepisów o charakterze wyłącznie proceduralnym. Należy podzielić prezentowane już w judykaturze stanowisko (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2009 r., II CSK 437/08), że naruszenie przepisów regulujących sposób prowadzenia przetargu może uzasadniać podważenie skutków przetargu jedynie wówczas, gdy naruszenie tych przepisów miało wpływ na uprawnienia osób uczestniczących w przetargu lub jego wynik. Także w literaturze prezentowane jest stanowisko, że nie każda nieprawidłowość w przeprowadzeniu procedury przetargowej powoduje nieważność konkretnego

postępowania przetargowego a w konsekwencji nieważność umowy zawartej w wyniku przetargu. Konieczne jest bowiem stwierdzenie związku pomiędzy popełnionym uchybieniem a wynikiem postępowania przetargowego.

Wymaga także odnotowania, że celem regulacji zawartej w rozporządzeniu z dnia 13 lutego 2007 r. była ochrona interesów Skarbu Państwa jako właściciela spółki, która powstała w procesie komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego. Brak jest zaś podstaw do stwierdzenia, że w rozpoznawanej sprawie interes ten został naruszony lub zagrożony w wyniku wskazanej wyżej wadliwości procedury przetargowej związanej z niezastosowaniem niektórych przepisów regulujących sposób prowadzenia przetargu ustnego.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 i 398²¹ k.p.c.