

## Wyrok z dnia 27 czerwca 2003 r., IV CKN 302/01

**Możliwy jest przelew nabytej w drodze przetargu wierzytelności o nabycie lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości na rzecz innej osoby, która również brała udział w przetargu i została ustalona współnabywcą.**

*Sędzia SN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)*

*Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Józef Frąckowiak*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Marii O. przeciwko Gminie Miasta S. w S. oraz Hannie i Wiesławowi małżonkom P. o ustalenie nieważności umowy, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 27 czerwca 2003 r. kasacji pozwanych Hanny i Wiesława małżonków P. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 września 2000 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Maria O. wystąpiła przeciwko Gminie Miasta S. oraz Hannie i Wiesławowi małżonkom P. z powództwem o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S., przy ul. M. nr 2, zawartej w dniu 13 listopada 1997 r. pomiędzy pozwanymi.

Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 28 października 1999 r. oddalił powództwo. Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że powódka była najemcą lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku przy ul. M. nr 2 w S. Nieruchomość ta uchwałą Rady Miasta S. przeznaczona została do sprzedaży osobom fizycznym lub prawnym. Zarząd Gminy ogłosił przetarg, który odbył się w dniu 6 października 1997 r. Powódka, podobnie jak pozostali najemcy, nie brała udziału w przetargu, nie

była też zainteresowana nabyciem wynajmowanych lokali. Nabywcą nieruchomości został ustalony pozwany Wiesław P. Na tej podstawie zawarta została w dniu 13 listopada 1997 r. pomiędzy nim i jego żoną oraz Gminą umowa sprzedaży nieruchomości, sporządzona w formie aktu notarialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego, powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy (art. 189 k.p.c.). Takiego interesu nie stwarza obawa, że nabywcy mogą podwyższyć czynsz za wynajmowany lokal, a nawet domagać się eksmisji powódki. Niezależnie od tego, zdaniem Sądu Okręgowego, zarzuty zgłaszane przez powódkę, odnoszące się do prawidłowości przebiegu przetargu i umocowania pełnomocnika Gminy do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży nieruchomości, były niezasadne.

Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 13 września 2000 r. zmienił powyższy wyrok i uwzględnił powództwo, ustalając, że z protokołu z przetargu wynika, iż uczestniczyła w nim jedna osoba. Komisja przetargowa ustaliła jednak, że nabywcami są dwie osoby, to jest pozwany Wiesław P. i jego brat Leopold P. Nie wiadomo, czy wadium wpłacili obaj oraz czy Wiesław P. w ogóle uczestniczył w przetargu. Tych wątpliwości Sąd nie wyjaśniał, uznając je za nieistotne dla rozstrzygnięcia. Istotne jest, że pozwany Wiesław P. samodzielnie nie wygrał przetargu, umowa sprzedaży nie mogła więc być zawarta tylko z nim i jego żoną, bez udziału drugiego ustalonego w wyniku przetargu nabywcy. Sąd drugiej instancji nie podzielił zarzutu pozwanego, że jego uprawnienia do nabycia nieruchomości samodzielnie (razem z małżonką) wynikają z faktu zawarcia przez niego z bratem Leopoldem umowy przelewu wierzytelności z tytułu wygrania przetargu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przepisy nie przewidują możliwości scedowania uprawnień osoby wygrywającej przetarg na inną osobę, choćby także biorącą udział w przetargu i przetarg ten współwygrywającą.

Sąd Apelacyjny uznał także, że powódka ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy. Pozwani małżonkowie P. zażądali od niej podwyższonego czynszu za najem lokalu użytkowego, a ma to dla niej istotne znaczenie, prowadzony bowiem przez nią w tym lokalu sklep jest źródłem utrzymania. Ponadto, powódka jako radna pozwanej Gminy może działać także w interesie społeczności gminnej, polegającym na działaniu zgodnie z prawem.

Wyrok powyższy zaskarżyli kasacją pozwani Hanna i Wiesław małżonkowie P., zarzucając rażące naruszenie prawa materialnego, polegające na błędnej wykładni § 10 zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie przetargów na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (M.P. Nr 21, poz. 148) przez uznanie, że przepisy te pozwalają nabyć nieruchomość tylko osobie wygrywającej przetarg. Ponadto zarzucali naruszenie art. 509 § 1 k.c. przez niezastosowanie go, a w konsekwencji odmówienie osobie wygrywającej przetarg prawa do przelewu nabytej w jego wyniku wierzytelności o zawarcie umowy sprzedaży. W konkluzji domagali się zmiany wyroku i oddalenia apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak wynika z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r., nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej: "u.g.n."), sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo własność gminy następuje w drodze przetargu. Uprawnieniem osoby ustalonej w przetargu jako nabywca jest zawarcie umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w określonym w ustawie terminie (art. 41 u.g.n. oraz § 10 obowiązującego w dacie przeprowadzenia przetargu zarządzenia 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 ze zm.). Charakter tego uprawnienia był przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94 (OSNC 1995, nr 1, poz. 11). Podzielić należy wyrażony w niej pogląd, że ustalonemu w drodze przetargu zorganizowanego i przeprowadzonego zgodnie z powołanym wyżej zarządzeniem, nabywcy przysługuje, w razie odmowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, roszczenie o zobowiązanie właściciela nieruchomości do zawarcia takiej umowy. Ocena ta ma pełne zastosowanie także w wypadku odmowy zawarcia przez właściciela nieruchomości umowy sprzedaży. Niewątpliwie pomiędzy właścicielem nieruchomości a ustalonym w przetargu nabywcą nawiązuje się stosunek cywilnoprawny, w którym ogłoszenie o przetargu stanowi zaproszenie do składania ofert, zgłaszanie ofert stanowi propozycję zawarcia umowy w myśl art. 66 § 1 k.c., którą uczestnik przetargu jest związany do upływu terminu zawarcia umowy (§ 9 ust. 2 i 3 zarządzenia), a protokół z przetargu ustalający nabywcę – przyjęcie oferty

zawierającej najwyższą cenę (§ 16 zarządzenia). Obowiązek zawarcia umowy obciąża jednak tylko właściciela nieruchomości. Uczestnik postępowania, który wygrał przetarg, może uchylić się od zawarcia umowy, a sankcją jest wówczas przepadek wadium (art. 41 ust. 2 u.g.n.). Właściciel nieruchomości jest natomiast obowiązany powiadomić osobę ustaloną jako nabywca o miejscu i terminie zawarcia umowy, najpóźniej w ciągu 21 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu (art. 41 ust. 1 u.g.n.). Ustawa nakłada tu wyraźny obowiązek, którego odpowiednikiem jest roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, określone w art. 64 k.c.

Roszczenie to ma niewątpliwie charakter majątkowy, jest więc – co do zasady – zbywalne, wątpliwość sprowadza się natomiast do kwestii, czy stanowiąca odpowiednik takiego roszczenia wierzytelność może być bez zgody dłużnika zbyta w drodze przelewu. Przepis art. 509 § 1 k.c. wyklucza dopuszczalność przelewu, gdy sprzeciwia się temu ustawa, zastrzeżenie umowne albo właściwość zobowiązania. Jeżeli chodzi o rozwiązania ustawowe, to przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwłaszcza art. 41, nie wykluczają *expressis verbis* takiej możliwości. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy możliwości przelewu nie sprzeciwiają się także zastrzeżenia umowne, nie ustalono bowiem, by ogłoszenie o przetargu zawierało ograniczenia odnoszące się do osoby nabywcy. Rozważenia wymaga w tej sytuacji, czy przelew takiej wierzytelności jest dopuszczalny ze względu na właściwość zobowiązania.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia ta nie była dotąd rozstrzygana, a w literaturze zarysowały się dwa przeciwstawne stanowiska. Według pierwszego, przelew nabytej w drodze przetargu wierzytelności o zawarcie umowy sprzedaży lub ustanowienia wieczystego użytkowania jest dopuszczalny. Zwolennicy tego poglądu podnoszą, że ani istota ani funkcja przetargu nie sprzeciwia się ze swej właściwości swobodzie przelewu wierzytelności, przelew bowiem nie szkodzi zbywcy nieruchomości, który ogłaszając ustny przetarg nieograniczony zdaje się na losowy wybór nabywcy, zatem późniejsza zmiana osoby nabywcy jest tu obojętna. Funkcja postępowania przetargowego, jaką jest osiągnięcie najwyższej ceny, pozostaje niezmienną. Według tego poglądu, o ograniczeniu swobody przelewu wierzytelności można mówić tylko w odniesieniu do nabywcy ustalonego w przetargu pisemnym.

Równie kategorycznie wyrażany jest pogląd przeciwny, wykluczający

możliwość przelewu wierzytelności tego rodzaju. Dla uzasadnienia tego stanowiska wskazuje się, że w ogóle ze względu na treść świadczenia dłużnika przelew wierzytelności o złożenie oświadczenia woli jest co do zasady niedopuszczalny i akcentuje się eliminacyjną funkcję przetargu. Przelew wierzytelności mógłby bowiem prowadzić do tego, że nabywcą nieruchomości stanie się osoba, która przegrała przetarg albo wcale nie brała w nim udziału. Niezależnie od tego, zwolennicy omawianego poglądu wskazują na ścisły związek stron umowy sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu Najwyższego, uzasadnione jest stanowisko wyrażane przez przeciwników możliwości przelewu. Istotą procedury przetargowej jest to, aby nabywcą nieruchomości został ten uczestnik postępowania przetargowego, który zaoferował najwyższą cenę, a nie inna osoba. Cechą charakterystyczną postępowania przetargowego jest możliwość jego kontroli. W przypadku przetargu ustnego zachowana jest jawność, osoby uczestników postępowania są znane jeszcze przed jego rozpoczęciem, a sam przebieg przetargu jest jawny. W przypadku przetargu pisemnego wyboru ofert dokonuje komisja przetargowa i wykluczone są arbitralne i pozostające poza kontrolą rozstrzygnięcia. Właśnie ze względu na specyfikę procedury przetargowej wykluczyć należy sytuację, w której nabywcą nieruchomości mogłaby zostać ostatecznie osoba, która przetarg przegrała albo w ogóle nie brała w nim udziału. W doktrynie porównuje się protokół z przetargu, ustalający nabywcę, do umowy przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.). Ze względu na ścisłą więź pomiędzy stronami takiej umowy trudno uznać, by zbywca nieruchomości mógł zostać zmuszony do zawarcia umowy sprzedaży z osobą, z którą nie zamierzał takiej czynności prawnej dokonać, a która w drodze przelewu nabyła wierzytelność o zawarcie umowy przyrzeczonej; sprzeciwia się temu właściwość zobowiązania. Podobny ścisły związek zachodzi pomiędzy osobami kontrahentów, zawierającymi umowę, o jakiej mowa w art. 41 ust. 1 u.g.n. Trzeba też wskazać na orzeczenia Sądu Najwyższego, uznające za niedopuszczalny przelew wierzytelności o złożenie oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. ze względu na właściwość zobowiązania (por. uchwałę z dnia 18 kwietnia 1996 r., III CZP 29/96, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 102 oraz wyrok z dnia 23 marca 2000 r., II CKN 863/98, OSNC 2000, nr 10, poz. 183).

W konsekwencji powyższych rozważań uzasadniony jest wniosek, że w zasadzie nie jest dopuszczalny przelew nabytej w drodze przetargu wierzytelności o

nabycie lub oddanie w wieczyste użytkowanie nieruchomości. Zasada ta może doznać jednak wyłomu w szczególnej sytuacji, może się bowiem zdarzyć, że w protokole z przetargu zostanie ustalone, iż uprawnionymi nabywcami są dwie lub więcej osób uczestniczących w przetargu. Należy w takim wypadku dopuścić możliwość zawarcia pomiędzy nimi umowy przelewu takiej wierzytelności. Wyżej wskazane zastrzeżenia nie mają znaczenia, skoro wszystkie te osoby brały udział w przetargu, organizator zobowiązał się zbyć na ich rzecz lub oddać w wieczyste użytkowanie nieruchomości. Z jego punktu widzenia jest obojętne, czy w rezultacie współwłaścicielami staną się wszystkie te osoby, niektóre czy tylko jedna z nich, wszystkie bowiem brały udział w przetargu i wygrały go. Przelew wierzytelności w takim wypadku nie burzy ścisłej więzi między kontrahentami i nie sprzeciwia mu się właściwość zobowiązania.

Odmienne zatem niż uczynił to Sąd Apelacyjny należy uznać, że możliwy jest przelew nabytej w drodze przetargu wierzytelności o nabycie lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości na rzecz innej osoby, która również brała udział w przetargu i została ustalona współnabywcą.

Nie podzielając zatem w pełni zarzutów skarżących, opowiadających się za nieograniczoną dopuszczalnością przelewu nabytej w przetargu wierzytelności, należało pomimo tego uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Ustalony w sprawie stan faktyczny nie jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy. Z ustaleń wynika, że ustalonymi współnabywcami zostali Wiesław P. i Leopold P. W aktach sprawy znajdują się jednak dwa protokoły z przetargu. W jednym z nich jako nabywcy figurują obaj bracia P., w drugim – tylko pozwany Wiesław P. Jeden z tych protokołów nie odzwierciedla przebiegu przetargu, zatem nie mógł stanowić podstawy do zawarcia umowy stosownie do § 12 zarządzenia z dnia 19 czerwca 1991 r. Sąd Apelacyjny miał także wątpliwości, czy Wiesław P. brał udział w przetargu, których jednak – wychodząc z odmiennego założenia odnośnie do dopuszczalności przelewu – nie wyjaśniał. Okazuje się jednak, że rozstrzygnięcie sprawy bez wyjaśnienia kwestii o podstawowym znaczeniu, a mianowicie tego, kto brał udział w przetargu, kto wpłacił wadium i kto wygrał przetarg, nie jest możliwe. (...)

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji (art. 393<sup>13</sup> k.p.c.).

