

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Jerzy Bess
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko Gminie B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego – Sądu Gospodarczego w Kielcach

z dnia 20 września 2013 r. sygn. akt VII GC 101/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

wyroku Sadu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 czerwca 2014 r.

Powód (...) Spółka z o.o. w W. domagał się zasądzenia od strony pozwanej Gminy B. kwoty 240.000 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 31 sierpnia 2012r. i kosztami procesu, tytułem zwrotu wadium wpłaconego w związku z przystąpieniem do organizowanego przez stronę pozwaną przetargu, wobec niedojścia do skutku umowy przeniesienia własności objętej przetargiem nieruchomości, z przyczyn leżących po stronie pozwanej Gminy, która naruszyła termin określony w art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że to powód zobowiązał się do ustalenia terminu podpisania umowy, czego nie uczynił a ostatecznie nie przystąpił do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie.

Zdaniem pozwanej nawet niedokonanie w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie powoduje dla nabywcy możliwości uchylecia się od skutków wynikających z ust. 2 tego przepisu, stwarza natomiast nabywcy możliwość domagania się od organizatora przetargu zawarcia umowy na drodze sądowej przez wytoczenie powództwa na podstawie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 20 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Kielcach VII Wydział Gospodarczy oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 6 lipca 2012r. w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż komunalnej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), o pow. 0,6778 ha, mającej urzędową księgę wieczystą KW (...), wyłoniono nabywcę nieruchomości, którym był powód (...) Sp. z o.o. w W.. Cena nieruchomości została wylicytowana na kwotę 3.567.000 zł brutto. Wpłacone przez nabywcę wadium w kwocie 240.000 zł. zostało zaliczone na poczet ceny, pozostałą kwotę nabywca miał obowiązek wpłacić na konto Urzędu Miasta i Gminy w B., organizatora przetargu, najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego. Zgodnie z ustalonymi przez komisję przetargową reprezentującą organizatora przetargu, którym była pozwana Gmina i nabywcę reprezentowanym przez prokurenta powodowej spółki (...), warunkami przetargu - w ciągu 21 dni od dnia przetargu właściciel nieruchomości miał wystąpić do notariusza o sporządzenie umowy i poinformować nabywcę o miejscu i terminie podpisania umowy. Ustalono także, że nabywca traci wpłacone wadium w przypadku nie uiszczenia ceny nabycia nieruchomości w kwocie 3.327.000 zł w terminie określonym w pkt 9 protokołu przetargu czyli do dnia podpisania aktu notarialnego oraz nie przystąpienia do podpisania aktu notarialnego w wyznaczonym terminie. Kancelarię notarialną notariusza A. K., w której miało dojść do podpisania umowy zaproponował powód, a konkretnie M. G.. Termin zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na dzień 21 sierpnia 2012r. ustaliła z notariuszem pozwana Gmina. Pismem noszącym datę 3 sierpnia 2012r., otrzymanym przez powoda w dniu 13 sierpnia 2012 r., pozwana Gmina poinformowała powoda o terminie podpisania umowy sprzedaży wylicytowanej nieruchomości w dniu 21 sierpnia 2012r. na godz. 11⁽⁰⁰⁾ w kancelarii notarialnej notariusza A. K. w B.. Przypomniała także nabywcy o obowiązku uiszczenia ustalonej w przetargu ceny nieruchomości pomniejszonej o wpłacone wadium, która w dniu podpisania umowy winna znaleźć się na koncie Gminy. W dniu 20 sierpnia 2012r. prokurent powodowej spółki (...) w rozmowie telefonicznej z pracownikiem pozwanego, naczelnikiem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami R. O. zwrócił się z prośbą o zmianę terminu podpisania aktu notarialnego ustalonego na 21 sierpnia 2012r., proponując termin 30 sierpnia 2012r. W dniu 20 sierpnia 2012r. na konto Gminy do godz. 10⁽³⁰⁾ nie wpłynęła od pozwanego reszta ceny za nieruchomość. W piśmie z dnia 21 sierpnia 2012r., otrzymanym przez powoda w dniu 24 sierpnia 2012 r., pozwana poinformowała powoda o zgodzie na zmianę terminu podpisania umowy na dzień 30 sierpnia 2012r. W dniu 21 sierpnia 2012r. przed notariuszem A. K. stawił się w jego kancelarii celem podpisania aktu notarialnego - umowy sprzedaży nieruchomości przedstawiciel powoda - M. G.. Do zawarcia umowy nie doszło z powodu niestawiennictwa przedstawiciela pozwanej Gminy. Przed notariuszem powód potwierdził, że o terminie zawarcia umowy został przez pozwanego prawidłowo zawiadomiony listem poleconym otrzymanym 13 sierpnia 2012r. W dniu 30 sierpnia 2012r. przed notariuszem A. K. celem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości stawił się w imieniu pozwanej burmistrz Miasta i Gminy B., W. S.. Nie stawił się na termin przedstawiciel powoda, skutkiem czego do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło. Pismem z dnia 30 sierpnia 2012r., doręczonym pozwanej tego samego dnia, powód poinformował że nie stawił się w dniu 30 sierpnia 2012r. w kancelarii notarialnej celem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości. Jako przyczynę odmowy zawarcia umowy powód wskazał niezachowanie przez Gminę wynikającego z art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 21 dniowego terminu na zawiadomienie nabywcy o miejscu i terminie zawarcia umowy. Jego zdaniem, termin ten liczony od dnia 6 lipca 2012r. upłynął 27 lipca 2012r. W piśmie z dnia 18 września 2012r. pozwana uznając brak podstaw do odmowy przez powoda zawarcia umowy i powołując się na niestawiennictwo powoda przed notariuszem w dniu 30 sierpnia 2012r., na podstawie art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odstąpiła od zawarcia umowy i poinformowała o zatrzymaniu kaucji.

Odnosząc się do żądania powoda Sąd Okręgowy podkreślił, że w treści jego pisma z dnia 30 sierpnia 2012r. skierowanego do pozwanego oraz stanowiska powoda wyrażonego w pozwie wynika, że podstawą odmowy przez powoda zawarcia z pozwanym umowy sprzedaży nieruchomości wylicytowanej w dniu 6 lipca 2012r. w przetargu ustnym nieograniczonym, było niedochowanie przez Gminę terminu określonego w art. 41 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102 poz. 651). Stanowi on, że organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu (zd. 1). Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia (zd. 2). Skoro przetarg został rozstrzygnięty w dniu 6 lipca 2012r., to pozwana Gmina winna była zawiadomić powoda o miejscu i terminie zawarcia umowy najpóźniej do dnia 27 lipca 2012r., podczas gdy informację taką powód otrzymał w dniu 13 sierpnia 2012r. Sąd Okręgowy wskazał, że nałożony na organizatora przetargu obowiązek poinformowania o terminie i miejscu zawarcia umowy wynika z faktu, że w protokole przetargu nie określa się terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Celem przepisu art. 41 ust. 1 jest zagwarantowanie nabywcy wyłonionemu w przetargu, że organizator przetargu wyznaczy termin zawarcia umowy sprzedaży i do zawarcia umowy dojdzie. Jest to zatem przepis, który z jednej strony obligował pozwaną Gminę do ustalenia terminu zawarcia umowy i poinformowania o tym z odpowiednim wyprzedzeniem powoda, a z drugiej strony dawał powodowi uprawnienie, w przypadku nie wyznaczenia tego terminu, do domagania się zawarcia umowy na podstawie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. Obowiązek organizatora przetargu zawiadomienia nabywcy z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie zawarcia umowy jest pochodną jego obowiązku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z osobą wyłonioną w przetargu. W ocenie Sądu Okręgowego naruszenie tego przepisu polegające na poinformowaniu nabywcy o terminie zawarcia umowy w terminie przekraczającym 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, nie ma wpływu na ważność samego przetargu, jak i późniejszej umowy sprzedaży zawartej na podstawie jego wyników. Nie narusza także praw powoda jako nabywcy nieruchomości wyłonionego w przetargu. Treść art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje także, zdaniem Sądu pierwszej instancji, podstaw do odmowy przez powoda zawarcia umowy, w sytuacji gdy pozwana termin wyznaczyła i zawiadomiła o nim powoda. Sąd Okręgowy podkreślił, że w dniu 21 sierpnia 2012r. prokurent powodowej spółki, przed notariuszem A. K., o czym świadczy treść aktu notarialnego, potwierdził prawidłowość zawiadomienia jej przez pozwaną Gminę o terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, wyznaczonym na dzień 21 sierpnia 2012r. Po raz pierwszy zastrzeżenia co do prawidłowości tego zawiadomienia powód zgłosił dopiero w piśmie z dnia 30 sierpnia 2012r. adresowanym do pozwanego.

Odwołując się do treści przepisu art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi, Sąd Okręgowy przytoczył także treść protokołu przetargu z 6 lipca 2012r., podpisanego przez przedstawiciela powoda, w którym fakt utraty przez nabywcę wadium w przypadku nie uiszczenia pozostałej po zaliczeniu wadium ceny nieruchomości i nie przystąpienia do podpisania aktu notarialnego w wyznaczonym terminie potwierdzono. Oceniając materiał dowodowy zaoferowany przez strony, za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków, pracowników pozwanej będących członkami komisji przetargowej - R. O. i J. C., że na telefoniczną prośbę przedstawiciela powoda - M. G. został zmieniony termin zawarcia umowy, pierwotnie wyznaczony na dzień 21 sierpnia 2012r., na dzień 30 sierpnia 2012r. Zeznania te znajdują potwierdzenie w treści zawiadomienia pozwanego z 21 sierpnia 2012r., notatki z 20 sierpnia 2012r. podpisanej przez J. C., pisma pozwanego z 18 września 2012r. Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka M. G., prokurenta powodowej spółki, że do takiej zmiany na prośbę powoda nie doszło i że przedstawiciel pozwanej, którego nazwiska świadek nie pamiętał, w dniu 20 sierpnia 2012r. upewnił się że w następnym dniu powód stawi się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy. Zdaniem Sądu pozwana nie miała żadnego interesu w przesunięciu terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 21 sierpnia 2012r. na termin późniejszy i nie było żadnego racjonalnego powodu, a istnienie takowego powodowa spółka nie dowiodła, dla którego pozwana Gmina nie stawiała się w dniu 21 sierpnia 2012r. w kancelarii notarialnej notariusza A. K. celem zawarcia umowy. Powody aby nie stawić się w tym terminie miała natomiast (...) Sp. z o.o. twierdząca w pozwie, że środki na zakup nieruchomości miały pochodzić od (...) spółki (...), który zmarł w dniu 26 lipca 2012r.

Okoliczności te potwierdził w swoich zeznaniach świadek M. G., z którego zeznań wynika także, że stawiając się w dniu 21 sierpnia 2012r. u notariusza, nie zamierzał zawrzeć umowy, a wynegocjować z pozwaną Gminą znaczne przesunięcie terminu jej zawarcia celem umożliwienia spadkobiercom zmarłego współnika podjęcia decyzji w sprawie zakupu nieruchomości. O tym, że w dniu 21 sierpnia 2012r. powód nie zamierzał zawrzeć umowy sprzedaży nieruchomości świadczy fakt, że do godz. 10⁰⁰, a na godz. 11⁰⁰ był wyznaczony termin podpisania umowy, nie przelał na konto pozwanego kwoty 3.327.000 zł stanowiącej resztę ceny nieruchomości. Zgodnie z warunkami przetargu nabywca miał obowiązek zapłacić powyższą kwotę najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego. Obowiązek ten wynika z treści art. 70 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącego, że cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Użyte zarówno w protokole przetargu z 6 lipca 2012r. i powyższym przepisie sformułowanie oznacza, że zapłata winna nastąpić przed podpisaniem umowy.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy przyjął, że wyznaczony pierwotnie na dzień 21 sierpnia 2012r. termin zawarcia umowy, na prośbę powoda z dnia 20 sierpnia 2012r. został przesunięty na dzień 30 sierpnia 2012r., o czym powód został poinformowany pisemnie. Na ten ostatni termin powód nie stawiał się u notariusza celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a w piśmie z dnia 30 sierpnia 2012r. jako przyczynę wskazał niedochowanie przez Gminę 21 dniowego terminu określonego w art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z treści art. 41 ust. 2 ustawy wynika, że przesłanką zatrzymania przez organizatora przetargu wadium jest nieusprawiedliwione niestawienie osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości do zawarcia umowy. Wadium wpłacone przez uczestników przetargu stanowi zabezpieczenie dla organizatora, że wyłoniony w wyniku przetargu nabywca zawrze umowę sprzedaży nieruchomości. Zatrzymanie wpłaconego wadium stanowi sankcję nałożoną na nabywcę za uchylenie się od zawarcia umowy, jakim jest niestawienie się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie wyznaczonym do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. W ocenie Sądu pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie taka sytuacja miała miejsce albowiem powód bez usprawiedliwienia nie stawiał się w dniu 30 sierpnia 2012r. w kancelarii notarialnej notariusza A. K. celem zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy wskazał ponadto na przepis art. 70⁴ k.c., który daje organizatorowi prawo do zatrzymania wadium w przypadku uchylenia się uczestnika przetargu, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy. Dotyczy to zatem sytuacji w których do zawarcia umowy nie doszło na skutek przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi nabywca. W niniejszej sprawie taką przyczyną mógł być brak zapłaty przez powoda przed podpisaniem umowy reszty ceny nieruchomości. Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy uznał, że powodowi nie należy się zwrot wpłaconego i zatrzymanego przez pozwanego wadium, co czyni powództwo niezasadnym. W świetle art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie można mówić że pozwany został bezpodstawnie kosztem powoda wzbogacony o kwotę zatrzymanego wadium.

O kosztach procesu stosownie do wyniku sporu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. zaliczając do nich wynagrodzenie pozwanego w kwocie 7.200 zł.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona powodowa (...), zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

I. Naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. Art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741), poprzez niewłaściwe jego zastosowanie polegające na przyjęciu, że strona pozwana była uprawniona do zatrzymania wpłaconego przez stronę powodową wadium, w sytuacji nieprzystąpienia do zawarcia umowy przez organizatora przetargu - stronę pozwaną oraz naruszenia obowiązku wynikającego z ust. 1 art. 41 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez przyjęcie, że przekroczenie wskazanego w nim terminu nie daje podstaw do odmowy zawarcia umowy, w sytuacji gdy organizator wskazanemu w powołanym przepisie terminowi przetargu uchybił

3. Art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten uzależnia zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości od wcześniejszej zapłaty ustalonej ceny.

4. Art. 70⁴ § 2 zdanie pierwsze Kodeksu cywilnego, poprzez niewłaściwe jego zastosowanie polegające na przyjęciu, że strona pozwana była uprawniona do zatrzymania wpłaconego przez stronę powodową wadium, w sytuacji uchylenia się od zawarcia umowy przez organizatora przetargu – stronę pozwaną oraz naruszenia obowiązku wynikającego z ust. 1 art. 41 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

II. Naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. Art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez naruszenie ustanowionej w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów, w sytuacji gdy naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy.

III. Błędy w ustaleniach faktycznych przyjęte za podstawę przedmiotowego rozstrzygnięcia, a polegające na przyjęciu, że:

1. W dniu 6 lipca 2012 r. komisja przetargowa zaproponowała, na co przedstawiciel powoda wyraził zgodę, aby to nabywca nieruchomości ustalił kancelarię, w której nastąpi podpisanie umowy oraz termin, tak aby przed podpisaniem umowy ustalona cena w całości została uiszczona na rachunek strony pozwanej, podczas gdy takie ustalenia nie miały miejsca.

2. Ostatecznie termin zawarcia umowy ustalono na dzień 21 sierpnia 2012 r., o czym powód został poinformowany pismem z dnia 3 sierpnia 2012 r., podczas gdy strony postępowania nie dokonały wspólnego ustalenia terminu zawarcia umowy.

3. Przedstawiciel strony powodowej wystąpił z propozycją zmiany terminu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, podczas gdy z inicjatywą zmiany terminu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości wystąpiła strona pozwana.

4. Strona powodowa zobowiązana była zapłacić pozostałą część ustalonej ceny sprzedaży na rachunek strony pozwanej, najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego, lecz przed jego podpisaniem, podczas gdy punkt 9 protokołu przetargu nie wykluczał możliwości zapłaty ustalonej ceny również po podpisaniu przez strony aktu notarialnego w dniu jego podpisania.

5. Przyjęciu istnienia ustalenia pomiędzy stronami postępowania polegającego na tym, że nabywca nieruchomości utraci wpłacone wadium w przypadku nieuiszczenia ceny nabycia nieruchomości w kwocie 3.327.000,00 zł w terminie określonym w punkcie 9 protokołu przetargu, tj. do dnia podpisania aktu notarialnego (ale przed jego podpisaniem) oraz nieprzystąpienia do podpisania aktu notarialnego w wyznaczonym terminie, podczas gdy punkt 9 protokołu przetargu nie wykluczał możliwości zapłaty ustalonej ceny również po podpisaniu przez strony aktu notarialnego w dniu jego podpisania.

6. Przyjęciu, że niestawiennictwo strony pozwanej w kancelarii notarialnej w dniu 30 sierpnia 2012 r. było nieusprawiedliwione, pomimo ustalenia przez Sąd, że środki na zakup nieruchomości strona powodowa miała uzyskać od R. G., których to środków, strona powodowa nie mogła uzyskać ze względu na toczące się postępowanie spadkowe.

Wskazując na powyższe zarzuty na zasadzie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. strona powodowa wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od strony pozwanej - Gminy B. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości W. kwoty 240.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 31 sierpnia 2012 r. (tj. pierwotnej daty żądania zwrotu wpłaconego wadium) do dnia zapłaty oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, względnie o uchylenie zaskarżonego

wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesowego według norm postępowania, przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej jest nieuzasadniona a podniesione w niej zarzuty Sąd Apelacyjny uznał za nietrafne i nie wykazujące wadliwości wydanego rozstrzygnięcia. Przede wszystkim nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż strona powodowa wskazała jedynie ogólnikowo, że uchybienie to polegało na naruszeniu ustanowionej w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów, w sytuacji gdy naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Strona powodowa nie sprecyzowała jednak, w czym owo naruszenie zasad oceny dowodów się przejawiało. Tymczasem w orzecznictwie przyjmuje się powszechnie, że dla skuteczności zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. niezbędne jest wykazanie - przy użyciu argumentów jurydycznych - że Sąd naruszył ustanowione w nim zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc że uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów oraz że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Za niewystarczające należy zaś uznać zaprezentowanie przez skarżącego stanu faktycznego wynikającego z odmiennego od Sądu pierwszej instancji przekonania o doniosłości (wadze) poszczególnych dowodów (wyrok SN z dnia 14 stycznia 2000 r., III CKN 1169/99, OSNC z 2000 r., z. 7 - 8 poz. 139, wyrok SN z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, Lex nr 151622 oraz wyrok SN z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263). Sąd Okręgowy przy ocenie zgromadzonego materiału dowodowego uwzględnił wszystkie dowody przeprowadzone w postępowaniu, wszechstronnie rozważył zebrane dowody oraz wskazał kryteria, którymi kierował się przy ocenie dowodów. Dodać należy, że Sąd pierwszej instancji nie zakwestionował wiarygodności żadnego z przedstawionych dowodów, za wyjątkiem częściowego odmówienia wiary zeznaniom M. G. w części, w jakiej zaprzeczył on by wnosił o zmianę terminu zawarcia aktu notarialnego. Jednakże prawidłowa ocena zeznań tego świadka wynika z samej treści jego zeznań, w której występuje wiele niekonsekwencji, niespójności i sprzeczności. Trudno jednak przyjąć, by do zmiany terminu podpisania aktu notarialnego nie doszło w sytuacji, gdy na taką zmianę wskazywali świadkowie R. O. i J. C. a M. G. zeznał, że zapytany o ewentualny sprzeciw co do zmiany terminu odpowiedział: „odpowiedziałem, że raczej nie i że muszę porozmawiać ze spadkobiercami. Poprosiłem, że jak ustalą inny termin żeby nas zawiadomili”. Dalej natomiast zeznał, że: „stawiając się na akt notarialny u p.K. miałem wytyczne od p. P. G. spadkobiercy udziału zmarłego R. G., aby rozmawiać z przedstawicielami Gminy w sprawie znacznego przesunięcia aktu notarialnego z uwagi na to, że rodzina musi się zapoznać ze wszystkimi sprawami prowadzonymi przez R. G., w które nie byli wtajemniczeni.” (karta 92v-93v). Wiedząc, że zawiadomienie o nowym terminie podpisania aktu notarialnego musi nastąpić na piśmie, jego twierdzenie, że brak zawiadomienia o tym terminie do następnego dnia uznał za brak zmiany terminu, brzmi niewiarygodnie. Skoro zaś to powodowi zależało na przesunięciu terminu, wiarygodne są zeznania świadka J. C., że to prokurent powodowej Spółki wystąpił z taką inicjatywą.

W świetle treści wymienionych zeznań nie zasługuje na uwzględnienie zarzut apelacji dotyczący ustalenia, że to nabywca nieruchomości, a więc strona powodowa wskazała kancelarię, w której nastąpi podpisanie umowy, gdyż wynika to wprost z zeznań świadka M. G. („odpowiedzieliśmy od razu, że u p. K.”). W tej sytuacji przyjęcie za wiarygodne zeznań świadków R. O. i J. C., że to strona powodowa zobowiązała się ustalić także termin zawarcia umowy, jawi się jako usprawiedliwione. Należy wszak mieć na uwadze, na co wskazano powyżej, że to powód był zainteresowany ustaleniem takiego terminu, który pozwoli mu na zgromadzenie odpowiednich środków pieniężnych, a pozwana Gmina na to przystała, uwzględniając znaczną cenę nieruchomości. Z zeznań świadka M. G. wynika przecież, że faktycznym realizatorem zamierzeń inwestycyjnych związanych z zakupywaną nieruchomością był jedyny wspólnik powodowej Spółki (...) i to z jego środków nieruchomość miała być nabywana. Jednoznacznie wskazuje na to ta część zeznań, w których M. G. wskazał, iż po śmierci R. G. wszelkie środki zostały zablokowane do czasu zakończenia postępowania spadkowego. Spółka zatem nie dysponowała wystarczającymi środkami na zakup nieruchomości lecz miała je dopiero uzyskać od wspólnika (nie podano w jaki sposób), a na przeprowadzenie takiej operacji wymagany jest czas. Wiarygodne wydaje się zatem twierdzenie pozwanej Gminy, znajdujące oparcie w zeznaniach świadków R. O. i J. C., że oczekiwała na zawiadomienie jej o terminie podpisania umowy, a wobec braku stosownego działania po stronie powoda, sama wyznaczyła termin na dzień 21 sierpnia 2012 r., po czym na wniosek powodowej Spółki, termin

ten przedłużyła na dzień 31 sierpnia 2012 r. Gdyby nawet do zmiany tego terminu nie doszło z inicjatywy powoda, lecz na prośbę pozwanej Gminy, to nie ma to znaczenia o tyle, że na zmianę taką powód wyraził zgodę, na co wskazano powyżej.

Odnosząc się do niewymienionego w apelacji ale eksponowanego na rozprawie apelacyjnej zarzutu pominięcia dowodu z zeznań świadka A. K., Sąd Apelacyjny jedynie zauważa, że dowód ten został pominięty przez Sąd Okręgowy postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 13 września 2013 r. (karta 92-94), a obecny na rozprawie pełnomocnik powoda nie zgłosił zastrzeżenia z art. 162 k.p.c.

Reasumując, wbrew zarzutom apelującego, ustalenia Sądu Okręgowego znajdują oparcie w materiale dowodowym sprawy a argumenty podniesione w apelacji są niewystarczające do ich podważenia. Nie sposób zatem przyjąć, że Sąd pierwszej instancji przy kształtowaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia dopuścił się naruszenia wzmiankowanych wyżej przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że stan faktyczny sprawy ustalony został przez Sąd I instancji w sposób prawidłowy, zatem został przyjęty jako podstawa niniejszego rozstrzygnięcia.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy wskazać, że dla oceny, czy przekroczenie, w okolicznościach niniejszej sprawy, przez pozwaną Gminę, wskazanego w art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741) terminu, dawało podstawę powodowi do odmowy zawarcia umowy nabycia własności nieruchomości z powołaniem się na wadliwość przetargu, należy rozważyć charakter cytowanego przepisu. Nie wszystkie bowiem przepisy powołanej ustawy są przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Taki charakter mają jedynie przepisy służące zagwarantowaniu przestrzegania zasad przetargu, których naruszenie może mieć wpływ na jego wynik. 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.). (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2009 r. II CSK 437/08, lex nr 599752). W ocenie Sądu Apelacyjnego charakteru bezwzględnie wiążącego nie ma przepis art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem po pierwsze, w razie uchybienia tego terminu przez organizatora przetargu nabywca może wystąpić na drogę sądową z roszczeniem na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. o nakazanie właścicielowi nieruchomości złożenia oświadczenia woli niezbędnego do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Po drugie zaś strony mogą w tym zakresie poczynić odmienne ustalenia, do czego w istocie w niniejszej sprawie doszło. Jak bowiem wynika z ustaleń Sądu pierwszej instancji, nie podważonych w apelacji (na co wyżej wskazano), pomiędzy pozwaną Gminą jako organizatorem przetargu a powodem jako wygrywającym przetarg zbywcą nieruchomości, doszło do uzgodnienia, że to powód wskaże nie tylko kancelarię notarialną, ale i dogodny dla niego termin podpisania aktu notarialnego. Ponieważ powód zwlekał z podaniem terminu z powodu wystąpienia dla niego niekorzystnych okoliczności, termin wyznaczyła powodowa Gmina, z tym że po upływie 21 dniowego terminu od daty przetargu. Jednakże wobec ustaleń pomiędzy stronami o uchybieniu terminu nie może być mowy.

Wbrew zarzutom powoda dotrzymanie ustawowego terminu, nawet jeśli istotnie do jego zmiany nie doszło, nie mogło przynieść powodowi żadnych ujemnych następstw. Maksymalny termin jest bowiem zastrzeżony jedynie dla skierowania do nabywcy zawiadomienia o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, podczas gdy dla terminu zawarcia tej umowy określony został termin minimalny i nie powinien być on krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, bez wskazania końcowych ram czasowych. Oznacza to, że pozwana Gmina, nawet gdyby zawiadomiła powoda przed upływem 21 dni o terminie zawarcia umowy, mogła termin ten wyznaczyć na 21 czy 30 sierpnia 2012 roku, bez żadnych ujemnych konsekwencji. Powód nie może zatem obecnie twierdzić, że uchybienie określonego w art. 41 ust. 1 u.g.n. terminu 21-dniowego dla zawiadomienia o miejscu i terminie podpisania umowy sprzedaży, zdezaktualizowało jego zamierzenia inwestycyjne i uczyniło podpisanie umowy sprzedaży bezprzedmiotowym. Nie ulega bowiem wątpliwości na tle ustalonego stanu faktycznego, że na niecelowość zawarcia umowy sprzedaży wylicytowanej w drodze przetargu nieruchomości miała sytuacja wewnętrzna powodowej spółki, przede wszystkim

śmierć jedyne go wspólnika, z którego środków miała być zakupiona nieruchomość, oraz to, że w wyniku rezygnacji przez spadkobierców z dalszej realizacji inwestycji, nieruchomość stała się powodowi zbędna.

Brak jest także podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741), poprzez przyjęcie, że strona pozwana była uprawniona do zatrzymania wpłaconego przez stronę powodową wadium. Nie można bowiem przyjąć, by to strona pozwana jako organizator przetargu nie przystąpiła do zawarcia umowy. Jak wynika z przedstawionych ustaleń Sądu pierwszej instancji, zaakceptowanych przez Sąd Apelacyjny, wyznaczony pierwotnie termin na dzień 21 sierpnia 2012 r., został zmieniony na dzień 30 sierpnia 2012 r., telefonicznie a następnie pisemnie. Zeznania świadka M. G. zeznań świadków R. O. i J. C. nie podważają. M. G. nie zaprzeczył bowiem stanowczo, że takie ustalenia miały miejsce; twierdził tylko, że zmianę terminu zaproponowała Gmina, a on nie zgłosił sprzeciwu. Wobec treści pisma pozwanej Gminy z dnia 21 sierpnia 2012 r. (karta 56.), które doręczone zostało powodowej spółce w dniu 24 sierpnia 2012 r. (karta 57), należało przyjąć, że został wyznaczony nowy termin na zawarcie umowy, lecz powodowa Spółka nie stawiała się w kancelarii notarialnej i odmówiła podpisania umowy w każdym innym terminie. Zatem strona pozwana była uprawniona do zatrzymania wadium, na podstawie art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741). Jeżeli bowiem osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w wymienionym wyżej zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W niniejszej sprawie to jednak nie organizator przetargu ale nabywca nieruchomości odstąpił od zawarcia umowy. Z zeznań R. O. (karta 76) wynika, że już w dniu 10 sierpnia 2012 r. spadkobierca wspólnika R. G., jego syn P. G. poinformował Burmistrza pozwanej Gminy, że powodowa Spółka zrezygnuje z zakupu nieruchomości z powodu zmiany zamierzeń inwestycyjnych. Znajduje to potwierdzenie w treści zeznań świadka M. G., według których powodowa Spółka najpierw chciała przedłużyć termin zawarcia umowy notarialnej a następnie: „Pan P. G. (...) podjął decyzję, o której mnie poinformował kilka dni przed nową datą, że rodzina nie będzie inwestować w zakup nieruchomości. W związku tym ja się nie stawiałem do aktu.” (karta 93).

Nie sposób podzielić także stanowiska apelującego o naruszeniu art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten uzależnia zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości od wcześniejszej zapłaty ustalonej ceny. Jest poza sporem, że powód nie uiścił ceny nieruchomości ani przed dniem 21 sierpnia 2012 r. ani przed dniem 30 sierpnia 2012 r. Z zeznań świadka M. G. wynika, że powód nie miał nawet zamiaru takiej ceny w dniu 21 sierpnia wpłacić bowiem świadek ten zeznał, że jedynym celem stawienia się przez niego u notariusza było negocjowanie z pozwaną Gminą znacznego przesunięcia podpisania umowy. Gdyby Gmina nie zgodziła się na to, M. G. miał skontaktować się z P. G. i „on miał podjąć decyzję w sprawie zapłaty bądź nie.” Twierdzenia powoda, że był przygotowany do natychmiastowego przelania określonej kwoty na konto pozwanej Gminy, gdyby jej przedstawiciele się stawili w dniu 21 sierpnia do podpisania umowy, są zatem niewiarygodne i nie znajdują oparcia ani w treści wymienionych zeznań ani też w innych przedstawionych dowodach. Gdyby nawet jednak tak było, to taki stan rzeczy nie podważa ustalenia, że powód nie wypełnił ciężącego na nim obowiązku, z mocy choćby protokołu przetargowego, zapłaty ceny nieruchomości najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego. „Do dnia” podpisania aktu notarialnego, a zatem zapłata powinna być dokonana najpóźniej dzień wcześniej. W dniu podpisania umowy środki powinny znajdować się już na koncie Gminy. Gotowość do wykonania przelewu nie wypełnia tego obowiązku, bowiem nawet elektroniczny przelew wymaga czasu dla jego realizacji, potwierdzenie przelania środków p[pieniężnych i ich obecności na koncie Gminy, nie mogłoby nastąpić przed podpisaniem umowy. Obowiązek zapłaty ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność wynika wprost z art. 70 ust. 1 u.g.n., a w razie rozłożenia ceny na raty, pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (ust. 2 zd. drugie). Prawidłowa wykładnia art. 70 ustawy prowadzi do wniosku, że umowa sprzedaży nieruchomości, stanowiącej mienie publiczne, nie może być zawarta bez uprzedniego uiszczenia przez nabywcę całej ceny lub pierwszej jej raty, co ma na celu ochronę interesu publicznego i zapobieganie sytuacjom wyzbycia się prawa własności bez realnego uiszczenia ceny. Pozwana Gmina nie mogła zatem sprzedać nieruchomości w wyznaczonym na dzień 21 sierpnia 2012 r. terminie, gdyż nie doszło do potwierdzenia dokonania przez powoda przelewu obejmującego zapłatę

ceny, co nie nastąpiło także do wyznaczonego dodatkowo terminu 30 sierpnia 2012 r. (por. wyrok SN z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 326/08, - LEX nr 619669).

Za nietrafny należy uznać także zarzut, że to pozwana Gmina uchylała się od zawarcia umowy ze stroną powodową. Z ustalonego stanu faktycznego nie sposób wyprowadzić takiego wniosku nawet gdyby przyjąć, że do zgodnej zmiany terminu podpisania aktu notarialnego nie doszło. Zarówno wyznaczenie kolejnego terminu na dzień 30 sierpnia 2012 r. i powiadomienie o nim powoda, jak i stawienie się przedstawicieli Gminy w tym terminie u notariusza, świadczą o gotowości Gminy do zawarcia umowy z powodem i przeczą tego rodzaju zarzutowi. Wręcz przeciwnie, okoliczności sprawy wskazują jednoznacznie, że to powodowa Spółka uchylila się od zawarcia umowy, przez co zatrzymanie wadium przez organizatora przetargu nie może być kwestionowane. Naruszenie art. 70⁴ § 2 k.c. nie miało zatem miejsca.

Mając powyższe na uwadze Sad Apelacyjny oddalił apelację powoda jako nieuzasadnioną, na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sporu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.