

Sygn. akt VI A Ca 1659/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SA – Wanda Lasocka

Sędzia SA – Marzena Miąskiewicz

Protokolant: sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. C., G. C., A. S., S. S. (1), U. T., K. T., T. P. i K. P.

przeciwko Gminie J.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów: U. T., K. T., T. P. i K. P.

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 6 października 2008 r.

sygn. akt III C 1361/07

I oddala apelację;

II nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1659/08

UZASADNIENIE

Powodowie A. C., G. C., A. S., S. S. (1), U. T., K. T., T. P., K. P. wnosili o nakazanie pozwanej Gminie J. na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. złożenia oświadczenia woli następującej treści:

1. „Gmina J. przenosi na małżonków A. C. i G. C. pozostających w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej własność niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w J., przy ul. (...), o łącznej powierzchni 1.500 m², oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...), pochodzące z nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Otwocku prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), za cenę brutto 211.938,40 zł, z czego kwota 38.218,40 zł stanowi podatek VAT, która to nieruchomość wejdzie w skład wspólności majątkowej A. C. i G. C. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej" - z tym, że wyrok zastępuje umowę sprzedaży,

2. „Gmina J. przenosi na małżonków A. S. i S. S. (1) pozostających w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej własność niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w J., przy ul. (...), o powierzchni 1.500 m², oznaczonej jak działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), pochodzącą z nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Otwocku

prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), za cenę brutto 211.938,40 zł, z czego kwota 38.218,40 zł stanowi podatek VAT, która to nieruchomość wejdzie w skład wspólności majątkowej A. S. i S. S. (1) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej" - z tym, że wyrok zastępuje umowę sprzedaży,

3. „Gmina J. przenosi na małżonków K. T. i U. T. pozostających w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej udział w wysokości 1/2 w niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w J., przy ul. (...), o powierzchni 1.500 m², oznaczonej jak działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), pochodzącą z nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Otwocku prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), za cenę brutto 105.969,20 zł, z czego kwota 19.109,20 zł stanowi podatek VAT, który to udział wejdzie w skład wspólności majątkowej K. T. i U. T. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej" - z tym, że wyrok zastępuje umowę sprzedaży,

4. „Gmina J. przenosi na małżonków K. P. i T. P. pozostających w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej udział w wysokości 1/2 w niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w J., przy ul. (...), o powierzchni 1.500 m², oznaczonej jak działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), pochodzącą z nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Otwocku prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), za cenę brutto 105.969,20 zł, z czego kwota 19.109,20 zł stanowi podatek VAT, który to udział wejdzie w skład wspólności majątkowej K. P. i T. P. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej" - z tym, że wyrok zastępuje umowę sprzedaży.

Pozwana Gmina J. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów.

Wyrokiem z dnia 6 października 2008 r. Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie nakazał pozwanej gminie J. złożenie oświadczenia woli o następującej treści „Gmina J. przenosi na małżonków S. S. (1) i A. S. pozostających w małżeńskiej wspólności ustawowej własność niezabudowanej nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...) o powierzchni 1.500,00 m kw, oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) z obrębu (...), pochodzącej z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą KW (...) za cenę brutto 211.938,40 zł, z czego kwota 38.218,40 zł stanowi podatek VAT, która to nieruchomość wejdzie w skład wspólności majątkowej małżeńskiej A. S. i S. S. (1)”. Sąd oddalił powództwo małżonków C., T. i P. przeciwko Gminie J. i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie A. C., G. C., A. S., S. S. (1), U. T., K. T., T. P., K. P. zostali wyłonieni jako nabywcy nieruchomości położonej w J., przy ul. (...), oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...) w obrębie (...) wskutek przeprowadzenia w dniu 22 marca 2006 r. przez Burmistrza Miasta J. przetargów ustnych nieograniczonych. Powodowie A. C. i G. C. wyłonieni zostali jako nabywcy nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi działek (...), o łącznej powierzchni 1.500,00 m² za cenę 211.938,40 zł brutto, powodowie A. S. i S. S. (1) jako nabywcy nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) za cenę 211.938,40 zł brutto, a powodowie U. T., K. T., T. P. i K. P. jako nabywcy po 1/2 części każde z małżeństw nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) za cenę po 105.969,20 zł brutto od każdego z małżeństw. Przeprowadzenie postępowań przetargowych poprzedzone zostało ogłoszeniami warunków przetargów w (...), Gazecie (...) i na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz przez wywieszenie informacji o przetargach i warunkach ich przeprowadzenia w siedzibie Urzędu Miasta J.. Warunkiem udziału w przetargu było wpłacenie wadium w kwocie 20.000,00 zł, którą to kwotę powodowie wpłacili. Po przeprowadzeniu__postępowań przetargowych i stwierdzeniu ich wyników protokołami pozwana zawiadomiła powodów: U. T., K. T., T. P. i K. P., że podpisanie umowy kupna-sprzedaży nieruchomości będzie miało miejsce w dniu 5 kwietnia 2006 r. o godzinie 10/00 w Kancelarii Notarialnej M. W. w O.. W dniu 30 marca 2006 r. wyżej wskazani powodowie. dokonali wpłaty reszty ceny nieruchomości na rzecz pozwanej. W dniu 5 kwietnia 2006 r. pozwana zawiadomiła powodów (za wyjątkiem T. P. i K. P.) o powzięciu w dniu 24 marca 2006 r. informacji o wystąpieniu Nadleśnictwa C. do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji o stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej oraz o obowiązku wstrzymania się z mocy art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ze zbyciem nieruchomości. Powodowie (za wyjątkiem T. P. i K. P.) domagali się przystąpienia przez pozwaną do podpisania umowy kupna- sprzedaży nieruchomości, w odpowiedzi pozwana w dniu 7 maja 2007 r. zawiadomiła ich o tym, że uzgodnienia zawarte w protokołach uzgodnienia warunków nabycia nieruchomości wiążą strony i są podstawą do zawarcia umów kupna-sprzedaży nieruchomości, opóźnienie w podpisaniu umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od pozwanej, a co do działek (...) prowadzone jest postępowanie

o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) oraz, że do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy niemożliwe jest podpisanie aktu notarialnego. Powodowie A. S. i S. S. (1) w dniu 3 lipca 2007 roku wezwali pozwaną do wyznaczenia terminu podpisania umowy przeniesienia własności nieruchomości i zawiadomienie ich w ciągu 7 dni. A. C. w piśmie z dnia 10 września 2007 r. domagała się zawiadomienia o terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a w przypadku odmowy w ciągu 14 dni zapowiedziała wystąpienie do sądu. K. T. w piśmie z dnia 10 września 2007 r. wnosił o wyznaczenie terminu zawarcia umowy i także zapowiedział wniesienie pozwu do sądu. W dniu 20 września 2007 r. burmistrz pozwanej zawiadomił wszystkich powodów, że przeniesienie własności nieruchomości oznaczonych jako działki (...) nie mogło nastąpić w odpowiednim czasie z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne, rewindykacyjne. W chwili obecnej przeniesienie własności nie jest możliwe ze względu na znaczący wzrost ich wartości, sprzedaż będzie możliwa po zorganizowaniu nowych przetargów i w tych warunkach unieważnił przetargi oraz zapowiedział zwrot wpłaconych wadium. Dla nieruchomości położonej w J. z obrębu (...) numer działki (...) przy ul. (...), przy ul. (...) numer działki (...), przy ul. (...) numer działki (...) i przy ul. (...) numer działki (...) prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Otwocku księga wieczysta numer (...). Na wniosek powodów postanowieniem z dnia 15 stycznia 2008 r. sąd zabezpieczył powództwo przez wpisanie w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, ostrzeżenia o toczącym się procesie o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli. Pozwana otrzymała odpis pozwu i wezwanie do złożenia odpowiedzi na pozew w dniu 23 stycznia 2008 r. z przywołaniem wszystkich wniosków i dowodów w terminie 14 dni pod rygorem ich pominięcia. Odpowiedź na pozew została złożona w dniu rozprawy - 14 marca 2008 r. z odpisem wyroku WSA nie dotyczącym nieruchomości objętej pozewem. W dniu 4 kwietnia 2008 r. pozwana złożyła pismo pochodzące od Nadleśnictwa C., przyjęte w dniu 24 marca 2006 r. przez pozwaną z prośbą o wycofanie działek za wyjątkiem oznaczonej numerem (...) z przetargu wobec odwołania się Nadleśnictwa od decyzji komunalizacyjnych. W dniu 7 marca 2008 r. zapadł wyrok w sprawie ze skargi Nadleśnictwa C. na decyzję Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 27 września 2007 r. w sprawie odmowy wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej co do działki nr (...), wyrok jest nieprawomocny. Decyzją nr (...) z dnia 26 czerwca 2007 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji utrzymał w mocy swoją decyzję z dnia 5 lutego 2007 r. odmawiającą wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 2 maja 2005 r. dotyczącej działki nr (...) z obrębu (...). Decyzją nr (...) z dnia 26 czerwca 2007 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji utrzymał w mocy swoją decyzję z dnia 5 lutego 2007 r. odmawiającą wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 4 maja 2005 r. dotyczącej działki nr (...) z obrębu (...). Pismem z dnia 16 kwietnia 2008 r. Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji zawiadomiło pozwaną, że w sprawach dotyczących w/w decyzji nr (...) i (...) nie zostały wniesione skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Następnie pismem doręczonym pozwanej w dniu 15 września 2008 r. organ ten zawiadomił pozwaną, że jednak decyzje zostały zaskarżone, tylko omyłkowo nie zostały właściwie przekazane do WSA i dopiero w dniu 10 września 2008 r. skargi Nadleśnictwa C. na decyzje nr (...) i (...) zostały przekazane wraz z aktami sądowi.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy stwierdził, że pozytywny wynik przetargu obliuguje organizatora do zawiadomienia nabywcy nieruchomości o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603 ze zmianami) termin ten wynosi 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, a wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Uchylenie się przez organizatora od zawiadomienia nabywcy o terminie i miejscu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego i zawarcia umowy otwiera osobie uprawnionej drogę sądową do wystąpienia z roszczeniem przeciwko właścicielowi o nakazanie złożenia oświadczenia woli niezbędnego do zawarcia umowy sprzedaży. To uprawnienie wywiódł Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2 sierpnia 1994 roku (pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości) w sprawie sygn. akt III CZP 96/94 publ. OSNC 1995/1/11 - aktualnej także i obecnie. Sąd Najwyższy w wyroku tym wskazał, że ustalonemu w protokole z przetargu zorganizowanego i przeprowadzonego zgodnie z zarządzeniem 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) nabywcy przysługuje - w razie odmowy oddania mu w użytkowanie wieczyste nieruchomości będącej przedmiotem przetargu - roszczenie o zobowiązanie właściciela tej nieruchomości do jej oddania w użytkowanie wieczyste. Na podstawie upoważnienia

zawartego w art. 42 ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Ministrów wydała w dniu 14 września 2004 roku rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207 poz. 2108). Ogłoszenie o przetargu pozwanej jest prawidłowe w świetle § 13 oraz § 6 ust. 1 i 7 ww. rozporządzenia. Zgodnie z § 10 ust. 4 protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Ogłoszenie o przetargu jako oświadczenie woli wszczyna przewidziany tok czynności mających doprowadzić do zawarcia umowy. W razie gdy wszczęta zostanie procedura przetargowa pomiędzy gminą a zainteresowanymi podmiotami nawiązuje się stosunek cywilnoprawny. W ramach tego stosunku zarówno gmina, jak i osoby w tym przetargu uczestniczące występują w charakterze równorzędnych podmiotów. Sam zaś przetarg stanowi sumę kolejnych, po sobie podejmowanych i dokonywanych, czynności przewidzianych w ogłoszeniu i obowiązujących przepisach. Publiczny przetarg ustny określony jest jako publiczna sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości osobie oferującej najwyższą cenę. Z każdego przetargu sporządza się protokół. Sporządzony protokół stanowi potwierdzenie dopełnienia przez kompetentne organy i osoby uczestniczące w przetargu trybu i zasad jego przeprowadzenia. Protokół potwierdza prawidłowość przebiegu samego przetargu. Po zakończeniu dotychczas przeprowadzonych czynności, poddanych określonemu reżimowi prawnemu i skierowanych bezpośrednio na wywołanie zamierzonych skutków prawnych, podaje się informację o wynikach przetargu ze wskazaniem nabywcy (§ 12). W ten sposób dochodzi do uzgodnienia wszystkich postanowień zamierzonej umowy. Wprawdzie ustawa w art. 41 ust. 2 przewiduje tylko skutki niestawienia się nabywcy celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (ustanowienia użytkowania wieczystego) to podkreślając równorzędność podmiotów należy konsekwentnie przyznać właścicielowi prawo powołania przesłanek do odstąpienia od zawarcia umowy przez organizatora przetargu. To prawo organizator przetargu otrzymuje przed sądem.

Zdaniem Sądu Okręgowego skuteczne jest powołanie się przez pozwaną na odstąpienie od zawarcia umowy na skutek unieważnienia przetargu w dniu 20 września 2007 r. ale wobec powodów: A. C., G. C., U. T., K. T., T. P. i K. P., którzy zostali wyłonieni jako nabywcy nieruchomości oznaczonych jako działki numery ewidencyjne: (...) z obrębu (...) w J.. W dniu 24 marca 2006 r. pozwana została poinformowana przez Nadleśnictwo C., o wystąpieniu do właściwego organu z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnych, co do tych działek. Postępowanie administracyjne toczyło się w dacie unieważnienia przetargu i toczy się obecnie, Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wadliwie nie skierował do WSA skarg Nadleśnictwa C. na swoje decyzje odmawiające uchylecia decyzji komunalizacyjnych. Zawiadomienie nabywców o niemożliwości wyznaczenia terminu zawarcia umowy sprzedaży z powołaniem się na przepis art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdowało podstawy w działaniach podejmowanych przez Nadleśnictwo C., a zmierzających do podważenia prawidłowości nabycia przez pozwaną własności nieruchomości. Przepis, na który powoływała się pozwana umożliwił jej unieważnienie przetargu, czego domagała się strona skarżąca decyzje komunalizacyjne. Pozwana nie monitorowała przebiegu postępowania administracyjnego, nie ustalała czy toczy się, czy też zostało prawomocnie zakończone i zapewniała powodów, że po zakończeniu tego postępowania na tych samych warunkach przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży. Nawet w toku niniejszego postępowania pozwana z opóźnieniem złożyła odpowiedź na pozew bez zaświadczeń o toczących się postępowaniach administracyjnych. Cały czas też do dyspozycji pozwanej było wadium wpłacone przez powodów C. i S., a cała cena nabycia wpłacona przez powodów T. i P.. Dopiero 20 września 2007 r. pozwana unieważniła przetarg i zwróciła przetrzymywane wadium oraz cenę nabycia. Zdaniem sądu pozwana nie mogła zawrzeć umów sprzedaży działek (...) i powinna złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy niezwłocznie po uzyskaniu informacji o postępowaniu administracyjnym. Niemożliwość zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z powodami była znana pozwanej w dniu 24 marca 2006 r. To oświadczenie złożyła z ponad rocznym opóźnieniem, co Sąd Okręgowy uznał za oczywiście niewłaściwe postępowanie i w myśl art. 103 k.p.c. obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu powodom, którzy przegrali wszystkich poniesionych kosztów procesu. Co do powodów C., T. i P. Sąd pierwszej instancji wskazał, że pozwana odstępując od umowy (unieważniając przetarg) po upływie znacznego dla obrotu nieruchomościami terminu powołała się na wzrost cen nieruchomości i konieczność zorganizowania nowego przetargu, co jest skutkiem bezczynności pozwanej, a nie przyczyną unieważnienia przetargu. Przyczyną unieważnienia przetargu jest wskazana przez pozwaną zawisłość sporu w postępowaniu administracyjnym o nabycie prawa własności przez pozwaną.

Nie może być w sprawie kwestionowane, że nie toczyło się i nie toczy postępowanie dotyczące komunalizacji działki oznaczonej numerem (...) z obrębem (...) przy ul. (...) w J.. Wynika to z treści decyzji złożonych w toku procesu przez pozwaną ale przede wszystkim z pisma Nadleśnictwa C. z dnia 24 marca 2006 r., w którym Nadleśnictwo zawiadamia pozwaną o tym, co do których działek gruntu zgłosiło skargi, nie wymieniając działek o numerach (...).

Pozwana nie wskazała żadnej przyczyny popartej dowodem na okoliczność niemożliwości wykonania ciężącego na pozwanej obowiązku. Powołanie się na postępowanie administracyjne, które się nie toczy nie mogło stanowić o przesłance unieważnienia przetargu. Brak przyczyny, na którą pozwana może się w sprawie powołać powoduje, że unieważnienie przetargu jest nieskuteczne, a roszczenie powodów S. usprawiedliwione w oparciu o przepis art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 64 k.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli powodowie U. T., K. T., T. P. i K. P. w zakresie punktu drugiego oddalającego powództwo w stosunku do nich. Powodowie zarzucili Sądowi Okręgowemu rażące naruszenie prawa procesowego mającego wpływ na treść wyroku, w szczególności:

1. art. 177 § 1 pkt 3 Kodeksu postępowania cywilnego, przez uznanie, że istnienie czasowej przeszkody dla wydania wyroku uwzględniającego powództwo w postaci postępowania administracyjnego, od którego uzależniona jest możliwość zbycia nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego jest przesłanką uzasadniającą oddalenie powództwa, a nie zawieszenia postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez organ administracji, podczas gdy z treści powołanego przepisu wynika, że Sąd winien zawiesić postępowanie, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej - co skutkowało oddaleniem powództwa.

2. art. 233 oraz art. 227 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, błąd w ustaleniach faktycznych oraz brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego przez poczynienie ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, w szczególności przez przyjęcie, że pozwany miał prawo unieważnić przetarg, że pozwany złożył skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz, że w stosunku do działki nr (...) toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia przez pozwanego, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwany nigdy skutecznie nie unieważnił przetargu, nie odstąpił od zawarcia umowy, a wobec przedmiotowej działki nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia przez pozwanego - co skutkowało oddaleniem powództwa.

Powodowie zarzucili również Sądowi Okręgowemu oczywiste naruszenie prawa materialnego:

1. przez błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 15, art. 104 §2 i art. 127 § 1 i 3, a także art. 157 § 3 k.p.a. oraz art. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi poprzez uznanie, że skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wniesiona od decyzji administracyjnej jest etapem postępowania administracyjnego podczas, gdy postępowanie administracyjne jest dwuinstancyjne i kończy się wydaniem decyzji przez organ administracji II instancji lub organ administracji w trybie art. 127 §3 k.p.a., a postępowanie przed sądami administracyjnymi nie jest postępowaniem administracyjnym, nadto, że sprawa dotycząca odmowy wszczęcia postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji, jest postępowaniem administracyjnym dotyczącym prawidłowości nabycia przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego, co skutkowało błędnym zastosowaniem przepisu art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i oddaleniem powództwa.

2. poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie przepisów art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że przepis ten daje organizatorowi przetargu, tu pozwanemu, prawo do odstąpienia od zawarcia umowy również w innych przypadkach niż enumeratywnie wymienione w przedmiotowym przepisie, podczas gdy przepis ten jednoznacznie wskazuje, iż prawo do odstąpienia od zawarcia umowy przysługuje organizatorowi przetargu wyłącznie w sytuacji, w której 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 tego przepisu, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, a co skutkowało błędnym zastosowaniem przepisu art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i oddaleniem powództwa.

W konkluzji apelacji powodowie wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części i nakazanie pozwanej Gminie J. złożenia oświadczenia woli następującej treści:

a) „Gmina J. przenosi na małżonków K. T. i U. T. pozostających w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej udział w wysokości 1/2 w niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w J., przy ul. (...), o powierzchni 1.500 m², oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), pochodzącą z nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Otwocku prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), za cenę brutto 105.969,20 zł., z czego kwota 19.109,20 zł. stanowi podatek VAT, który to udział wejdzie w skład wspólności majątkowej K. T. i U. T. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej - z tym, że wyrok zastępuje umowę sprzedaży,

b) „Gmina J. przenosi na małżonków K. P. i T. P. pozostających w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej udział w wysokości 1/2 w niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w J., przy ul. (...), o powierzchni 1.500 m², oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), pochodzącą z nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Otwocku prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), za cenę brutto 105.969,20 zł., z czego kwota 19.109,20 zł. stanowi podatek VAT, który to udział wejdzie w skład wspólności majątkowej K. P. i T. P. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej - z tym, że wyrok zastępuje umowę sprzedaży oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz apelujących powodów zwrot kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

W toku postępowania apelacyjnego, Sąd Apelacyjny zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. do czasu rozstrzygnięcia w toku postępowania administracyjnego kwestii prawidłowości nabycia przez Gminę J. nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), a stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...). Sąd Apelacyjny pozyskał informacje dotyczące decyzji komunalizacyjnej.

Do akt sprawy (k.491-492) złożona została decyzja nr (...) Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 2011 r., w której stwierdził on nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 4 maja 2005 r. nr (...) dotyczącej stwierdzenia nabycia przez Gminę –Miasto J. z mocy prawa własności nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie nr 23 jako działka nr (...) o powierzchni 5.168 m kw. Na skutek wniosku Burmistrza Miasta J. o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr (...) z dnia 19 października 2011 r., mocą której stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 4 maja 2005 r. dotyczącej stwierdzenia nabycia przez Gminę –Miasto J. z mocy prawa własności nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie nr (...) jako działka o numerze (...) o powierzchni 5.168 m kw., decyzją z dnia 21 maja 2012 r. nr (...) Minister Administracji i Cyfryzacji uchylił własną decyzję nr (...) z dnia 19 października 2011 r. (...) oraz stwierdził, że decyzja Wojewody (...) z dnia 4 maja 2005 r. nr (...), w części dotyczącej działki nr (...) (powstałej z podziału działki nr (...)) została wydana z naruszeniem prawa, a w pozostałej części dotyczącej działki nr (...) stwierdził nieważność decyzji.

Dysponując takim materiałem w niniejszej sprawie, w pierwszej kolejności podkreślić należy, że powództwo powodów oparte zostało o przepis art. 64 k.c. Artykuł ten nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła (por. wyr. SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Prok. i Pr. 1999, nr 5, s. 30; wyr. SA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2008 r., I ACa 1050/07, OSA 2010, z. 11, s. 35 i n.; wyr. SA w Warszawie z dnia 23 listopada 2010 r., VI ACa 373/10, Lex nr 736250; wyr. SN z dnia 26 października 2011 r., III CSK 16/11, Lex nr 1101659). Obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli może wynikać z czynności prawnej, z ustawy albo z aktu administracyjnego. Nie ulega wątpliwości, że w sytuacji, gdy organizator przetargu z jakichś przyczyn nie przystąpi

do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości osobie ustalonej jako jej nabywca, osobie tej przysługuje roszczenie o nakazanie organizatorowi przetargu złożenia oświadczenia woli potrzebnego do zawarcia umowy. Stanowisko to wynika również z poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego między innymi w uchwale z dnia 2 sierpnia 1994 r. (III CZP 96/94), zgodnie z którym ustalono w protokole z przetargu zorganizowanego i przeprowadzonego zgodnie z zarządzeniem 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) nabywcy przysługuje - w razie odmowy oddania mu w użytkowanie wieczyste (sprzedaży również – dop. własny) nieruchomości będącej przedmiotem przetargu - roszczenie o zobowiązanie właściciela tej nieruchomości do jej oddania w użytkowanie wieczyste (sprzedaży – dop. własny).

Tak więc bez wątplenia powodowie wystąpili do sądu z właściwym powództwem, choć w okolicznościach niniejszej sprawy nieskutecznym.

Stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych stanowi, że nabycie własności nieruchomości na rzecz gminy następuje z mocy prawa z chwilą wejścia ustawy w życie tj. z dniem 27 maja 1990 r. to stwierdzenie owego przejścia prawa należy, stosownie do art. 18 ust. 1 tej ustawy, do kompetencji organu administracji państwowej - wymaga decyzji wojewody. Decyzja ta stanowi akt deklaratoryjny, ale konieczny i zawierający sui generis element konstytutywny, dopiero bowiem od chwili jej wydania (a ściśle - uprawomocnienia) gmina może skutecznie powoływać się w obrocie na swoje prawo, i prawem tym rozporządzać. Do tego czasu gmina nie może powoływać się na samo brzmienie wymienionego art. 5 ustawy, gdyż decyzja wojewody stanowi sformalizowany i jedyny dowód nabycia przez gminę składników będących mieniem państwowym. Sytuacja ta powoduje w istocie czasowe wyłączenie uprawnień właścicielskich. Nabycie mienia komunalnego stanowi uwłaszczenie gminy częścią mienia ogólnonarodowego i ma charakter pochodny - gmina staje się następcą Skarbu Państwa (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2004 r., II CK 404/02). Choć w wyroku z dnia 10 marca 2006 r. (IV CSK 118/05) Sąd Najwyższy stwierdził, że decyzja wojewody wydana na podstawie art. 18 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, stwierdzająca prawo własności gminy, nie ma charakteru konstytutywnego, bo potwierdza tylko stan prawny ukształtowany z mocy prawa, ma jednak zasadnicze znaczenie gdy chodzi o **wykonywanie** prawa własności przez gminę w stosunku do konkretnej nieruchomości.

Tak więc decyzja ta mająca charakter deklaratoryjny, stanowi jedyny dowód nabycia mienia. Wynika stąd, że nieuzyskanie decyzji uniemożliwia skuteczne powoływanie się na nabycie prawa własności nieruchomości przez gminę. W powyższym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał również, że w procesie windykacyjnym, dla skutecznego przeciwstawienia się roszczeniu o wydanie nieruchomości, nie wystarczy aby gmina powoływała się tylko na art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, lecz powinna legitymować się prawomocną decyzją stwierdzającą, że nabyła z dniem 27 maja 1990 r. prawo własności lub współwłasności do konkretnej nieruchomości. Sąd Najwyższy podkreślił, że możliwość korzystania z prawa własności uzyskanego przez gminę na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, została przez ustawodawcę związane z dwoma zdarzeniami. Pierwszym z tych zdarzeń jest wejście wspomnianej ustawy w życie. Z tym dniem gmina nabywa własność nieruchomości wskazanych w tej ustawie. Skuteczność nabytego prawa własności uzależnił jednak ustawodawca od wydania przez wojewodę decyzji, stwierdzającej w odniesieniu do konkretnej nieruchomości, spośród wszystkich wchodzących w grę, że gminie przysługuje prawo własności. Gdy więc chodzi o stwierdzenie prawa własności do oznaczonej nieruchomości bez prawomocnej decyzji wojewody, o której mowa w art. 18 wspomnianej wyżej ustawy z dnia 10 maja 1990 r., nie można skutecznie przesądzić czy z dniem 27 maja 1990 r., gmina stała się jej właścicielem. Czym innym jest bowiem to, że w odniesieniu do wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 1990 r. gminie z mocy prawa przysługuje własność, a czym innym ustalenie, że w przypadku oznaczonej nieruchomości, rzeczywiście taki skutek nastąpił. W postępowaniu administracyjnym zmierzającym do wydania decyzji, wojewoda musi bowiem ustalić wiele ważnych okoliczności, które decydują o tym czy gmina stała się właścicielem i jaki jest przedmiot jej własności, takich chociażby

jak: czy rzeczywiście nieruchomości ta stanowiła własność Skarbu Państwa w dniu 27 maja 1990 r., jakie są granice tej nieruchomości oraz czy osoby trzecie, mają jakieś prawa do takiej nieruchomości.

Ważkość decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. podkreślona została również w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1992 r. (III CZP 157/92).

Gmina legitymująca się ostateczną prawomocną decyzją może więc korzystać z pełni praw właścicielskich do nieruchomości, której decyzja ta dotyczy, a zatem może nią również rozporządzać. W uchwale składu 7 sędziów z dnia 20 lipca 1993 r. (III CZP 64/93), Sąd Najwyższy stwierdził, że na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) gmina może sprzedać lub oddać w użytkowanie wieczyste nieruchomości, które z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) stały się z mocy prawa jej własnością - dopiero wtedy, gdy decyzja wojewody stwierdzająca to nabycie jest ostateczna (art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy z dnia 10 maja 1990 r.).

W przedmiotowej sprawie decyzja dotycząca nabycia przez gminę z mocy nieruchomości stanowiących działki powstałe z podziału nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) została wydana.

Jednakże decyzją nr (...) z dnia 21 maja 2012 r. Minister Administracji i Cyfryzacji uchylił własną decyzję nr (...) z dnia 19 października 2011 r. i stwierdził, że decyzja Wojewody (...) z dnia 4 maja 2005 r. w części dotyczącej działki (...) powstałej z podziału działki nr (...), została wydana z naruszeniem prawa, a w pozostałej części dotyczącej działki nr (...) stwierdził nieważność tej decyzji. W uzasadnieniu decyzji Minister Administracji i Cyfryzacji wskazał, że przy wydawaniu kontrolowanej decyzji Wojewody (...) z dnia 4 maja 2005 r. zaistniała jedna z wymienionych w art. 156 § 1 k.p.a. przesłanek nieważności, mianowicie rażące naruszenie przepisu art. 5 ust. 1 ustawy Przepisy wprowadzające (...) skutkująca koniecznością orzeczenia nieważności decyzji, działka (...) bowiem stanowiła tereny leśne. Stwierdzenie nieważności nie mogło dotyczyć jedynie działki (...), ponieważ co do niej nastąpiły, w przeciwieństwie do pozostałych działek - (...), skutki mające charakter nieodwracalny. Działka (...), na podstawie powyższej ustawy komunalizacyjnej sprzedana w trybie przetargowym, dlatego też organ ograniczył się w stosunku do tej działki do stwierdzenia, że decyzja dotyczące jej nastąpiła z naruszeniem prawa, stosownie do art. 158 § 2 k.p.a.

Zgodnie z poglądem prezentowanym w doktrynie decyzja nieważna, zawierająca wady wyliczone w art. 156 § 1 jest, pomimo tych wad, aktem administracyjnym, istniejącym w obrocie prawnym do czasu jego eliminacji w trybie i na zasadach określonych w kodeksie. Jest to niewątpliwie akt wadliwy, który jednak **do czasu stwierdzenia jego nieważności** wywołuje skutki prawne i wiąże inne organy państwowe. Przysługuje mu też domniemanie ważności. Dlatego też gmina ogłaszając przetarg na zbycie działek, dysponując decyzją komunalizacyjną przyznającą jej prawo własności do nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), działała zgodnie z prawem.

Stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej pozbawiło Gminę przymiotu jej właściciela. Wobec tego gmina nie może dokonywać wobec nieruchomości nie stanowiącej jej własności aktów właścicielskich, polegających między innymi na rozporządzaniu nieruchomością. Sprzedaż nieruchomości do takich czynności należy. Jakkolwiek sprzedaż nieruchomości nie stanowiącej własności zbywcy nie stanowi przesłanki nieważności takiej czynności prawnej, niemniej jednak umowa taka nie przenosi na nabywcę prawa własności, skoro zbywca nie może przenieść na nabywcę więcej praw, aniżeli jemu przysługujących.

W okolicznościach, o których wyżej, mowa nawet uznanie niektórych z zarzutów apelacyjnych za zasadne, należy dojść do wniosku, że nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 stycznia 2009 r. (II CSK 437/08) wskazał, że paragraf 11 ust. 4 rozporządzenia z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108) nie daje odpowiedzi na pytanie, czy każde uchybienie przepisom o przetargu powoduje konieczność powtórzenia czynności albo unieważnienia przetargu. Biorąc pod uwagę charakter regulacji prawnej rozporządzenia oraz cel zawartych w nim przepisów trzeba stwierdzić, że nie wszystkie są przepisami

bezwzględnie obowiązującymi. Taki charakter mają jedynie przepisy służące zagwarantowaniu przestrzegania zasad przetargu, których naruszenie może mieć wpływ na wynik przetargu. Chodzi między innymi o przepisy dotyczące obowiązku przeprowadzenia przetargu (art. 37 ust.1 u.g.n.), jawności przetargu, jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, ustalania najkorzystniejszego wyniku przetargu (art. 42 ust.1 u.g.n.). Natomiast charakteru takiego nie mają przepisy techniczno-porządkowe, ułatwiające sprawne przeprowadzenie czynności przetargowych. Trzeba też stwierdzić, że nie zawsze naruszenia nawet przepisów zaliczanych do pierwszej grupy, będzie uzasadniało unieważnienie przetargu. Takiego skutku nie mogą mieć bowiem uchybienia nie naruszające praw osób biorących udział w przetargu ani nie mogące mieć wpływu na przebieg i wynik przetargu. Realizacja przez organizatora przetargu przyznanego mu w art. 41 u.g.n. uprawnienia do odstąpienia od umowy i zatrzymania wadium, otwiera uczestnikowi ustalonymu jako wygrywający przetarg nabywca drogę sądową do wystąpienia z roszczeniem na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. o nakazanie właścicielowi nieruchomości złożenia oświadczenia woli niezbędnego do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Powodowie zarzucili Sądowi Okręgowemu między innymi naruszenie przepisu art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c., ponieważ zdaniem apelujących istnienie czasowej przeszkody do uwzględnienia ich powództwa winno spowodować zawieszenie postępowania a nie oddalenie powództwa. Ponadto zarzucili też naruszenie art. 233 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. poprzez poczynienie ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym i uznanie, że pozwana skutecznie unieważniła przetarg i odstąpiła od zawarcia umowy sprzedaży, a nadto, że w stosunku do działki (...) toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia przez pozwaną. W kontekście tych zarzutów należy wskazać, że stosownie do art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Dotyczy to postępowań o stwierdzenie nieważności decyzji, na podstawie której Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego nabyły nieruchomość, oraz postępowań wznawieniowych w tego typu sprawach. Przepis ten nie obejmuje postępowań sądowoadministracyjnych. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że szczególne unormowanie zawarte w art. 34 ust. 3 u.g.n. odbiegające od cywilistycznych zasad rządzących prawem własności i skutkami nabycia nieruchomości (por. art. 140 k.c. oraz art. 5 u.k.w.h.) ma na celu zapobieżenie nieodwracalnym skutkom sprzedaży gruntów nabytych z naruszeniem prawa (por. wyrok SN z dnia 26 sierpnia 2004 r., I CK 106/04, LEX nr 450544).

Przepis art. 34 ust. 3 u.g.n. nie ma zastosowania w przypadku, gdy toczy się postępowanie administracyjne o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

Zastosowanie w niniejszym postępowaniu, w tym konkretnym stanie faktycznym, przez Sąd Okręgowy przepisu art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c., tj. zawieszenie do czasu rozstrzygnięcia postępowania administracyjnego, nie doprowadziłoby do wydania innego merytorycznego rozstrzygnięcia. Sąd bierze bowiem pod uwagę stan faktyczny i prawny istniejący w sprawie w chwili orzekania. Wydanie decyzji stwierdzającej nieważność decyzji komunalizacyjnej dotyczącej działki nr (...) spowodował nowy stan prawny, którego sąd odwoławczy nie mógł zignorować orzekając o prawidłowości orzeczenia Sądu Okręgowego. Innymi słowy, uznanie nawet zasadności zarzutu powyższego, nie mogłoby doprowadzić do zmiany orzeczenia sądu pierwszej instancji zgodnie z postulatem apelujących bądź jego uchylenia. Podobnie należy ocenić drugi z zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Nie można w tym stanie sprawy podzielić zarzutów naruszenia prawa materialnego, choć nie można też odmówić racji skarżącym co do możliwości stosowania przepisu art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i konsekwencji dla postępowania sądowego o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli faktu toczenia się postępowania w przedmiocie toczenia się postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji.

Stosownie natomiast do treści art. 41 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. 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. Nie ulega jednak wątpliwości, że w kontekście powyższego przepisu obu stronom przysługuje uprawnienie do żądania złożenia oświadczenia woli zgodnego z wynikiem przetargu. Mając jednak na uwadze argumenty podniesione w niniejszym uzasadnieniu, a dotyczące utraty przez pozwaną przymiotu właściciela nieruchomości mającej stanowić przedmiot umowy sprzedaży, analiza zasadności wskazanego zarzutu staje się bezprzedmiotowa i to również, gdy weźmie się pod uwagę wskazywane powodom przez gminę przyczyny „przesuwania” terminu zawarcia umowy sprzedaży.

Raz jeszcze należy podkreślić, że przy wyrokowaniu, sąd bierze pod uwagę stan sprawy (faktyczny i prawny) istniejący w chwili orzekania, a ten w niniejszej sprawie uzasadniał oddalenie apelacji powodów.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto po myśli art. 102 k.p.c. sąd uznał, że w sprawie zachodzą okoliczności przewidziane tym przepisem mając na względzie całokształt okoliczności – pozytywny dla powodów wynik postępowania przetargowego, istnienie po stronie powodów, co do zasady, usprawiedliwionego roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, brak ze strony pozwanej rzetelnej informacji, co do przyczyn niemożności zawarcia z powodami umowy sprzedaży. Okoliczności te, zdaniem Sądu Apelacyjnego uzasadniają nie obciążanie powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.