

Sygn. akt I C 268/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko J. M., E. M.

o zapłatę

- 1) zasądza solidarnie od pozwanych J. M. i E. M. na rzecz powoda T. K. kwotę 180.000 (sto osiemdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od 22 lutego 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- 2) oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- 3) zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 16.734 (szesnaście tysięcy siedemset trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu oraz kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;
- 4) nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 2.278,60 (dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt osiem 60/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. Akt.I C 268/17

UZASADNIENIE

Powód T. K. wniósł pozew o zapłatę przeciwko J. M. i E. M. żądając zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 180 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27.01.2014r do dnia zapłaty, nadto zasądzenia solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego stanowiącej dwukrotność stawki minimalnej.

W uzasadnieniu wskazał, iż żądanej kwoty dochodzi tytułem zwrotu opłaty rezerwacyjnej z tytułu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Z. w celu otwarcia oraz prowadzenia w niej działalności gastronomicznej. Ostatecznie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło albowiem okazało się, że prowadzenie tej działalności nie jest możliwe. W związku z powyższym powód ostatecznie nie wyraził zgody na zawarcie umowy

definitywnej i bezskutecznie wzywał pozwanych do zwrotu uiszczonej kaucji. Nadto podniósł zarzut nieważności umowy z powodu braku zgody współmałżonka przewidzianej w art. 37 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, oraz obciążenie powoda kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazali, że w chwili podpisywania umowy nie było wątpliwości co jest przedmiotem umowy przedwstępnej; umowa jest ważna, żona powoda nie powoływała się na nieważność umowy o czym ma świadczyć fakt, iż doszło do odstąpienia od niej. Zakwestionowano legitymację procesową powoda oraz legitymację bierną pozwanych wskazując, że wszelkie roszczenia winny być rozpatrywane pomiędzy stronami umowy tj. żoną powoda M. K. a pozwanym J. M..

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 23 czerwca 2016 roku (I C 114/14) zasądzono od pozwanych na rzecz powoda kwotę 180.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; oddalono powództwo w pozostałym zakresie; zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 16.734 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym 7234 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach od pozwanych solidarnie kwotę 2278,60 złotych tytułem nieopłaconych kosztów sądowych. Na skutek apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2017 roku (V ACa 820/16) uchylił zaskarżony wyrok, zniósł postępowanie w zakresie czynności podjętych na rozprawach w dniach 7 kwietnia 2016r., 19 kwietnia 2016r., 23 maja 2016r. i sprawę przekazał tutejszemu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu Sąd II instancji wskazał, iż dopatrywał się nieważności postępowania polegającej na uniemożliwieniu stronie pozwanej obrony swych praw (art. 379 pkt 5 kpc). Zasadnym w ocenie sądu odwoławczego okazał się podniesiony w apelacji pozwanych zarzut nieważności postępowania polegający na dwukrotnym zawiadomieniu pełnomocnika pozwanych o terminach rozpraw na dni 7 kwietnia 2016 roku, 19 kwietnia 2016 roku, 23 maja 2016 roku na nieaktualny adres do korespondencji pomimo posiadania wiedzy o adresie aktualnym; pozwanych z kolei nie zawiadamiano w ogóle. Pomimo tego Sąd przystąpił do merytorycznego rozpoznawania sprawy, podczas gdy winien odroczyć rozprawę i skierować sprawę na nowy termin celem prawidłowego zawiadomienia pełnomocnika. Na ostatnim terminie rozprawy uczestniczyli pełnomocnicy obu stron jednakże nie powtórzono czynności procesowych zdziałanych na poprzednich rozprawach lecz jedynie rozstrzygnięto (negatywnie) wnioski dowodowe pozwanych, odebrano ostateczne stanowiska stron, zamknięto rozprawę i ogłoszono wyrok. Sąd Apelacyjny w wytycznych nakazał powtórzenie czynności w zakresie objętym nieważnością postępowania a nadto odniesienie się do stanowisk obu stron w przedmiocie legitymacji procesowej po stronie powodowej (art.195 k.p.c.) oraz rozważenie wniosku pozwanej o przesłuchanie biegłego z uwagi na złożenie zarzutów do opinii uzupełniającej przez niego sporządzonej.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił i zważył, co następuje:

W dniu 23.07.2013r. żona powoda M. K. zawarła umowę przedwstępną z pozwanym J. M., która dotyczyła nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) będącej przedmiotem współwłasności małżeńskiej pozwanych. Strony w pisemnej umowie określiły cenę sprzedaży na kwotę 1800 000, 00 zł i ustaliły, że na rzecz pozwanego zostanie przelana kwota 180 000 zł, jako zaliczka, pozostała część kwoty miała być przekazana do 6.09.2013r. Strony również uzgodniły, że w przypadku niewywiązania się z postanowień umowy przez kupującego, sprzedający zaliczkę zatrzyma, a w przypadku nie wywiązania się z postanowień umowy przez sprzedającego, kupujący otrzyma zwrot zaliczki i kwotę 180 000zł. W trakcie spisania umowy oprócz żony powoda i pozwanego obecni byli M. M. (1) i A. S. (1).

Dowód: umowa przedwstępna k 10, odpis KW k 278-285

W dacie zawarcia umowy M. K. była w związku małżeńskim z powodem T. K., co wynika z samej treści umowy, bowiem wylegitymowała się dowodem osobistym potwierdzającym jej nazwisko tożsame z nazwiskiem powoda. W trakcie przesłuchania pozwany nie kwestionował, że rozmowy prowadził z Państwem K.. Fakt pozostawania M. K. w związku małżeńskim z powodem potwierdzili również przesłuchani w sprawie świadkowie ojciec E. B. (1), siostra M. B. i M. K.

Dowód: umowa przedwstępna, zeznania świadków- k266, zeznania powoda 354

Małżonków łączyła wspólność ustawowa małżeńska. Powód posiada obywatelstwo polskie i amerykańskie. Z żoną nie zawierali umów o poddanie stosunków małżeńskich innemu prawu, niż wspólne prawo ojczyście obydwojga małżonków.

Dowód: zeznania powoda i zeznania M. K.-k 266

W lipcu 2013r. małżonkowie K. zainteresowali się kupnem kamienicy, należącej do majątku wspólnego pozwanych położonej w Z. przy ul. (...). W tym celu spotkali się z pozwanym J. M.

i zarządcą budynku A. S. (2), przy rozmowie obecny był także M. M. (1). Rozmowa odbywała się w języku polskim, a M. K. tłumaczyła treść rozmowy powodowi, który nie włada językiem polskim. Małżonkowie przedstawili swoje zamiary dotyczące przeznaczenia części parterowej kamienicy na działalność gastronomiczną, zwracając uwagę, że tylko wówczas zakup kamienicy ma dla nich sens. Pozwany zapewniał, że nieruchomości sąsiednie są również wykorzystywane pod działalność gastronomiczną, zatem będzie możliwość prowadzenia takiej w przedmiotowej nieruchomości i oferował pomoc w załatwieniu stosownych pozwoleń. Pozwany poinformował, że budynek jest po remontach, obecnie jest prowadzona adaptacja strychu na podstawie dokumentacji technicznej i wymaganych prawem pozwoleń. Małżonków poinformowano, że dokończenia remontu nie powinno kosztować więcej niż 20 000zł. Pozwany zapewnił, że Państwo K. będą mogli sprawdzić stan nieruchomości przez rzeczoznawcę. Małżonkowie mieli możliwość oglądnięcia kamienicy w obecności A. S. (1), który zapewniał ich o dobrym stanie technicznym kamienicy, nie zwracał uwagi na żadne wady czy problemy, które mogą być związane z adaptacją kamienicy na wskazane cele. W późniejszym okresie podczas spotkania tylko z M. K. zapewniał też, że w razie konieczności zaliczka zostanie zwrócona.

Z uwagi na to, że pozwani poinformowali powoda i jego żonę, że mają innych chętnych na zakup kamienicy i jeżeli nie podejmą decyzji, to kamienice sprzedadzą tym osobom, małżonkowie K. podjęli decyzję, iż dokonają opłaty rezerwacyjnej, która umożliwi im otrzymanie kluczy, dokumentacji i sprawdzenia przez biegłego rzeczoznawcę budowlanego stanu technicznego kamienicy. W sytuacji, w której okaże się, że kamienica spełnia niezbędne wymogi dojdzie do zawarcia transakcji, a jeżeli nie to kwota rezerwacyjna zostanie zwrócona. Takie warunki zostały uzgodnione przez żonę powoda podczas rozmów z pozwanym i A. S. (2) przed zawarciem umowy przedwstępnej. Na takich też warunkach powód wyraził zgodę na przelanie kwoty 180 000zł. na rzecz pozwanego. Powód był obecny tylko podczas pierwszego spotkania z pozwanym i nie uczestniczył nigdy w innych rozmowach swojej żony z pozwanym i A. S. (2).

Powód nie był obecny również przy spisywaniu umowy przedwstępnej, umowa została podpisana przez pozwanego J. M. i M. K., w języku polskim. Wówczas zostały przekazane M. K. klucze do kamienicy i dokumentacja techniczna dotycząca budynku. Żona powoda podczas podpisywania umowy została po raz kolejny zapewniona o możliwości odstąpienia od umowy i zwrocie zaliczki. M. K. zatem przekazała powodowi informację, że kwota 180 000zł. zostanie zwrócona w sytuacji, kiedy okaże się, że kamienica nie będzie spełniać wymagań, które są niezbędne do prowadzenia działalności i że będą mieli możliwość wycofania się z umowy. Umowa przedwstępna nie została nigdy przetłumaczona na język angielski i powód nie czytał jej przed przelaniem pieniędzy na konto pozwanego, ufając zapewnieniom swojej żony, co do treści umowy. W dniu 24 lipca 2013r. po spisaniu umowy przedwstępnej powód wydał dyspozycje przelania kwoty 180 000zł. na rzecz pozwanego, którą pozwany otrzymał.

Dowód: zeznania świadków M. M. (2), A. M. (1), M. Ł., E. B. (1), M. B. i M. K. k 266

Po zawarciu umowy przedwstępnej M. K. zwróciła się do rzeczoznawcy budowlanego o sprawdzenia stany technicznego budynku. W opinii, która została sporządzona 9.08.2013r. stwierdzono, że w budynku m.in. są zawilgocone ściany i stropy, wadliwie prowadzone są roboty przebudowy konstrukcji więźby dachowej, brak izolacji w części podziemnej. Nadto rzeczoznawca stwierdził, że pomieszczenia na parterze nie spełniają wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, szczegółowo wymieniając ich zakres. Nadto określił koszty prac adaptacyjnych, jakie należy wykonać na kwotę 564 095, 63 zł.

Dowód: opinia rzeczoznawcy k 12-151, przesłuchanie świadka W. J. k266

Po uzyskaniu opinii strony podjęły jeszcze próbę rozmów w zakresie obniżenia ceny nieruchomości, ale z uwagi na znaczne rozbieżności w tym zakresie nie doszli do porozumienia. Wówczas małżonkowie K. zażądali zwrotu pieniędzy i zaferowali zwrot kluczy i dokumentacji technicznej. Klucze wraz z dokumentacją zostały przekazane pozwanemu w dniu 22.08.2013r. w dniu 27.08. 2013r. M. M. (3) skierowała do pozwanego J. M. pismo zawierające oświadczenia o odstąpieniu od umowy i wzywające do zwrotu kwoty 180 000 zł. Pozwany nie wyraził zgody na zwrot kwoty 180 000 zł. W dniu 5 września 2013r. pozwani stanęli do aktu notarialnego celem zawarcia umowy przyrzeczonej, na który nie stawiał się ani powód, ani jego żona. Kolejny termin został wyznaczony na 20.09.2013r., który również był nieskuteczny.

M. K. w kolejnych pismach z dnia 9.09.2013r. i 16.09.2013r. podtrzymała swoje stanowisko o odstąpieniu od umowy. Powód natomiast w piśmie datowanym na dzień 20.01.2014r. poinformował pozwanych, iż umowa przedwstępna została zawarta bez jego zgody, nie została przez niego potwierdzona i niniejszym pismem oświadczył, że odmawia potwierdzenia umowy przedwstępnej z dnia 23.07.2013r.

Dowód: protokół przekazania kluczy i dokumentacji k 147, oświadczenie o odstąpieniu od umowy k 148-149, pełnomocnictwo k 150, odpowiedź pozwanego na pismo M. K. k 152-153, pełnomocnictwo k 154, pisma M. K. kierowane do pozwanego k 156-157 i 162-163, akt notarialny k 159, pismo powoda z dnia 20.01.2014r. k 166 i potwierdzenie nadania k 167 i 168, pełnomocnictwo k 183, zeznania świadka A. M. (2)

W toku postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego, na wniosek obydwu stron, celem ustalenia stanu technicznego nieruchomości, wad fizycznych nieruchomości i możliwości ich ukrycia oraz określenia możliwości prowadzenia w przedmiotowej nieruchomości działalności gastronomiczno- hotelarskiej na dzień 23.11.2013r. Z wniosków końcowych opinii biegłego wynika, że ze względu na niezgodność pomieszczeń budynku w zakresie wymagań techniczno-budowlanych oraz stanu technicznego nieruchomości w dacie zawarcia umowy przedwstępnej, w nieruchomości nie było możliwości prowadzenia działalności gastronomiczno- hotelarskiej. Potwierdził nadto biegły, że remont dachu został przeprowadzony z naruszeniem prawa, co powoduje, że konstrukcja dachu jest naruszona, co grozi katastrofą budowlaną. W opinii uzupełniającej po rozpatrzeniu zarzutów strony pozwanej biegły opinię swoją potrzymał.

Dowód: opinia biegłego k 419-452, opinia uzupełniająca k 488-493

Rozpoznając ponownie sprawę i ponawiając wskazane w uzasadnieniu do wyroku Sądu Apelacyjnego czynności Sąd ponownie dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o treść dokumentów wyżej wskazanych, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony. Sąd uznał zeznania świadków powołanych przez stronę powodową za wiarygodne, bowiem były one spójne, wzajemnie się uzupełniały. Sąd nie dopatrył się w zeznaniach wzajemnych sprzeczności, które podawałyby je w wątpliwość. Nie budziły również wątpliwości zeznania powoda, które również należało uznać za wiarygodne. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego w zakresie, w jakim, przeczył, iż zapewniał żonę powoda o możliwości odstąpienia od umowy i zwrocie zaliczki, bowiem są one sprzeczne z zeznaniami pozostałych świadków. Zwrócić przy tym należy uwagę, iż powód sam zeznał, że zapewnił M. K. o możliwości sprawdzenia pod względem technicznym budynku i przekazał dokumentację techniczną po podpisaniu umowy przedwstępnej, co stanowi potwierdzenie, że rozmowy dotyczące sprawdzenia stanu technicznego budynku miały miejsce. Nadto należy zwrócić uwagę, że opinii wydana na zlecenie żony powoda przez rzeczoznawcę budowlanego została wydana w bardzo krótkim okresie po sporządzeniu umowy, co również uprawdopodabnia wersję zdarzeń przedstawioną przez powoda, jego żonę i świadków. W zakresie źródeł pochodzenia kwoty 180 000,00 zł Sąd uwzględnił zeznania powoda, który wyjaśnił, że kwota ta pochodziła z jego konta, na którym miał zgromadzone oszczędności z okresu przed zawarciem związku małżeńskiego.

Sąd oddalił wnioski dowodowe z zeznań świadków zawnioskowane przez stronę pozwaną uznając, że są one spóźnione, wobec określenia terminu do składania wniosków dowodowych, których strona pozwana nie dochowała. Tymczasem korespondencja zawierająca odpis pozwu wraz z załącznikami i pouczeniem była kierowana do pozwanych na adres ustalony przez policję (k 217) dwukrotnie i wracała z adnotacją „nie podjęto w terminie”. Twierdzenie pozwanych, iż nie otrzymali żadnego awizo są niczym nieuzasadniane i stoją w sprzeczności z potwierdzeniem znajdującym się w aktach sprawy k 235, 236, 254 i 255).

Oddalono wniosek o dowód z opinii innego biegłego ds. budownictwa jako nieuzasadniony natomiast dopuszczono dowód z ustnych wyjaśnień biegłego z zakresu budownictwa S. O., który opinię sporządził poprzednio. Uwzględnienie wniosku dotyczącego opinii innego biegłego w ocenie Sądu było niecelowe, nie wносиło do sprawy nowych istotnych informacji, powodowało zbędne jego przedłużenie oraz generowało niepotrzebne koszty.

Sąd nie uznał za opinię a tym samym pominął pismo biegłego S. O. złożone przed sądem wezwanym. Sąd dopuścił dowód z ustnych wyjaśnień do opinii który przeprowadził w drodze pomocy prawnej przed Sądem Rejonowym w Bolesławcu. Na rozprawie w SR w Bolesławcu stawiał się biegły oraz pełnomocnicy obu stron przy czym pytania zadawał jedynie pełnomocnik pozwanej. Biegły na rozprawie złożył dodatkowo pismo zatytułowane „Opinia uzupełniająca dla Sądu Rejonowego w Bolesławcu...” do sygnatury Cps (odezwy). Biegły do złożenia tego rodzaju pisma nie był wzywany w związku z czym Sąd nie traktował tego pisma jako opinii, dla Sądu były miarodajne ustne wyjaśnienia złożone przed SR w Bolesławcu albowiem tego rodzaju dowód został dopuszczony. Dopowiedzieć można, że ustne wyjaśnienia opinii musiały być dla stron wyczerpujące skoro nie zadawano dalszych pytań biegłemu.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie z uwagi na nieważność umowy przedwstępnej, będącej wynikiem braku zgody małżonka na dokonanie czynności prawnej prowadzącej do odpłatnego nabycia nieruchomości.

Zgodnie z art. 37 § 1 kro zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania m.in. czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków, zgodnie z § 2 ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka, natomiast § 3 stanowi, że druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy, staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

Do stosunków majątkowych małżeńskich powoda i jego żony M. K., zgodnie z art. 51 ust. 1 prawa prywatnego międzynarodowego należy stosować prawo polskie, bowiem powód ma obywatelstwo polskie, ich wspólnym miejscem zamieszkania jest Polska i nie zawierali odmiennych umów, które poddawałyby ich stosunki majątkowe innemu prawu.

T. K. i jego żonę M. K. łączy wspólność ustawowa małżeńska w rozumieniu art. 31 kro, co oznacza, że obejmuje ona wszystkie przedmioty majątkowe nabyte w trakcie trwania związku małżeńskiego przez oboje małżonków lub jednego z nich. Wynika z tego, że przedmiotowa nieruchomość, która zgodnie z umową przedwstępną miała być zakupiona przez małżonków weszłaby do ich majątku wspólnego. Taki też, zgodnie z zeznaniami powoda i jego żony był ich zamiar. Okoliczność, że pieniądze przekazane przez powoda pochodziły z majątku osobistego, nie ma w tym wypadku znaczenia, bowiem rozpatrywane mogą być jedynie, jako nakład z majątku osobistego na majątek wspólny. Co do zasady, bowiem wspólność ustawowa stanowią przedmioty majątkowe niezależnie od tego czy nabycie pochodziło ze środków pochodzących z majątku wspólnego, czy też majątku osobistego każdego z małżonków.

Istnienie wspólności ustawowej pomiędzy powodem i M. K., rodzi zatem obowiązek wynikający z art. 37§ 1 kro uzyskania zgody współmałżonka na dokonanie czynności prawnej prowadzącej do odpłatnego nabycia nieruchomości. W ocenie Sądu umowę przedwstępną, która została zawarta przez M. K. należy zakwalifikować,

jako czynność prawną prowadzącą do odpłatnego nabycia nieruchomości. W odniesieniu do kwalifikacji umowy przedwstępnej, jako czynności prowadzącej do skutków opisanych w komentowanym przepisie, zarysowała się rozbieżność stanowisk. Jedni autorzy uważają, że chodzi tylko o umowy wywołujące tzw. silniejszy skutek, czyli spełniające kryteria ważności umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), ponieważ tylko w tym przypadku powstaje zaskarżalne zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, inni natomiast skłaniają się do objęcia komentowanym unormowaniem również umów przedwstępnych o tzw. słabszym skutku, ponieważ umowa przedwstępna o słabszym skutku również może prowadzić do skutków określonych w komentowanym przepisie, jeżeli zostanie wykonana. W ocenie Sądu sformułowanie „czynności prawne prowadzące do..” nie mogą być interpretowane zawężająco, jako czynności prowadzące bezpośrednio do nabycia nieruchomości, ustawodawca takiego określenia nie użył. Natomiast istotny jest skutek, do którego może doprowadzić taka czynność prawna. Zatem kryteria tego sformowania spełniają nie tylko czynności rozporządzające i zobowiązujące –rozporządzające , ale również zobowiązanie do powstania skutku w postaci przejścia prawa na inny podmiot, a zatem zawarcie umowy przedwstępnej, bez względu na to jaka jest forma tej umowy. Stanowisko takie wyrażone jest również w komentarzu E. B. (2)- stan prawny 10.09.2014r.wedle autorki” Zgoda małżonka wymagana jest dla dokonania czynności rozporządzających, zobowiązująco-rozporządzających, zobowiązujących, jak również takich czynności, które bezpośrednio nie prowadzą do skutków określonych w ustawie, ale stanowią niejako przygotowanie, „wstępny etap” dalszych czynności prowadzących do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia, oddania nieruchomości do użytkowania lub pobierania pożytków, bądź wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego. Zgody wymaga, zatem np. zawarcie... umowy przedwstępnej, z której wynika zobowiązanie do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości czy zawarcia umowy dzierżawy.” (potobnie M. Sychowicz (w:) K. Piasecki (red.), Kodeks, 2006, s. 208; podobnie np. J. Ignaczewski, R. Jerka, Relacje majątkowe..., s. 44 oraz P.B. Szymala, M. Wojcieszak, Ustawowy ustrój..., cz. II, s. 35). Należy pamiętać, że zgoda małżonka na jedną z czynności, w sekwencji czynności prowadzących do skutku z art. 37 § 1 pkt 1–3 k.r.o. obejmuje także dorozumianą zgodę na przyszłe czynności konieczne do osiągnięcia takiego skutku oraz dorozumiane potwierdzenie czynności, które już zostały dokonane. Nie ma, zatem w ocenie Sądu żadnych podstaw prawnych, aby uznać, że tylko umowa przedwstępna zawarta w formie aktu notarialnego wymaga zgody drugiego małżonka, jak wywodzą pozwani, a zawarta w formie pisemnej takiej zgody już nie wymaga.

Pozwani podnoszą, iż zgoda powoda została wyrażona w sposób dorozumiany, bowiem dokonał on przelania kwoty 180 000zł. tytułem zadatku na konto pozwanego i w świetle art.60 kc należałoby uznać, że powód wyraził zgodę na zawarcie umowy przedwstępnej zawartej przez małżonkę a pozwani mogli fakt ten jako zgodę potraktować. Należy jednak podkreślić, że powód konsekwentnie zeznaje, że wyraził zgodę na umowę innej treści niż ta która została zawarta pomiędzy pozwanym a M. K.. Wedle jego wiedzy przekazana kwota miała być tylko opłatą rezerwacyjną, którą pozwany miał zwrócić, gdyby okazało się, że nieruchomość nie spełnia wymogów niezbędnych do przeznaczenia na działalność gastronomiczną, umowy przedwstępnej nie widział, nie czytał, nie została mu przetłumaczona na język polski i nie miał świadomości jej skutków. Nie można, zatem w ocenie Sądu uznać, że powód wyraził zgodę na umowę przedwstępną takiej treści, jaka została podpisana przez jego żonę. Powód podkreślił, że na taką umowę nigdy nie wyraziłby zgody. Treść i skutki zawartej umowy powód uzmysłowił sobie dopiero wówczas, gdy rzeczoznawca budowlany sporządził opinię dotyczącą stanu technicznego budynku, z której wynikało, że budynek nie spełnia wymogów technicznych i wymaga znacznych nakładów, natomiast pozwany odmówił zwrotu przelanej kwoty 180 000zł., powołując się na treść umowy.

Powód pismem z dnia 20.01.2016r.oświadczył, że nie potwierdza zawartej umowy i nie wyraża zgody na jej zawarcie, tym samym dając jasny wyraz temu, że nigdy nie wyraził zgody na zawarcie umowy wskazanej treści. Niewątpliwie przelanie przez powoda kwoty 180 000zł. na konto pozwanego wynikało z błędnej informacji, jakiej powodowi udzieliła jego żona, co do treści umowy pisemnej. Należy jednak podkreślić, że okoliczności dotyczące zawarcia tej umowy i zapewnienia składane przez pozwanego, uzasadniały mylne przypuszczenia M. K., co do skutków zawartej umowy. Nie można, zatem uznać, że pozwany przelewając pieniądze wyraził zgodę na treść pisemnej umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu pismo z dnia 20.01.2014r. należy również traktować, jako uchylenie się od skutków wcześniejszych czynności, które mogły być interpretowane przez stronę pozwaną, jako wyrażenie zgody na dokonanie czynności prawnej.

Przyjmując, zatem, że nie doszło do wyrażenia zgody przez powoda na zawarcie umowy przedwstępnej podpisanej przez M. K. i pozwanego J. M. należało uznać, że umowa ta jest nieważna. Nieważność ta powoduje, że zawarte w umowie prawo do zatrzymania kwoty 180 000zł przez pozwanego należy uznać za nieistniejące. Nieważność umowy następuje ex tunc, a zatem świadczenie, które zostało spełnione staje się świadczeniem nienależnym zgodnie z treścią art.410§2 k.c. Stosując odpowiednio art.405 kc pozwani obowiązani są do zwrotu korzyści, którą uzyskali bez podstawy prawnej. Bezpodstawne wzbogacenie jest szczególnym zdarzeniem prawnym w wyniku, którego bez podstawy prawnej powstaje nowa sytuacja, polegająca na wzroście wartości majątku po stronie podmiotu wzbogaconego, kosztem jednoczesnego pogorszenia sytuacji majątkowej lub osobistej osoby zubożonej. Bezpodstawne wzbogacenie stanowi samoistne źródło zobowiązania. Powstaje ono niezależnie od tego, „w jaki sposób lub za czyją sprawą ktoś uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby” (tak wyrok SN z dnia 2 sierpnia 2007 r., V CSK 152/07). W ocenie Sądu w niniejszej sprawie doszło do przesunięcia majątkowego, w wyniku którego doszło do wzbogacenia majątku pozwanych objętego wspólnością ustawowa małżeńska, kosztem majątku powoda, który sumę 180 000 zł przekazał ze swojego majątku osobistego. Przy czym z uwagi na nieważność czynność prawnej tj. umowy przedwstępnej, przesunięcie to nastąpiło bez podstawy prawnej. Okoliczność ta daje, zatem powodowi podstawy do wystąpienia z powództwem i należy stwierdzić, że posiada on legitymację czynną w niniejszym procesie. Dodać można, iż nawet gdyby przyjąć, że przedmiotowa kwota pochodziłaby z majątku wspólnego stron – na konto z którego dokonano przelewu wpływały środki z różnych tytułów- to powód jako współwłaściciel byłby samodzielnie uprawniony do dochodzenia roszczenia, które zmierzałoby do zachowania wspólnego prawa.

W ocenie Sądu odpowiedzialność solidarna pozwanych nie może budzić wątpliwości. Nie stanowiło kwestii spornej to, iż nieruchomości będąca przedmiotem umowy przedwstępnej wchodzi w skład majątku wspólnego pozwanych. Pozwana na dokonanie tej czynności wyraziła zgodę, nikt odmiennej okoliczności w toku procesu nie podnosił. Zatem kwota, którą uzyskał pozwany, jako zadatek związany z zawartą umową i przyszłą sprzedażą, która miała być zaliczona na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, niewątpliwie weszła do majątku wspólnego. Powód, zatem kierując roszczenie, do majątku wspólnego, bezpodstawnie wzbogaconego kosztem jego majątku, mógł je skierować do obojga małżonków zgodnie z art.366 kc.w związku z art.368kc. Art.30 kro znajduje zastosowanie w innej sytuacji, kiedy jeden z małżonków zaciąga zobowiązania bez zgody drugiego, które obciążają majątek wspólny, wówczas z zakresie zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny, małżonkowie za te zobowiązania odpowiadają solidarnie, jest to również konsekwencją treści art.27 i 29 kro. Zobowiązania innego rodzaju, zaciągnięte bez zgody małżonka, które obciążyłyby majątek wspólny nie rodzą odpowiedzialności solidarnej. W tym przejawia się ochrona majątku wspólnego małżonków przyjęta przez ustawodawcę, która znajduje również odzwierciedlenie w treści dalszych przepisów dotyczących zarządu majątkiem wspólnym. W niniejszej sprawie zawarta umowa nastąpiła za zgoda drugiego małżonka, a uzyskana kwota weszła w skład majątku wspólnego. Zatem w tej sytuacji należałoby się odnieść do art.41§1kro, z którego wynika, że jeżeli jeden z małżonków zaciągnął zobowiązanie za zgodą drugiego, wierzyciel może żądać zaspokojenia z majątku wspólnego małżonków.

Zupełnie niezrozumiałe jest powołanie się przez pozwanych na treść art.411pkt.1 kc skoro w toku procesu wywodzą, że powód przelewając kwotę 180 000zł działał w przeświadczeniu, że realizuje umowę przedwstępną, a zatem działa w przekonaniu, że spełnia należne świadczenie. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do uznania, że powód wiedział, iż świadczenie jest nienależne. Odwrotnie powód działał w przekonaniu, że dokonuje wpłaty pieniędzy w wyniku wykonania umowy, która dawała mu możliwość żądania zwrotu pieniędzy.

Nie może również zostać uznany za skuteczny zarzut pozwanych wynikający z treścią artykułu 409 kc. Należy podnieść, że umowa przedwstępna została zawarta 23.07.2013r.i już 23 sierpnia 2013r. M. K. wystosowała do pozwanego pismo żądając zwrotu pieniędzy, a powód z takim pismem wystąpił w styczniu 2014r. Zatem już od daty pisma M. K. pozwani powinni byli liczyć się z obowiązkiem zwrotu pieniędzy. Twierdzenia, zatem pozwanych, że kwota 180 000zł, została zużyta na bieżące potrzeby, w tak krótkim czasie (zeznania pozwanej), należy uznać za niewiarygodne w świetle doświadczenia życiowego. Jednocześnie pozwani nie przedstawili żadnych dowodów potwierdzających istnienie tak znaczących wydatków we wskazanych okresie. Tymczasem ciężar dowodu faktu zużycia lub utraty korzyści spoczywa

na wzbogaconym, który podnosi tę okoliczność jako zarzut wobec roszczenia zubożonego (por. także wyrok SN z dnia 2 lipca 2012 r., I PK 46/12, LEX nr 1216838).

Można natomiast zgodzić się z argumentacją pozwanych odnośnie tego, że umowa przedwstępna nie może być uznana za nieważna ze względu na to, że nie posiada wymaganych z mocy prawa elementów (*essentialia negotii*), z tym iż nie wpływa to na wynik procesu. Obowiązek oznaczenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej sprowadza się do określenia przez strony w umowie tych elementów, które wyznaczają minimalny zakres treści zamierzonej w przyszłości czynności prawnej, nazywany także koniecznymi składnikami umowy (por. bliżej Z. Radwański, *System prawa prywatnego*, t. 2, s. 263 i 265). Bez ich określenia nie jest możliwe wskazanie świadczenia, które zobowiązuje się spełnić dłużnik, a tym samym nie można nałożyć na niego takiego obowiązku, a następnie dochodzić jego wykonania na drodze sądowej. Stąd przepis art. 389 § 1 k.c. wymaga, aby strona umowy przedwstępnej zobowiązywała się do zawarcia „oznaczonej” umowy, przy czym za taką nakazuje uznać kontrakt, którego co najmniej konieczne elementy da się ustalić w sposób obiektywny (por. komentarz Adam Olejniczak do art. 389 kc). W ocenie Sądu wskazanie w treści umowy dokładnego adresu nieruchomości, imion i nazwisk jej właścicieli daje możliwość pełnej identyfikacji przedmiotu umowy i nie jest konieczny jego dokładny opis, jakiego wymaga strona powodowa. Znajdują się, zatem w tej umowie konieczne elementy, które pozwoliłyby ustalić dokładnie przedmiot umowy przy zawieraniu umowy ostatecznej. Strony tej umowy nie miały również żadnych wątpliwości, o jaką nieruchomość chodzi i w tym zakresie należy mieć na uwadze treść art. 65 kc. Wywody te są jednak bezprzedmiotowe, gdyż omawiana umowa jest nieważna z wyżej wskazanych przyczyn z art. 37 par. 2 k.r.o.

Mając na uwadze argumenty podniesione w zakresie stwierdzenia nieważności umowy, które stały się przyczyną uwzględnienia powództwa nie podlegają już dalszym rozważaniom argumenty, co do możliwości odstąpienia przez M. K. od umowy przedwstępnej, jako bezprzedmiotowe.

Na marginesie rozważań można byłoby jedynie wspomnieć, że sporządzona przez biegłego w niniejszej sprawie opinia potwierdziła, że kamienica, którą mieli zakupić małżonkowie K., w istocie nie spełniała warunków technicznych, o jakich zapewniał pozwany. Koszty ewentualnej adaptacji znacząco przekroczyłyby kwotę ewentualnych remontów, o których mówiono w trakcie oględzin nieruchomości. Biegły stwierdził też, że nieprawidłowo wykonywana adaptacja poddasza, bez wymaganych projektów i pozwoleń, grozi nawet zawaleniem dachu, o czym powód i jego żona nie byli uprzedzeni. Okoliczności te nakazywały wzięcie pod uwagę art. 5 kc, w zakresie zasad współżycia społecznego, przy rozpatrywaniu zasadności argumentów pozwanych, co do uprawnienia zatrzymania kwoty 180 000zł.

Odsetki zostały zasądzone w oparciu o treść art. 481 kc, przy czym uwzględniono roszczenia powodów w tym zakresie od dnia 22.02.2014r., a nie od dnia 27.01.2014r., jak wynika, bowiem z potwierdzenia przesłania pisma powoda z dnia 20.01.2014r. zostało ono wysłane dopiero 30.01.2014r., biorąc zatem pod uwagę termin określony przez powoda na dokonanie zwrotu pieniędzy oraz czas niezbędny do dotarcia przesyłki do adresata, termin ten należało zmienić i w pozostałym zakresie powództwo oddalić.

O kosztach orzeczono w oparciu o treść art. 98 kpc i zasądzono je w całości od pozwanych. Na koszty składa się tak jak przy poprzednim rozpoznaniu sprawy opłata od pozwu w kwocie 9000zł., koszty opinii biegłego w kwocie 2625,16zł, koszty tłumacza- 276.18zł, koszty dojazdu świadka -377,26zł. oraz koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika powoda w podwójnej wysokości tj. 7234zł, które zasądzono z uwagi na czas trwania procesu, zawilość sprawy i nakład pracy włożony przez pełnomocnika. Rozliczając koszty uwzględniono zaliczki uiszczone przez stronę powodową i pozwaną w wysokości po 500zł. Sąd jednocześnie obciążył pozwanych solidarnie kwotą 2278,60zł, tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych w oparciu o art. 83 ust 2 w związku z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Nadto zasądzono na rzecz powoda kwotę 2700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na zasadzie art. 98 kpc w zw. z par. 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku 262w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSO Tadeusz Trojanowski