

Wyrok z dnia 21 września 2000 r., II CKN 1075/98

Jeżeli spółdzielnia, której nieruchomości gruntowa oddana została w wieczyste użytkowanie, ogłosiła przetarg nieograniczony ofert pisemnych na zagospodarowanie tej nieruchomości z możliwością przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, złożenie oferty nieważnej, z powodu braku wymaganej formy, złożenie oświadczenia o przyjęciu oferty, nieważnego z takiej samej przyczyny, ma ten skutek, że późniejsza odmowa złożenia oświadczenia woli w wymaganej przez prawo formie dotyczącego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nie może uzasadniać powództwa zmierzającego do osiągnięcia skutków wynikających z art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c.

Przewodniczący: Sędzia SN Zdzisław Świeboda (sprawozdawca)

Sędziowie SN: Iwona Koper, Mirosława Wysocka

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 13 września 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Stefana S. przeciwko Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „L.” w Ł. oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „R.-W.” w Ł. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, na skutek kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 29 lipca 1998 r.,
oddalił kasację.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 29 lipca 1998 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia 9 kwietnia 1998 r., którym tenże Sąd oddalił powództwo Stefana S. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „L.” w Ł. oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „R.-W.” w Ł. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia. Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „L.” była wieczystym użytkownikiem nieruchomości w Ł. przy ul. S. 51/71. W kwietniu 1994 r. zarząd Spółdzielni zamieścił w „Głosie

Porannym” ogłoszenie o przetargu nieograniczonym ofert pisemnych na zagospodarowanie nieruchomości gruntowej z naniesieniami budowlanymi przy ul. S. 51/71 w Ł., z możliwością przeniesienia prawa wieczystego użytkowania. Przetarg odbył się dnia 13 maja 1994 r. Powód wpłacił wadium w kwocie 1000 zł (sprzed denominacji) i złożył pisemną ofertę na przyjęcie prawa użytkowania wieczystego za kwotę 95 000 zł (sprzed denominacji) za metr kwadratowy gruntu, zobowiązując się do rozebrania na własny koszt przybudówek oraz wykonania zamierzonego projektu zagospodarowania.

W dniu 20 maja 1994 r. zarząd Spółdzielni wystosował do powoda pismo informujące go o wygraniu przetargu i zawierające warunki, które powód może spełnić, aby nabycie prawa wieczystego użytkowania doszło do skutku. Wśród tych warunków było wykonanie wielu czynności m.in. zmierzających do uporządkowania terenu i przedłożenia planu jego zagospodarowania. Na skutek sprzeciwu rady osiedla R.-W. zarząd Spółdzielni odstąpił od zawarcia z powodem umowy przeniesienia wieczystego użytkowania.

Sąd Apelacyjny uznał, że rodzaj umowy i związane z nim wymagania ustawowe co do formy umowy mają zastosowanie do oferty i jej przyjęcia. Jeżeli oferta i jej przyjęcie nie odpowiadają tym wymogom, umowa jest nieważna (art. 237 k.c. w związku z art. 158 k.c.).

W kasacji opartej na podstawie wymienionej w art. 393¹ pkt 1 k.p.c., powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił naruszenie przez Sąd drugiej instancji przepisów art. 5, 56, 64, 66-70, 73, 156-158, 237 i 390 k.c. Zdaniem skarżącego, ogłoszenie przetargu o przeniesieniu prawa wieczystego użytkowania, zgłoszenie najkorzystniejszych warunków przez oferenta i przyjęcie oferty przez organizatora przetargu powinny doprowadzić do zawarcia umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, ponieważ strona pozwana odmawiała zawarcia umowy wniesienia powództwa było uzasadnione zasadami współżycia społecznego i ustalonymi zwyczajami. W danej sprawie powinny obowiązywać takie same zasady, jak w wypadku, gdyby kontrahentem powoda był Skarb Państwa lub gmina.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przetarg jako tryb zawarcia umowy wprowadzony do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 23 sierpnia 1996 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 114, poz. 542) był znany już wcześniej w niektórych ustawach, w tym w ustawie z

dnia 25 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.). Podstawą przetargu jest zaproszenie do składania ofert. Dalszy tok postępowania może być różny. Organizator przetargu zapraszający do składania ofert albo oczekuje złożenia w określonym terminie wszystkich ofert, następnie wybiera jedną z nich i przyjmuje ją lub nie wybiera żadnej, albo też oczekuje składania kolejno coraz to korzystniejszych dla niego ofert (tzw. aukcja), po czym jest związany ostatnią, najkorzystniejszą ofertą. Chwilą zawarcia umowy przy przetargu pisemnym będzie chwila otrzymania przez składającego oferty oświadczenia o jej przyjęciu (art. 70 k.c.). Od tej zasady istnieją wyjątki, gdy wymagane jest odrębne sporządzenie umowy przez uczestnika przetargu i jego organizatora. Konieczność bowiem dodatkowego sporządzenia umowy podstawowej sprawia, że wybór oferty i zawiadomienie oferenta nie powodują automatycznego zawarcia umowy. W przetargu bowiem może nie dojść do zawarcia umowy podstawowej ze względu na obowiązek zachowania formy szczególnej pod rygorem nieważności – najczęściej formy aktu notarialnego zastrzeżonej dla przeniesienia prawa własności nieruchomości, a także prawa wieczystego użytkowania (art. 158 k.c. i art. 237 k.c.).

W ostatnim okresie na tle wykładni art. 70¹-70⁴ k.c. pojawiły się w literaturze prawniczej głosy o możliwości skutecznego wystąpienia do sądu z powództwem, opartym na przepisach art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., o zobowiązanie do złożenia oświadczenia o przeniesieniu prawa własności nieruchomości (prawa wieczystego użytkowania), skierowanym przeciwko oferentowi lub organizatorowi przetargu, jeżeli odmawia zawarcia umowy podstawowej. To stanowisko uzasadnia się tym, że z chwilą wybrania oferty pomiędzy oferentem a organizatorem przetargu zostaje zawarta umowa *sui generis*, której treścią jest powstanie po stronie organizatora przetargu obowiązku, a po stronie oferenta, którego oferta została wybrana, roszczenia w przedmiocie zawarcia, w formie przepisanej (pod rygorem nieważności) umowy, dla zawarcia której przetarg został zorganizowany. Podstawą tej umowy jest stosunek umowny powstały w wyniku wybrania oferty, co stwierdza zazwyczaj protokół przetargu. Tego poglądu jednak nie można podzielić, bo chociaż wypowiedziany on został na tle wykładni art. 70¹-70⁴ k.c., które weszły w życie w dniu 28 grudnia 1996 r., zaś w sprawie chodzi o przetarg z 1994 r., to jednak i wymienione przepisy nie naruszyły ani art. 158 k.c., ani art. 237 k.c.

W doktrynie utrwalony został pogląd, że gdy chodzi o obrót nieruchomościami, forma aktu notarialnego odnosi się do wszelkiego rodzaju czynności prawnych zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości, jak i przenoszących tę własność (art. 158, 237 k.c.). Forma aktu notarialnego jest konieczna nie tylko przy równoczesnym złożeniu oświadczenia woli przez obie strony, lecz również przy umowie dochodzącej do skutku na podstawie oferty i przyjęcia jej przez drugą stronę. Oba oświadczenia woli muszą być w takim wypadku złożone w dwu odrębnych aktach notarialnych. Złożenie oferty nieważnej, z powodu braku wymaganej formy, złożenie oświadczenia o przyjęciu oferty, nieważnego z takiej samej przyczyny ma ten skutek, że późniejsza odmowa złożenia oświadczenia woli w wymaganej przez prawo formie dotyczącego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nie może uzasadniać powodztwa zmierzającego do osiągnięcia skutków wynikających z art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c.

Wprawdzie zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 19 czerwca 1991 r. w sprawie przetargów na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (M.P. Nr 21, poz. 148) wydane na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 21 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) przewiduje, że protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (§ 12), lecz przepisy tego zarządzenia, jako odnoszące się do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, nie mogą odnosić się do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania oddanego spółdzielni. Nie można również tych przepisów stosować w drodze analogii do osób, które na przeniesienie użytkowania wieczystego w drodze przetargu ogłoszonego przez Spółdzielnię jako wieczystego użytkownika zaoferowały najkorzystniejsze warunki. Nie ma tu bowiem luki w prawie, lecz istnieje określona regulacja prawna.

Nie można także skutecznie powoływać się na art. 5 k.c., bowiem przepis ten nie może stanowić podstawy do nabycia prawa, lecz może jedynie pozbawić prawo podmiotowe ochrony przez pewien czas; stanowi więc środek obrony, a nie nabycia uprawnień.

Z tych przyczyn kasacja została oddalona (art. 393¹² k.p.c.).

