

## UZASADNIENIE

K. B. w pozwie z dnia 25.07.2019r. wniósł o zasądzenie od pozwanego Urzędu Miasta Ł. kwoty 101.000,- (sto jeden tysięcy) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11.08.2016r. do dnia zapłaty – tytułem zwrotu wadium uiszczanego w związku z przystąpieniem do przetargu i nie zawarcia umowy nabycia udziału w nieruchomości od pozwanego z uwagi na zasadniczą zmianę stanu posiadania poszczególnych lokali.

(pozew k.4-6)

Pozwany, Miasto Ł., nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu według norm. Potwierdzając rezygnację powoda z zawarcia umowy na skutek zmiany sposobu użytkowania nieruchomości oraz odstąpienie pozwanego od zawarcia umowy, wskazał na brak podstaw do zwrotu wadium.

(odpowiedź na pozew k.68-71)

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Ł. został ogłoszony przetarg na nabycie udziału 5/20 Miasta Ł., w nieruchomości stanowiącej **współwłasność z osobami fizycznymi**, położonej w Ł. przy ul. (...). Ceną wywoławcza wynosiła 505.000 zł. a wadium 101.000,- zł. W informacji o inwestycji wskazano m.in., że działka zabudowana jest 6-kondygnacyjnym budynkiem. W budynku frontowym znajdowało się 12 lokali mieszkalnych (wszystkie z umowami najmu) oraz dwa lokale użytkowe - jeden użytkowany na podstawie umowy najmu a drugi w dyspozycji współwłaścicieli. Zgodnie z treścią księgi wieczystej Kw nr (...) udział pozwanego nie był obciążony żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi ani prawami osób trzecich.

Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygra miało być zaliczone na poczet ceny nabycia a wpłata wylicytowanej ceny winna nastąpić przed zawarciem umowy przenoszącej własność na konto Urzędu Miasta. Stosownie do dalszych warunków, jeżeli nabywca nie uiszczy opłaty i nie stawi się w celu zawarcia umowy, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Powyższe postanowienia zostały powtórzone w protokole ustnego przetargu. **Powód potwierdził, że zapoznał się ze stanem prawnym i sposobem zagospodarowania nieruchomości oraz warunkami przetargu.**

(informacja o inwestycji k.10-15, protokół ustnego przetargu k.212-213)

Przetarg w formie ustnej licytacji odbył się w dniu 8.07.2019r. Przed rozpoczęciem licytacji, powód uzyskał zapewnienie, że „większy lokal od frontu nie jest wynajęty” i „przedmiotowy lokal pozostaje w dyspozycji współwłaścicieli nieruchomości”. Uczestnikiem przetargu ustalonym jako nabywca udziału został powód K. B.. (protokół przetargu k.16-19, zeznania świadka M. J. k.123, świadka A. B. k.204, świadka M. J. k.209)

W piśmie z dnia 15.07.2019r. jeden ze współwłaścicieli (...) sp. z o.o. w piśmie skierowanym do współwłaścicielki nieruchomości - A. J. - poinformował o zajęciu lokalu użytkowego na parterze w budynku frontowym, na prowadzenie działalności gospodarczej spółki. (pismo k.20)

W danych zawartych w księdze wieczystej na dzień 24.07.2019r. jako współwłaściciel ujawniona była spółka (...) z udziałem (...) oraz druga spółka (...) sp. z o.o. z udziałem (...). W dziale III księgi wieczystej ujawniono prawa najmu na rzecz spółki (...) sp. z o.o. na okres 10 lat. (wypis elektroniczny księgi wieczystej k.52-63)

Powód w piśmie z dnia 15.07.2019r. skierowanym do pozwanego zwrócił się z prośbą o umieszczenie w akcie notarialnym nabycia udziału we współwłasności oświadczenia, „że na chwilę podpisania aktu notarialnego, warunki sprzedaży udziału są zgodne z ofertą sprzedaży, a w szczególności większy lokal użytkowy od ul. (...) nie jest wynajęty i jest w dyspozycji współwłaścicieli, w lokalu nie jest nikt zameldowany i nie jest zajęty na prowadzenie jakiegokolwiek

działalności gospodarczej.” Dodatkowe oświadczenia miały potwierdzać m.in. brak obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami i roszczeniami osobistymi nie wpisanymi w księdze wieczystej.(pismo k.21)

W kolejnym piśmie z dnia 27.07.2019r. powód złożył oświadczenie o rezygnacji z prawa zakupu udziału we współwłasności, wskazując jako przyczynę: niedotrzymanie warunków sprzedaży. Powołał się na oświadczenie publiczne przewodniczącego Komisji Przetargowej dotyczące stanu faktycznego - nie wynajętego - lokalu użytkowego od frontu. Decyzję uzasadnił faktem powzięcia wiedzy od zarządcy budynku o włamaniu do większego lokalu użytkowego, wymianie zamków oraz ujawnionego zamiaru prowadzenia w tym lokalu działalności gospodarczej przez współwłaściciela niewielkiego udziału. Powód uznając iż wobec nieprzywrócenia stanu poprzedniego i bezprawnego zajęcia lokalu nie czuje się na siłach podejmowania walki ze sprawcami, wniósł o zwrot uiszczonych wadium. (pismo powoda k.21-22)

Pozwany w piśmie z dnia 5.08.2021r. potwierdził, że informacje o zasiedleniu lokali były podany zgodnie ze stanem na dzień przetargu. Wobec rażącego naruszenia zasad gospodarowania nieruchomością wspólną, złożył zawiadomienie o bezprawnym zajęciu lokalu przez jednego ze współwłaścicieli. Pozwany zakwestionował istnienie przesłanek do odstąpienia od podpisania umowy sprzedaży oraz braku podstaw do zwrotu wadium i wyznaczył nowy termin podpisania umowy na dzień 2.09.2019r. ( pismo pozwanego k. 24)

W piśmie z dnia 16.08.2019r. powód podtrzymał oświadczenie o rezygnacji z prawa do zakupu udziału i ponownie zażądał zwrotu wadium. (pismo powoda k.25)

W kolejnym piśmie, pełnomocnik powoda powołując się na nadzwyczajną zmianę stosunków, złożył oświadczenie o niemożliwości wykonania zobowiązania powoda i konieczności rozwiązania przez strony zobowiązania i zwrotu wzajemnych świadczeń. (pismo pełn. powoda k.26-28)

Pozwany podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko. ((pismo k.29)

W dniu 2.09.2019r. powód stawiał się z synami w kancelarii notarialnej notariusza P. L. celem podpisania umowy nabycia udziału. Zażądał zamieszczenia w akcie notarialnym zapisu o zmianie sytuacji prawnej i obciążeniu nieruchomości prawem osoby trzeciej – najemcy lokalu tj. (...) sp. z o.o. – zgodnie z pismem z dnia 15.07.2019r. Powód tłumaczył ten warunek sytuacją zajęcia lokalu i wpisie dokonany w księdze wieczystej. Pozwany nie zgodził się na umieszczenie proponowanego zapisu w akcie i do podpisania umowy nie doszło. Przed spotkaniem powód nie wpłacił pozostałej wylicytowanej kwoty. (zeznania świadków P. B. k.146, J. B. k.140-141, notariusza P. L. z dnia 12.07.2021r. 02:38 – 22, powoda protokół z dnia 12.07. (...). 23:48 – 35)

Powód był zainteresowany lokalem użytkowym, który według zapewnień w dniu przetargu był w dyspozycji pozwanego. Według wiedzy powoda nieruchomość była zarządzana przez firmę miejską – bo pracownik pozwanego pokazywał 2 lokale. W ocenie powoda po przetargu doszło do zmiany stanu prawnego nieruchomości, skoro ujawniono w księdze wieczystej prawo najmu. Powód był zainteresowany konkretnym mieszkaniem i lokalem, które oglądał. (zeznania powoda z dnia 12.07.2021r. 23:48 – 35:40)

W piśmie skierowanym do pełnomocnika powoda, **pozwany** powołując się na wcześniejsze pismo i przebieg spotkania u notariusza **złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży udziału i zatrzymaniu wadium**. Zapewniono, że lokal nadal nie jest objęty umową najmu i pozostaje w dyspozycji współwłaściciela – a zaistniała po przetargu sytuacja nie zmienia stanu prawnego nieruchomości a dotyczy jedynie kwestii zarządu nieruchomością wspólną. W kolejnym piśmie potwierdzono zawarcie umowy najmu i ujawnienie tej okoliczności w księdze wieczystej, jednak pozwany podtrzymał dotychczasową argumentację. (pismo pozwanego k.30, 32)

W odpowiedzi na takie stanowisko, powód występował do Miasta Ł. – w tym do Prezydenta Miasta – o interwencję w tej sprawie i zwrot wadium. Pisma powoda k. 37,38-39, 42,43,44,49)

We wrześniu 2019r. powód wystąpił do pozwanego z propozycją realizacji prawa nabycia udziału za wylicytowaną kwotę, wobec uzyskania informacji o prawomocnym wyroku dot. opróżnienia spornego lokalu - nieprawnie zajętego. (pismo k.77)

Pozwany w odpowiedzi poinformował o braku podstaw do realizacji sprzedaży - powołał się na brak podstaw do uchylecia oświadczenia Miasta Ł. o odstąpieniu od zawarcia umowy sprzedaży oraz nieaktualny operat szacunkowy, sporządzony w 2015r. (pismo pozwanego k.76)

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Podstawą prawną zarządzenia o przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego (licytacji) są przepisy rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Zarówno w informacji o inwestycji jak i protokole z przetargu zawarto ustawowe regulacje dotyczące wadium.

Stosownie do treści art. 41 u.g.n. organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

Niezależnie od wskazanego uprawnienia, obu stronom – zarówno wyłonionemu w wyniku przetargu nabywcy nieruchomości, jak i organizatorowi przetargu – służy roszczenie o zawarcie umowy. Powód nie wystąpił z roszczeniem o zawarcie umowy, choć wyrażał wolę jej zawarcia po wyznaczonym terminie.

W niniejszej sprawie nie jest sporny stan faktyczny i prawny obejmujący ogłoszenie o przetargu oraz przebieg przetargu – potwierdzony protokołem jak również okoliczności związane z odmową zawarcia umowy.

Powód przywiązuje największą wagę do zapewnień o wolnym lokalu użytkowym i w konsekwencji usprawiedliwia odmowę zawarcia umowy bezprawnym jego zajęciem. Ostatecznie w dniu wyznaczonym na podpisanie umowy – powód zażądał dodatkowych postanowień w umowie (nie stanowiących elementów istotnych), które zostały ujawnione już w księdze wieczystej. Należy podkreślić, że powód nie dokonał także wpłaty pozostałej ceny nabycia przed podpisaniem umowy, zatem w dniu wyznaczonym odmowa zawarcia umowy nie była usprawiedliwiona obiektywnymi okolicznościami a jedynie subiektywną oceną i reakcją powoda na zachowanie jednego ze współwłaścicieli. Te kwestie powód mógł wyjaśniać po nabyciu udziału jako większościowy współwłaściciel.

Należy podkreślić, że pomimo złożenia przez powoda oświadczenia o rezygnacji z prawa zakupu, pozwany wyznaczył termin zawarcia umowy, wskazując na brak przesłanek do odstąpienia. Jednocześnie podjął działania zmierzające do usunięcia naruszenia przez współwłaściciela zasad gospodarowania nieruchomością. Powód miał zatem możliwość i czas na korektę oświadczenia, ocenę sytuacji i skutków prawnych odmowy zawarcia umowy.

Nieprzystąpienie nabywcy do zawarcia umowy, aby uchylało uprawnienie organizatora przetargu z art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami musi być usprawiedliwione obiektywnie, a nie tylko subiektywnym przeświadczeniem podmiotu uprawnionego.

Usprawiedliwioną podstawą odmowy przystąpienia do zawarcia umowy przez nabywcę wyłonionego w przetargu mogą być wady postępowania przetargowego, czy też wady przedmiotu umowy (wady fizyczne i prawne nieruchomości). Nabywca nieruchomości może odstąpić od zawarcia umowy w wyniku wykrycia wad przetargu i nie musi zawierać najpierw umowy w formie aktu notarialnego, by następnie na podstawie przepisów o skutkach niewykonania umowy wzajemnej od tej umowy odstąpić, czy też uchylać się od skutków złożonego oświadczenia woli. Zatem w wypadku, gdy nabywca nieruchomości jest uprawniony do odstąpienia od umowy czy też uchylecia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, a podstawy istnienia takiego uprawnienia są mu znane przed

zawarciem umowy, nabywca może odstąpić od zawarcia umowy, a organizator przetargu nie jest uprawniony do zatrzymania wadium.

W ocenie sądu, w niniejszej sprawie nie doszło do zmiany czy wad przedmiotu przetargu ani też nie wystąpiły przesłanki nieważności przetargu a powód nie wskazał także na żadną z wad oświadczenia woli – tym samym, odmowa zawarcia umowy skutkuje zatrzymaniem wadium – zgodnie z postanowieniami przetargu.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo i na podstawie art. 98 k.p.c. orzekł o kosztach procesu, na które składa się koszt wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego.

z/ odpis doręczyć pełn. zgodnie z wnioskiem **przez system PI**