

Sygn. akt III Ca 1999/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w G. III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

Sędziowie Sądu Okręgowego: Tomasz Pawlik

H. B.

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2019 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa P. M.

przeciwko Gminie T.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w G.

z dnia 14 września 2018 r., sygn. akt II C 435/18

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Henryk Brzykiewicz SSO Leszek Dąbek SSO Tomasz Pawlik

**Sygn. akt III Ca 1999/18**

## UZASADNIENIE

**Powód P. M.** żądał zasądzenia na jego rzecz od pozwanej Gminy T. kwoty 3.819,50 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty zasądzenie kosztów postępowania.

Uzasadniając żądanie powód twierdził, że przystąpił do przetargu na sprzedaż działki budowlanej nr (...) położonej w T., na której chciał wybudować dom. Zaznaczył, że spełniał warunki uczestnictwa w przetargu bowiem wpłacił wadium w kwocie 3.819,50 zł. Pozwana podała w ogłoszeniu o przetargu, że nieruchomość jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz posiada dostęp do drogi publicznej. Powód przed przystąpieniem do przetargu zgłosił pozwanej wątpliwość,

co do możliwości zabudowy działką domem jednorodzinnym z uwagi na bliskie sąsiedztwo cmentarza, jednak został zapewniony, że nie ma przeszkód prawnych,

aby zabudować działkę. Jednak po wygraniu przez powoda przetargu pozwana nie zawarła z powodem umowy, lecz wręcz unieważniła przetarg ze względu na zastrzeżenia dotyczące możliwości zabudowy działki.

**W dniu 8 11 2017 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w G.-cach** sporządził nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniając powództwo.

**Pozwana Gmina T. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty**, w którym wносиła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu. Zarzuciła, że zwracając powodowi wpłacone przez niego wadium wywiązała się z ciężących na niej obowiązków.

**Sąd Rejonowy w G.** w wyroku z dnia 14 09 2018 r. zasądził

od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.819,50zł wraz z ustawowymi odsetkami

za opóźnienie od dnia 15 03 2017r. oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

W ustalonym stanie faktycznym, który między stronami był bezsporny, w motywach orzeczenia przywołał regulację art. 70<sup>4</sup> § 2 zd. 3 k.c., art. 481 § 1 i § 2 k.c. Wskazał,

że w zaistniałym stanie faktycznym między stronami powstało wzajemne zobowiązanie zawarcia umowy sprzedaży, do którego mają zastosowania ogólne przepisy

o zobowiązaniach umownych oraz przepisy o skutkach niewykonania zobowiązania.

Na mocy powołanej powyżej regulacji art. 70<sup>4</sup> § 2 zd. 3 k.c. pozwana – jako organizator przetargu – która uchyliła się od zawarcia umowy sprzedaży, co w konsekwencji doprowadziło do niezawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, była zobowiązana

do zapłaty podwójnego wadium powodowi. Sąd uznał, że to z winy pozwanej powód został pozbawiony możliwości nabycia działki. Co więcej, okazało się, że właściciele działek sąsiadujących z działką stanowiącą przedmiot sprzedaży ostatecznie, w skutek wniesionych odwołań, uzyskali pozwolenie na budowę. W ocenie Sądu powodowi należały się odsetki ustawowe za opóźnienie, zgodnie z art. 481 § 1 i § 2 k.c. od dnia 15.03.2017 r. uznając, że od tej daty pozwana pozostawała w zwłoce. W tej dacie bowiem pozwana udzieliła odpowiedzi na wezwanie do zapłaty. O kosztach orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

**Orzeczenie zaskarżyła pozwana Gmina T.**, która wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie

Na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Zarzuciłam, że przy ferowaniu wyroku naruszono prawo procesowe, regulacje:

- art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. poprzez nieuwzględnienie niewykazania przez powoda przesłanek uzasadniających roszczenie o zapłatę podwójnego wadium,

- art. 233 k.p.c. poprzez naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów i uznanie,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niezamieszczenie w uzasadnieniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:**

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie, a następnie orzekając w sprawie skonstruował prawidłową podstawę faktyczną orzeczenia.

Zawarte w części ustalającej uzasadnienia zaskarżonego wyroku ustalenia faktyczne w części dotyczą faktów bezspornych pomiędzy stronami, a w pozostałym zakresie mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale, którego ocena jest logiczna i mieści w granicach swobodnej oceny dowodów.

Wbrew zarzutom skarżącej Sąd Rejonowy przy jej konstruowaniu nie naruszył wskazanych w apelacji regulacji prawa procesowego.

W ramach tych zarzutów skarżąca w istocie kwestionuje bowiem dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego, stąd też tylko werbalnie odnosi się do podstawy faktycznej orzeczenia i tym samym zarzuty te nie mają wpływu na powyższą ocenę.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

W ich świetle dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego również jest prawidłowa i Sąd odwoławczy ją podzieli (orz. SN z dn. 26 04 1935r. C III 473/34, Zb U. z 1935r. poz. 496).

W szczególności - wbrew temu, co zarzuca apelacja – w sposób zasadny

i prawidłowy zastosowano w sprawie regulację art. 70<sup>4</sup> § 2 zd. 3 k.c.

Zgodnie bowiem z ogłoszeniem oferta pozwanej dotyczyła sprzedaży „nieruchomości stanowiącej część kompleksu działek z przeznaczeniem po zabudowę mieszkaniową jednorodzinną...”, co miało istotne znaczenie dla oferty przedstawionej przez powoda, gdyż okoliczność ta determinowała przystąpienie przez niego do przetargu oraz wysokość zaoferowanej przez niego ceny nabycia nieruchomości.

***Odmowa zamieszczenia w umowie powyższego zastrzeżenia umownego***

***w istocie prowadziła do odmowy zawarcia przez pozwaną umowy zaoferowanej***

***w ofercie przetargu.***

Do zawarcia umowy nie doszło zatem z przyczyn leżących po stronie powoda, tj. osoby ustalonej w wyniku przetargu jako nabywca nieruchomości

w rozumieniu art. 41 § 2 ustawy z dnia 21 08 1997r. o gospodarce nieruchomościami

a z przyczyn leżących po stronie organizatora przetargu (pozwanej).

Wylacza to możliwość zastosowania w sprawie tej regulacji i równocześnie zgodnie z powszechnie przyjętym w doktrynie i judykaturze poglądem prawnym,

że w kwestiach nie uregulowanych w przywołanej powyżej ustawie zastosowanie mają regulacje ustawy z dnia 23 04 1964r. Kodeks cywilny – w sprawie ma zastosowanie regulacja art. 70<sup>4</sup> § 2 zd. 3 k.c. (regulacja art. 41 ust. 2 u.g.n. dotyczy skutków uchylecia się od zawarcia umowy przez „osoby ustalone w wyniku przetargu jako nabywcy nieruchomości” i nie jest regulacją szczególną wobec regulacji art. 70<sup>4</sup> § 2 zd. 3 k.c. w zakresie w jakim reguluje ona skutki uchylecia się od zawarcia umowy przez organizatora przetargu).

Wskazana regulacja statuuje po stronie po stronie powoda uprawnienie

do żądania od pozwanej „zapłaty podwójnego wadium albo naprawienia szkody”.

a to w połączeniu z faktem, iż powód nie domaga się naprawienia szkody oraz zwrócenia mu przez pozwanego tylko wpłaconego wadium, powoduje, że na pozwanym w dalszym ciągu ciąży obowiązek zapłaty powodowi równowartości uiszczanego mu wadium, co czyni powództwo uzasadnionym.

Znalazło to prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku,

wobec czego apelacja jest bezzasadna w rozumieniu art. 385 k.p.c. i z mocy zawartej

w nim regulacji podlega ona oddaleniu.

***Reasumując zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację powoda jako bezzasadną oddalono na mocy regulacji art. 385 k.p.c.***

***O kosztach procesu orzeczono stosując regulację art. 98 § 1 i 3 k.p.c., biorąc pod uwagę, że pozwana w całości uległa w postępowaniu odwoławczym i powinna zwrócić powodowi poniesione przez niego w tym postępowaniu koszty zastępstwa procesowego.***

SSO Henryk Brzykiewicz SSO Leszek Dąbek SSO Tomasz Pawlik