

Sygn. akt XIV C 989/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2020 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Marta Owsiany
Protokolant:	Sekretarz Sądowy Izabela Kaniewska

po rozpoznaniu w dniu 02 września 2020 r. w Bydgoszczy na rozprawie

sprawy z powództwa K. O.

przeciwko Skarbowi Państwa -Agencji Mienia Wojskowego w W.

Oddziałowi Regionalnemu Agencji Mienia Wojskowego w B.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 maja 2019 roku do dnia zapłaty;
- zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.317,00 zł (tysiąc trzysta siedemnaście złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

XIV C 989/20

UZASADNIENIE

Powód K. O. domagał się od pozwanego Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego w W. Oddziału (...) Agencji Mienia Wojskowego w B. zapłaty kwoty 5 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 maja 2019 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód twierdził, że wziął udział w przetargu ustnym nieograniczonym dotyczącym sprzedaży nieruchomości w P. przy ul. (...). Po stronie nabywców do przetargu przystąpił powód i J. Z.. Nabywcy mieli kupić nieruchomość w udziałach - 1/3 powód i 2/3 J. Z.. W taki też sposób zaksięgowano wadium, które zostało w całości przelane z konta powoda. Do sprzedaży nieruchomości nie doszło na skutek niestawiennictwa J. Ż.. Pozwany zwrócił powodowi zapłaconą przez niego cenę odpowiadającą wartości 1/3 nieruchomości, ale nie zwrócił wadium. Powód domagał się zwrotu części wpłaconego wadium, uważając, że dopełnił wszystkich warunków przetargowych, dlatego brak jest podstaw prawnych do zatrzymania wadium przez pozwanego.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany twierdził, że powód i J. Z. zobowiązali się nabyć całą nieruchomość w P. przy ul. (...) za ustaloną cenę, natomiast sposób jej nabycia nie miał dla pozwanego znaczenia. Termin zawarcia umowy był poza tym przesuwany na prośbę nabywców. Ostatecznie nie doszło do umowy z przyczyn obciążających nabywców wobec niestawiennictwa J. Ż.. Pozwany twierdził, że w tej sytuacji był uprawniony do zatrzymania wadium, które nie ma charakteru podzielnego.

Przed zamknięciem rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwany jako właściciel ogłosił na dzień 07 lutego 2019 r. kolejny ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) obejmującej działkę nr (...), o powierzchni 0,8105 ha, opisaną w księdze wieczystej (...), zabudowaną niemieszkalnym czterokondygnacyjnym budynkiem wolnostojącym o powierzchni 3 004 m². Warunkiem uczestnictwa w przetargu było wpłacenie wadium w formie przelewu bankowego do dnia 04 lutego 2019 r.

O. ści bezsporne, a nadto ogłoszenie o przetargu k. 15, 57-58, treść księgi wieczystej (...) k. 16-22.

Powód i J. Z. byli zainteresowani wspólnym nabyciem wyżej wskazanej nieruchomości we współwłasności ułamkowej. Mieli odnośnie niej plany biznesowe.

D. ód: zeznania świadka J. Ż. k. 86-86v, przesłuchanie powoda k. 87v-88

W dniu 04 lutego 2019 r. powód dokonał wpłaty na rzecz pozwanego kwoty 253 522,86 zł tytułem „wadium P. ul. (...), działka ewidencyjna (...)”. Następnie w dniu 07 lutego 2019 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie, że wpłacone wadium dotyczyło też J. Ż.. Powód i J. Z. rozliczyli następnie między sobą wpłacone wadium.

O. ści bezsporne, a nadto wyciąg dzienny z rachunku bankowego k. 59, oświadczenie powoda k. 60, zeznania świadka J. Ż. k. 86-86v, przesłuchanie powoda k. 87v-88

W dniu 07 lutego 2019 r. doszło do przetargu, do którego, na skutek oświadczenia powoda odnośnie wpłaty wadium zostali dopuszczeni powód oraz J. Z.. Złożyli oni oświadczenia, że znany jest im stan techniczny, faktyczny i prawny przedmiotu sprzedaży, warunki przetargu i przyjmują je bez zastrzeżeń. Dokonując jednego postąpienia powód i J. Z. zostali ustaleny nabywcami nieruchomości za cenę 2 171 500 zł przy czym nabyć ją mieli w udziałach – powód 1/3 i J. Z. 2/3. Nabywcy ustalili, że w stosunkach z pozwanym adresem dla doręczeń będzie adres powoda – (...)-(...) Z., (...).

O. ści bezsporne, a nadto protokół (...) k. 23-23v, 63-63v, oświadczenia uczestników przetargu k. 61-62, zeznania świadka J. Ż. k. 86-86v, zeznania świadka P. B. k. 87, przesłuchanie powoda k. 87v-88

Pismem z dnia 26 lutego 2019 r. skierowanym na adres nabywców dla doręczeń pozwany poinformował o terminie sprzedaży nieruchomości wyznaczonym na dzień 25 kwietnia 2019 r. Pismo doręczono J. Z. do wiadomości. Powód i J. Z. w dniu 24 kwietnia 2019 r. złożyli wspólnie wniosek o przesunięcie terminu zawarcia aktu notarialnego. Pozwany wyznaczył kolejny termin na 27 maja 2019 r. W dniu 24 maja 2019 r. J. Z. złożył pozwanemu kolejną prośbę o przesunięcie terminu sprzedaży nieruchomości o dalsze 5 miesięcy.

D. ód: pismo pozwanego z dnia 26 lutego 2019 r. z dowodem doręczenia k. 64-35, wniosek powoda i J. Ż. z dnia 24 kwietnia 2019 r. k. 67, pismo pozwanego z dnia 25 kwietnia 2019 r. k. 68, pismo J. Ż. k. 24, 69, zeznania świadka J. Ż. k. 86-86v, zeznania świadka J. S. k. 87-87v

Pismem z dnia 12 kwietnia 2019 r. powód działając przez pełnomocnika zwrócił się do pozwanego o udzielenie informacji m.in. czy J. Z. zamierza w ogóle przystępować do czynności, co powód motywował koniecznością wpłacenia przez niego części ceny do 25 kwietnia 2019 r. W odpowiedzi uzyskał informację, że jeśli osoba ustalona jako nabywca nie przystąpi do przetargu w ustalonym terminie organizator przetargi może odstąpić od umowy a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

D. ód; pismo powoda z dnia 12 kwietnia 2019 r. k. 27-27v, pismo pozwanego z dnia 18 kwietnia 2019 r. k. 66

W dniu 27 maja 2019 r. w notariusza D. S. stawili się przedstawiciel pozwanego oraz powód. Nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z uwagi na niestawiennictwo J. Ż.. Powód w tym dniu dokonał na rzecz pozwanego przelewu tytułem „wplaty części ceny nieruchomości KW (...)”. Żadna ze stron, które się stawiły nie była zainteresowana dalszym przedłużaniem terminu na zawarcie umowy. Powód w tym dniu wezwał pozwanego do zwrotu wpłaconej przez niego 1/3 ustalonej ceny sprzedaży oraz zwrotu 1/3 wadium.

D. ód; akt notarialny Rp. A (...) protokół z czynności notarialnej k. 25-26, 71-72, potwierdzenie wykonania operacji k. 70, zeznania świadka J. Ż. k. 86-86v, zeznania świadka P. B. k. 87, zeznania świadka J. S. k. 87-87v

Wpłacona przez powoda kwota tytułem ceny została mu zwrócona, pozwany zatrzymał wadium w całości.

O. ści bezsporne.

Pozwany pismem z dnia 28 maja 2019 r. wysłanym na adres J. Ż. odstąpił w stosunku do niego od umowy, z uwagi na niestawiennictwo celem zawarcia umowy sprzedaży i oświadczył, że zatrzymuje wadium.

D. ód; pismo pozwanego z dnia 28 maja 2019 r. k. 73, zeznania świadka P. B. k. 87, zeznania świadka J. S. k. 87-87v

Pozwany pismem z dnia 04 czerwca 2019 r. odmówił powodowi zwrotu wadium. Strony prowadziły następnie korespondencję w sprawie zwrotu wadium na rzecz powoda nie osiągając w tej kwestii porozumienia.

D. ód; pismo pozwanego z dnia 04 czerwca 2019 r. 74-74v, pismo powoda z dnia 17 czerwca 2019 r. k. 30-39, pismo pozwanego z dnia 08 lipca 2019 r. k. 75-75v pismo pozwanego z dnia 03 września 2019 r. k. 40-41, 76-77

Sąd zważył co następuje:

Powyższy stan faktyczny był między stronami w zasadzie niesporny, bowiem strony różniły się co do oceny prawnej.

Sąd ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, którym w całości dał wiarę, jako, że ich autentyczność i zgodność z rzeczywistym stanem rzeczy nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez powódkę i pozwanego. Ponadto Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków i powoda, ponieważ w zasadniczych aspektach były ze sobą zbieżne i znajdowały potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

Powództwo zasługiwało na uwzględnianie:

Sąd zważył, że spór w niniejszej sprawie dotyczył oceny skutków prawnych braku przystąpienia przez jednego z kilku nabywców wyłonionych w toku przetargu do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 41 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020, poz. 65 j.t. ze zm.) jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w rozdziale 4 reguluje materię przetargowego zbywania nieruchomości. Bez względu od rodzaju przetargu zgodnie z art. 41 ust. 1 u.g.n. 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. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Również na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości jako nabywcę należy rozumieć osobę, która w wyniku przetargu została wyłoniona do zakupu nieruchomości oferując najwyższą cenę. Ze wskazanych wyżej przepisów nie można wywodzić jednak zakazu, aby nabywcą faktycznie nie mogła być więcej niż jedna osoba.

W ocenie Sądu dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotnym było czy powód oraz J. Z. byli nabywcami nieruchomości w P. przy ul. (...), czy też „zbiorowym nabywcą” tej nieruchomości. Jeśli bowiem pozwany w ogłoszeniu o przetargu wskazałby, że sprzedaje kilka niezależnych od siebie nieruchomości lub części nieruchomości, każda z nich mogłaby mieć swojego indywidualnego nabywcę. Jeśli jednak, jak w niniejszej sprawie, celem przetargu miało być wyłonienie podmiotu, który nabędzie nieruchomość jako całość, to w przypadku, gdy zamiar taki zgłosiło wspólnie więcej niż jedna osoba, wszystkie one powinny być traktowane jako jeden łączny nabywca.

W okolicznościach faktycznych sprawy nie ulegało wątpliwości, że powód i J. Z. chcieli razem kupić całą nieruchomość, której dotyczył przetarg z dnia 07 lutego 2019 r. Wspólnie, z konta powoda, wpłacili wadium, które między sobą rozliczyli. Wspólnie dokonali jedyne wymaganego postąpienia ceny i bynajmniej nie licytowali przeciwko sobie, ani nie licytowali odrębnie ceny udziałów w prawie własności nieruchomości. Zobowiązali się wobec pozwanego nabyć całą nieruchomość za ustaloną cenę 2 171 500 zł. Kwestia w jaki sposób powód wraz z J. Ż. nabywali nieruchomość, czy we współwłasności łącznej, czy ułamkowej i w jakiej wysokości udziałów była dla sprawy drugorzędna. Umieszczenie tych danych w protokole przetargu służyło przygotowaniu przyszłej umowy sprzedaży. Co więcej na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydanego na jej podstawie rozporządzenia, zdaniem Sądu nie był przeszkodą prawną, aby ostatecznie ustalone w protokole ułamki uległy zmianie, o ile tylko nabywca w tym wypadku powód i J. Z. przystąpiliby razem do umowy. Nienależnie od zeznań powoda, w ocenie Sądu z zachowania powoda i J. Ż. wynikało, niewątpliwie, że zamierzali wspólnie nabyć nieruchomość oferowaną w przetargu przez pozwanego, a żaden z nich nie był zainteresowany tylko częścią z wyłączeniem drugiego. Powód ostatecznie w dniu 27 maja 2019 r. wobec niestawiennictwa J. Ż. u notariusza, nie żądał przecież przeniesienia na niego 1/3 prawa własności nieruchomości (nie wynikało to z protokołu sporządzonego w tym dniu przez notariusza), a wskazany przez niego cel jaki mu przyświecał przystępując do przetargu, polegający na wspólnym biznesie z J. Ż. w oparciu o nieruchomość, sprzeciwiał się nabyciu tylko części nieruchomości na współwłasność z pozwanym lub w przyszłości innym nabywcą pozostałych 2/3 części. Dlatego stanowisko powoda, że między nim a J. Ż. nie istniało żadne porozumienie co do nabycia nieruchomości, czy wręcz, że pozwany traktował ich jako odrębnych nabywców nieruchomości, były wynikiem taktyki procesowej nastawionej na uzyskanie zwrotu wadium.

W związku z powyższym, zdaniem Sądu istniały dwa stosunki prawne – zewnętrzny pomiędzy pozwanym z jednej strony, a powodem i J. Ż. z drugiej, wynikający z ich wspólnego zobowiązania się do nabycia całej nieruchomości w P. przy ul. (...) za wylicytowaną w dniu 07 lutego 2019 r. cenę i wewnętrzny pomiędzy powodem i J. Ż., który dotyczył rozliczenia wadium, czy ustaleń w jakich częściach prawo własności powyższej nieruchomości zostanie przez nich nabyte. Było bowiem oczywistym, że skoro powód i J. Z. nie zawarli umowy spółki cywilnej, mogli nabyć rzecz na współwłasność jedynie w częściach ułamkowych.

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził zatem, że co do zasady należało uznać za słuszne stanowisko pozwanego, że w sytuacji gdy jako nabywca jednej nieruchomości jako całości występuje więcej niż jedna osoba, to skutki prawne niewykonania zobowiązania do nabycia tej nieruchomości przez którąkolwiek z osób będących takim zbiorowym nabywcą, obciążają wszystkich pozostałych.

Natomiast Sąd zwrócił uwagę, że zgodnie z cytowanym już wyżej art. 41 ust.2 u.g.n. jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy (...) organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Z treści powyższego przepisu wynika, że aby pozwany mógł zatrzymać wadium, musiał uprzednio dokonać skutecznego odstąpienia od umowy. Teoretycznie bowiem w przypadku niestawiennictwa nabywcy celem zawarcia umowy strony mogły nadal ustalić kolejny termin jej zawarcia i wówczas wadium podlegałoby zaliczeniu na cenę. Decyzja o odstąpieniu od umowy należała zgodnie z treścią przepisu do pozwanego. Jeśli pozwany jednak zamierzał od umowy odstąpić powinien to uczynić skutecznie wobec nabywcy czyli zarówno powoda i J. Ż.. Skoro powoda obciążały konsekwencje niestawiennictwa J. Ż. celem zawarcia umowy, to pozwany nie mógł się ograniczyć do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy tylko wobec J. Ż.. Pozwany powinien takie oświadczenie złożyć wobec obu i wysłać je zgodnie z ustaleniami stron na adres wskazany w protokole z przetargu jako adres do korespondencji.

Tymczasem oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone wyłącznie wobec J. Ż. (w aktach brak dowodu, aby pozwany wystosował je także do powoda) i doręczone tylko na adres zamieszkania J. Ż.. Pismo z dnia 28 maja 2019 r. nie stanowiło zatem skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży wobec nabywcy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zgodnie z warunkami ustalonymi podczas przetargu z dnia 07 lutego 2020 r., a pozwany nie miał podstaw prawnych do zatrzymania wadium.

Mając zaś na uwadze, że w pozwie powód dochodził części wadium w wysokości 5 000 zł powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Natomiast orzekając o kosztach procesu Sąd kierował się zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Sąd uznał powoda za wygrywającego sprawę w całości i zasądził od pozwanego na jego rzecz kwotę 1 317 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego strony powodowej – adwokata - ustalone zgodnie § 2 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 poz. 1804) w stawce minimalnej 900 zł, opłatę sądową od pozwu w wysokości 400 zł zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U. 2005, nr 167, poz. 1398 ze zm.) i kwotę 17 zł, tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego, na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. 2006 nr 225, poz. 1635).

B. 05 października 2020 r.

SSR Marta Owsiany