

Zagadnienie: Czy Organ wykonawczy gminy może unieważnić przetarg na sprzedaż nieruchomości w trakcie trwania postępowania, a także po rozstrzygnięciu postępowania?

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ.

Właściwy organ albo minister właściwy do spraw Skarbu Państwa, może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości. W informacji podaje się także przyczynę odwołania przetargu. Jak stwierdził SN w wyroku z dnia 21 października 2005 r., II Ck 73/05, klauzula o unieważnieniu przetargu bez podania przyczyn 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. 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.

Na podstawie art. 41 ust. 1 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, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

W tym przepisie należy zwrócić uwagę na dwie rzeczy. Po pierwsze, nieprzystąpienie przez nabywcę nieruchomości do zawarcia umowy musi być nieusprawiedliwione (wyrok SN z 11 lutego 2009 r., 0V CSK 326/08; wyrok SN z 19 marca 2003 r., I CKN 148/01). Usprawiedliwienie niemożliwości stawienia się w wyznaczonym w zawiadomieniu terminie powinna nastąpić niezwłocznie. W przypadku usprawiedliwionych powodów nabywcy przepis ten nie znajduje zastosowania. Po drugie, organizator przetargu ma możliwość, a nie obowiązek odstąpienia od zawarcia umowy.

Należy także zwrócić uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku

z 30 stycznia 2009 r. sygn. Akt II CSK 437/08, w którym podkreślono, że: "Realizacja przez organizatora przetargu przyznanego mu w art. 41 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienia do odstąpienia od umowy i zatrzymania wadium, otwiera uczestnikowi ustalonemu jako wygrywający przetarg nabywca drogę sądową do wystąpienia z roszczeniem na podstawie art. 64 kodeksu cywilnego i art. 1047 kodeksu postępowania cywilnego o nakazanie właścicielowi nieruchomości złożenia oświadczenia woli niezbędnego do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Powyższy przepis reguluje zatem kompleksowo skutki wygrania przetargu na sprzedaż nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów rozporządzenia o przetargu z 2004 r. i nie pozwala na stosowanie w tym zakresie ogólnych przepisów o przetargu zawartych w kodeksu cywilnego, w tym art. 704 § 2 kodeksu cywilnego".

Podsumowanie:

1. Ogłoszony przetarg na sprzedaż nieruchomości może być odwołany jedynie z ważnych powodów,
2. Po rozstrzygnięciu przetargu jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy,