



Sygn. akt III CK 73/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Bronisław Czech

SSN Tadeusz Żyznowski

w sprawie z powództwa B. Ż., K. Ż. i M. Ż. - współników s.c. "A.(...)"
przeciwko Gminie Ł. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu na
rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 października 2005 r., kasacji powodów od wyroku
Sądu Okręgowego w L. z dnia 20 października 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w L. do
ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo zobowiązując pozwaną Gminę do złożenia oświadczenia woli o treści szczegółowo określonej w pkt I sentencji wyroku. W uzasadnieniu wyroku uznał, że brak było ważnych przyczyn dających podstawę do skorzystania przez pozwaną z umieszczonej w ogłoszeniu o przetargu klauzuli przewidującej możliwość unieważnienia przetargu bez podania przyczyn. Zdaniem tego Sądu pozwana Gmina nie udowodniła wystąpienia okoliczności świadczących o istnieniu zmywu pomiędzy oferentami uczestniczącymi w II przetargu, bowiem za takie

okoliczności nie mogą być uznane ani mała liczba uczestników przetargu, ani też uzyskana w nim – w opinii organizatorów przetargu – zbyt niska cena.

W następstwie rozpoznania i uwzględnienia apelacji pozwanej Sąd drugiej instancji wyrokiem reformatoryjnym oddalił powództwo. Uznał za błędne ustalenie Sądu pierwszej instancji braku okoliczności pozwalających na skuteczne skorzystanie przez pozwaną z dopuszczalnej klauzuli o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn. Sąd odwoławczy wyraził zapatrywanie, że skorzystanie z klauzuli o „unieważnieniu przetargu bez podania przyczyny” nie było dowolne, bowiem nie jest konieczne wykazanie rzeczywistego wystąpienia okoliczności pozwalających na zastosowanie tej klauzuli (w okolicznościach tej sprawy – zmowy oferentów), a wystarczające jest wystąpienie tylko takich okoliczności, które podejrzenie zmowy oferentów mogły wywołać. W ocenie Sądu przeciwny pogląd, mimo dopuszczalności zastrzeżenia takiej klauzuli w ramach zasady swobody umów wyrażonej w art. 353¹ k.c., skutkowałby tym, że skorzystanie z niej byłoby utrudnione koniecznością dowodzenia przez organizatora przetargu rzeczywistego wystąpienia objętych podejrzeniem okoliczności, co byłoby sprzeczne z celem i istotą samej klauzuli.

Zdaniem Sądu drugiej instancji za prezentowanym stanowiskiem przemawia treść art. 70⁵ § 1 k.c., który wymaga udowodnienia wpływu na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami, ale tylko w sytuacji, gdy w wyniku przeprowadzonego przetargu doszło już do zawarcia umowy. Tymczasem skorzystanie z przedmiotowej klauzuli „unieważnienia przetargu bez podania przyczyny” ma spowodować tylko taki skutek, że nie dojdzie do zawarcia umowy i dlatego skorzystanie z omawianej klauzuli jest możliwe przed zawarciem umowy, stwierdził Sąd Okręgowy. W konkluzji uznał za decydujące dla rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powodów wystąpienie okoliczności usprawiedliwiających powstanie po stronie organizatora przetargu podejrzeń uzasadniających skorzystanie z zawartej w ogłoszeniu o przetargu klauzuli i tym samym za skuteczne uchylenie się od obowiązku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Za wystąpienie takich okoliczności przyjął Sąd kolejno po sobie występujące zdarzenia, a mianowicie: odstąpienie od zawarcia umowy przez zwycięzcę pierwszego przetargu św. M. O., wskazanie przez tego świadka na powodów jako zwycięzców kolejnego przetargu, przystąpienie do drugiego przetargu wyłącznie dwóch oferentów, wyłonienie powodów jako zwycięzców drugiego przetargu po jedynie dwóch postąpieniach i zaoferowaniu ceny 30.000 zł w stosunku do ceny wywoławczej 26.000 zł. Zestawienie tych okoliczności uznał Sąd odwoławczy za

mogące niewątpliwie wzbudzić podejrzenie, że nieznaczna wysokość ceny jest wynikiem zmywy oferentów, za czym przemawiał stosunek cen uzyskanych w obu przetargach, stosunek ilości oferentów i postąpień oraz odstąpienie zwycięzcy pierwszego przetargu od zawarcia umowy i potwierdzenie się wcześniejszych informacji co do zwycięzców drugiego przetargu. W ocenie Sądu odwoławczego wskazane okoliczności usprawiedliwiają podejrzenie zmywy, które legło u podstaw skutecznego skorzystania przez pozwaną ze spornej klauzuli zawartej w ogłoszeniu o przetargu, co skutkowało orzeczeniem reformatoryjnym oddalającym powództwo.

Wyrok Sądu drugiej instancji zaskarżyli w całości powodowie, opierając kasację na obu podstawach kasacyjnych. W ramach pierwszej z podstaw zarzucili niewłaściwą interpretację przepisów art. 28, art. 38 ust. 2 i art. 41 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) oraz przepisów rozporządzenia wykonawczego wydanego na podstawie art. 42 w/w ustawy, a polegającą na uznaniu, że pozwany zasadnie unieważnił ustny przetarg na zbycie nieruchomości w oparciu o zawartą w ogłoszeniu o przetargu klauzulę zastrzegającą możliwość unieważnienia przetargu bez podawania przyczyny. Zarzut niewłaściwego zastosowania art. 353¹ k.c. uzasadniono błędnym uznaniem Sądu, że przepis ten jest podstawą dokonania w ogłoszeniu o przetargu zastrzeżenia klauzuli o jego unieważnieniu bez podania przyczyny. Naruszenie art. 70⁵ § 1 k.c. przez jego niewłaściwą interpretację uzasadniono tym, że jego treść przemawia za przyjęciem, iż dla skutecznego skorzystania z powołanej klauzuli wystarczające jest wykazanie wystąpienia okoliczności mogących wywołać podejrzenie o zmywie oferentów, a nie jest konieczne wykazanie, że takie okoliczności rzeczywiście wystąpiły.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucili, mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. i art. 382 k.p.c. przez dowolną i jednostronną ocenę zeznań św. M. Otachela oraz zeznań Burmistrza T. K., co doprowadziło do nie wynikającego z dowodów ustalenia, że oferenci mogli pozostawać w zmywie oraz zaniechanie wskazania przyczyn uznania za wiarygodne zeznań T. K.

W uzasadnieniu kasacji powodowie kwestionują samo uznanie za dozwoloną klauzulę o unieważnieniu przetargu bez podania przyczyn, uznając jej zastrzeżenie za równoznaczne z udzieleniem przyzwolenia na jednostronne i dowolne podważanie czynności dokonanych zgodnie z obowiązującym prawem. Skarżący wywodzą, że treść ogłoszenia o przetargu uregulowana jest ustawą szczególną w sposób bezwzględny, w

postaci zamkniętego katalogu elementów ogłoszenia, a przepis art. 353¹ k.c. dotyczy wyłącznie wpływu stron na treść umowy. Czyniąc jedynie założenie odnośnie do samej dopuszczalności zastrzegania przedmiotowej klauzuli powodowie kwestionują dopuszczalność skorzystania z niej już w razie wystąpienia okoliczności usprawiedliwiających powstanie po stronie organizatora przetargu jedynie podejrzeń uzasadniających skorzystanie z klauzuli.

Pozwana Gmina w odpowiedzi na kasację wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, twierdząc, że komisja przetargowa nie wskazała w protokole nabywców, bo tego zrobić nie mogła, gdyż musiała działać uczciwie i zgodnie z prawem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja okazała się być opartą na usprawiedliwionej podstawie wobec zasadności zarzutów mieszczących się w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, a mianowicie zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c., które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Zważyć bowiem należy, że Sąd drugiej instancji, bez ponowienia dowodów osobowych z zeznań św. M. O. i burmistrza strony pozwanej – T. K., dokonał odmiennej ich oceny, stwierdzając, że ocena dokonana przez Sąd pierwszej instancji nie jest prawidłowa, bo Sąd ten nie rozstrzygnął sprzeczności na korzyść wiarygodności jednego z dowodów. W ocenie Sądu odwoławczego zeznania burmistrza T. K., w przeciwieństwie do zeznań św. M. O., są szczegółowe i stanowcze, a nadto Sąd ten uznał, że okoliczność rzeczywistego istnienia zмовы nie jest okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia sprawy. Z takim uzasadnieniem racji Sądu odwoławczego, mającej uzasadniać jego odmienną ocenę dowodów, nie sposób się zgodzić. Jest bezspornym, że Sąd drugiej instancji może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania zaskarżonego apelacją wyroku Sądu pierwszej instancji i to bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania. Skorzystanie przez Sąd odwoławczy z tego uprawnienia wymaga jednak zachowania szczególnej ostrożności w sferze dokonywania oceny tych dowodów, które zostały przeprowadzone tylko przez Sąd pierwszej instancji. Tylko w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego w postaci zeznań świadków (przesłuchania stron) i oczywistej błędności oceny tego materiału przez Sąd pierwszej instancji, uzasadniona będzie i dopuszczalna zmiana ustaleń faktycznych, bez

jednoczesnego poszerzenia tego materiału. W pierwszej kolejności Sąd odwoławczy powinien jednak rozpatrzeć potrzebę ewentualnego ponowienia już przeprowadzonych przez Sąd I instancji dowodów, których ocena, dokonana przez Sąd pierwszej instancji, wywołuje zastrzeżenia. Sąd odwoławczy orzekając co do istoty sprawy, a więc m. in. reformatoryjnie, musi zawsze oprzeć swoje rozstrzygnięcie na własnych ustaleniach, bowiem bez ustalenia stabilnej podstawy faktycznej niezbędnej do rozstrzygnięcia nie można ferować orzeczenia co do istoty sprawy. Tymczasem o braku takiego stanowczego ustalenia w przedmiocie wystąpienia zmywy oferentów świadczy brak jednoznacznego ustalenia okoliczności mających dowodzić rzeczywistego wystąpienia zmywy, i próba zastąpienia go wskazaniem na takie okoliczności, które, nawet w ocenie Sądu odwoławczego, mogły co najwyżej wzbudzać podejrzenie zmywy oferentów a nie przesądzać o fakcie jej wystąpienia. Uznanie przez Sąd odwoławczy za wystarczające wykazanie wystąpienia okoliczności mogących jedynie wywoływać podejrzenie zmywy oferentów dowodzi braku stabilnych i stanowczych ustaleń, pozwalających na jednoznaczną ocenę, że skorzystanie przez pozwaną z klauzuli unieważnienia przetargu bez podania przyczyn może być uznane za zgodne z zasadami współżycia społecznego, a odmowa zaakceptowania wyników drugiego przetargu nie nosi cech dowolności.

Uprawnienie Sądu drugiej instancji do dokonania odmiennych ustaleń bez ponowienia dowodów z zeznań świadków czy też z przesłuchania stron jest dopuszczalne i uzasadnione ale w szczególności wówczas, gdy dowody te mają jednoznaczną wymowę, a ocena Sądu pierwszej instancji jest oczywiście błędna. Same, nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez Sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (uchwała składu Siedmiu Sędziów z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999 r., nr 7-8, poz. 124). Zasadność sformułowanych w kasacji zarzutów procesowych dowodzi, że podstawa faktyczna orzeczenia nie została w sposób stanowczy ustalona, wobec czego zaskarżone orzeczenie uznać należało za co najmniej przedwczesne.

Nie okazały się natomiast trafne niektóre zarzuty sformułowane w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Zarzuty naruszenia wskazanych w kasacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) przez ich błędną interpretację nie okazały się zasadne. Objęte w

kasacji zarzutem naruszenia przepisy wymienionej ustawy nie są źródłem zakazu zastrzegania w ogłoszeniach o przetargu klauzuli o unieważnieniu przetargu bez podania przyczyn. W tym przedmiocie Sąd drugiej instancji trafnie powołał się na stanowisko wyrażone w orzecznictwie, a mianowicie że klauzula taka nie jest sprzeczna z ustawą, a jedynie jej realizacja może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, gdyby odmowa zaakceptowania wyników przetargu przez ogłaszającego przetarg była dowolna (por. wyrok SN z dnia 4 listopada 1982 r., II CR 407/82, OSNC 1983/7/97; uzasadnienie uchwały SN z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94, OSNC 1995/1/11). Ocena, czy taka odmowa akceptacji wyników przetargu ma charakter dowolny musi jednak zostać oparta na badaniu uprzednio ustalonych i dających się jednoznacznie zweryfikować okoliczności, które nie mogą być ograniczone tylko do kategorii okoliczności dających podstawę do podejrzeń czy przypuszczeń po stronie organizatora przetargu.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 70⁵ § 1 k.c. przez jego niewłaściwą interpretację, bowiem zasadne jest stanowisko Sądu odwoławczego, że przepis ten wymaga dla jego zastosowania udowodnienia określonych w jego hipotezie okoliczności, które pozwalają na uwzględnienie żądania unieważnienia zawartej już umowy. Natomiast inną zgoła kwestią jest to, że skoro przepis ten nie znajduje zastosowania do unieważnienia przetargu, poprzedzającego przecież późniejsze zawarcie umowy, to okoliczność ta bynajmniej nie przesądza o liberalizacji wymogów co do wykazania wystąpienia okoliczności, które miałyby przesądzać o tym, że skorzystanie z klauzuli o unieważnieniu przetargu bez podania przyczyn było usprawiedliwione i nie nosiło cech dowolności. Okoliczności te muszą bowiem być na tyle jednoznacznie i stanowczo ustalone, by mogły być przedmiotem niezbędnej weryfikacji, jako usprawiedliwiającej dopuszczalność skorzystania z przedmiotowej klauzuli przez organizatora przetargu.

Natomiast zarzut niewłaściwego zastosowania przepisu art. 353¹ k.c., traktowanego jako podstawa swobodnego kształtowania treści ogłoszenia o przetargu, należało uznać za usprawiedliwiony. Przepis ten jest podstawą wyznaczającą granice swobody stron w kształtowaniu stosunku prawnego, którego źródłem jest umowa stron. Tymczasem samo dokonanie ogłoszenia o przetargu o określonej przepisami treści jest jednostronną jedynie czynnością właściwego organu, który dokonuje jej samodzielnie w sposób i w trybie określonym w art. 38 ust. 1 i 2 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393¹³ § 1 k.p.c., znajdującego w niniejszej sprawie zastosowanie z mocy art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. 2005 r., Nr 13, poz. 98).