

Sygn. akt: I C 680/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waław
Protokolant:	sekr. sądowy Aleksandra Bogusz-Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. D.**

przeciwko A. K. (1),

o zapłatę

I zasądza od pozwanego **A. K. (1)** na rzecz powoda **S. D.** kwotę 64 625,74 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset dwadzieścia pięć zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II oddala powództwo w pozostałej części;

III zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6362,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV przyznaje kuratorowi pozwanego W. O. wynagrodzenie w kwocie 500,- zł, które nakazuje wypłacić w kwocie 300,- zł z zaliczki, resztę zaś postanawia wyłożyć ze środków budżetowych Sądu Okręgowego w Olsztynie.

V nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – (Sąd Okręgowy w Olsztynie): od pozwanego kwotę 1176,31 zł tytułem wyłożonych wydatków, od ściągnięcia pozostałych kosztów odstępując.

Sygn. akt I C 680/14

UZASADNIENIE WYROKU KOŃCOWEGO

Powód S. D. żądał zasądzenia od pozwanych A. K. (1) i P. K. solidarnie kwoty 75.733 zł z ustawowymi odsetkami od daty doręczenia pozwu do dnia zapłaty, a nadto zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że na podstawie przedwstępnej umowy pozwani zobowiązali się do przeniesienia na jego rzecz przysługujących im udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...) w zamian za udział (...) części nieruchomości położonej w Ł.. Z uwagi na różnice w wartości powód dopłacił pozwanym 60.000 zł, a nadto spłacił zadłużenie ciężące na lokalu i wyremontował go. Do zawarcia umowy

przrzeczonej nie doszło, zaś pozwany P. K. po opuszczeniu domu dziecka wprowadził się do lokalu przy ulicy (...). Mimo wezwań, pozwani nie zwrócili powodowi kwot otrzymanych w wyniku umowy przedwstępnej.

Pozwany P. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem częściowym z dnia 11 stycznia 2016 r. Sąd oddalił powództwo co do pozwanego P. K., który to wyrok nie został zaskarżony. (k. 114).

Zarządzeniem z dnia 31 lipca 2015 r. dla nieznanego z miejsca pobytu drugiego z pozwanych A. K. (1) ustanowiono kuratora (k. 75), który to wniósł o oddalenie powództwa. (k. 111 v).

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, iż z informacji uzyskanej przez pozwanego P. K. wynika, iż A. K. (2) nigdy nie otrzymał od powoda kwoty 60 000,- zł.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 23 marca 2011 r. powód i A. K. (1) zawarli w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi porozumienie, na mocy którego oświadczyli, że po uzyskaniu przez pozwanego ad. 1 zgody sądu opiekuńczego na działanie w imieniu małoletniego syna, dokonają zamiany udziału (...) w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, objętej KW (...), na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położone w O. przy ulicy (...), należące do pozwanych.

Porozumienie zawierało oświadczenie A. K. (1) o otrzymaniu dopłaty w wysokości 50.000 zł i zastrzeżenie, że od 23 marca 2011 r. powód może korzystać z lokalu przy ulicy (...), zaś pozwani z lokalu położonego w Ł..

Wskazana w umowie kwota zaliczki 50.000 zł zawierała w sobie sumę 6.683,05 zł, którą powód uiścił na poczet zadłużenia lokalu pozwanych. Faktycznie zaś powód wręczył pozwanemu A. K. (1) 40 000,- zł, natomiast pozostałe 10 000,- zł nie zostało wręczone, bowiem w tym zakresie powód opłacił wzmiankowane wcześniej zadłużenie mieszkania i zarachował to na poczet tejże kwoty.

(dowód: wyciąg z umowy z 23.03.2011 r. k. 68 – 70, przesłuchanie powoda k. 112 v. – 113)

W dniu 5 kwietnia 2011 r. powód i pozwany ad. 1 zawarli w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przedwstępną umowę zamiany z terminem podpisania umowy przrzeczonej określonym na 30 czerwca 2012 r., której przedmiotem były nieruchomości opisane wcześniej. Powód przy podpisaniu tej umowy dopłacił A. K. (1) dodatkowo kwotę 10.000 zł, wobec czego kwota wpisana w umowie jako łączna kwota dopłaty otrzymana przez pozwanego wyniosła 60.000 zł.

(dowód: przedwstępna umowa zamiany k. 7 – 10)

Pomimo zapewnień pozwany nie uzyskał zgody sądu opiekuńczego na zamianę udziału w prawie do lokalu na udział w nieruchomości w Ł. i nie podejmował w tym kierunku jakichkolwiek kroków. Jest alkoholikiem i miejsce jego pobytu na dzień wyrokowania nie jest znane.

(bezsporne, por. przesłuchanie powoda k. 112 v. – 113)

Powód objął w posiadanie lokal pozwanych w marcu 2011 r., opłacał je i dokonał jego częściowego remontu. Przez okres 2 – 2,5 roku mieszkali w nim jego konkubiny. P. K. po ukończeniu 21 roku życia opuścił (...) zażądał od powoda wydania lokalu przy ulicy (...), co ten uczynił. Nie zgodził się też na przeniesienie na powoda przysługującego mu udziału w prawie do ww. lokalu.

(bezsporne, przesłuchanie powoda k. 112 v. – 113)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w części dotyczącej pozwanego A. K. (1) jest zasadne w przeważającej części.

Bezspornym przy tym w sprawie jest, iż pozwany A. K. (1) zawarł w dniu 23 marca 2011 roku porozumienie a następnie w imieniu swoim oraz swego małoletniego syna umowę przedwstępną dotyczącą zamiany.

Strony nie kwestionowały również faktu braku jakiegokolwiek inicjatywy ze strony pozwanego co do uzyskania stosownej zgody sądu rodzinnego. Domagając się przy tym należności objętych pozwem powód na uzasadnienie swego żądania wskazał fakt wręczenia pozwanemu określonych kwot na poczet umowy, poniesienie nakładów na mieszkanie będące przedmiotem umowy przedwstępnej a także uregulowanie zaległego czynszu za pozwanych.

W pozwie nie została przy tym wskazana podstawa prawna żądania wobec czego to należało uznać, iż powód upatrywał swych roszczeń w zawartej umowie przedwstępnej.

Ta jednakże w ocenie Sądu dotknięta jest nieważnością, przy czym nie z uwagi na niezgodność z zasadami współzycia społecznego co sygnalizował w swym piśmie pozwany P. K. (k.64).

Otóż już w świetle bezspornego pomiędzy stronami stanu faktycznego należało ponad wszelką wątpliwość uznać, iż zawarta pomiędzy stronami umowa przedwstępna była z mocy prawa nieważna, co w dalszej kolejności stanowi punkt wyjścia do dalszych rozważań dotyczących podstawy prawnej roszczenia.

Zawarcie bowiem przez przedstawiciela ustawowego małoletniego w jego imieniu przedwstępnej umowy zamiany z dopłatą w zakresie przysługującego mu udziału w lokalu było ponad wszelką wątpliwość czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem, do których to generalnie zalicza się czynności bezpośrednio rozporządzające mieniem (tj. o skutku prawnorzeczowym) jak i zobowiązujące do rozporządzenia nim (o skutku obligacyjnym), a dotyczące zbycia substancji majątku, obciążenia go prawami rzeczowymi ograniczonymi lub zmiany jego przeznaczenia. Bezspornym jest przy tym, że ojciec małoletniego P. nie uzyskała przy umowie przedwstępnej uprzedniego zezwolenia sądu opiekuńczego na dokonanie spornej czynności (art. 101 § 3 krio), co oznacza, że czynność ta jest nieważna (por. orz. składu całej Izby Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 1961 r., I Co 16/61, OSN 1963, poz. 187; orz. Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1967 r., III CR 177/67, OSN 1966, poz. 1041).

Taka nieważna czynność, dokonana w imieniu małoletniego nie może być przy tym ponieważ konwalidowana m. in. przez zezwolenie Sądu wydane po dokonaniu czynności bądź przez samą stronę czynności – po uzyskaniu przez nią pełnoletności.

Oczywistym jest zatem, że zachodziła wprost nieważność czynności prawnej co do małoletniego, przy czym po myśli art. 58 § 3 kc nieważnością objęta była cała umowa, skoro bezspornie powód nie byłby zainteresowany nabyciem udziału we współwłasności z małoletnim, co jawi się oczywistym i nie wymagającym szerszego uzasadnienia.

W tym stanie rzeczy brak przesłanek dla poszukiwania podstawy prawnej w zawartej umowie przedwstępnej, co czyni aktualnym oparcie żądania o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia (bądź inne), skoro odpadła (a właściwie nigdy nie powstała) podstawa dla żądań wywodzonych z umowy.

Przede wszystkim w tym miejscu należy uporządkować całokształt należności składających się na treść żądania pozwu. W pozwie bowiem nie wyszczególniono wprost należności „częstkowych” składających się na ostateczne żądanie, jednakże oczywistym jest, iż treść uzasadnienia nawiązuje wprost do poszczególnych kwot wyspecyfikowanych w przedsądowym wezwaniu do zapłaty.

Jak wynika z wezwania do zapłaty z k. 13, na kwotę dochodzoną pozwem składa się 60.000 zł wręczonych pozwanemu ad. 1 tytułem dopłaty, 6.683,05 zł spłaconych zaległości „czynszowych” i kosztów komornika, 8.894,46 zł z tytułu zakupu materiałów na remont mieszkania pozwanych i 154,98 zł kosztów notarialnych.

Co prawda zsumowanie tych kwot nie daje kwoty 75.733 zł wskazanej w pozwie lecz 75,732,49 zł, jednakże należy uznać, iż wynika to z faktu powtórzenia w treści żądania kwoty stanowiącej wartość przedmiotu sporu.

Potwierdza powyższe zbieżność obu kwot.

W tej to sytuacji należało przyjąć taką a nie inną podstawę faktyczną żądania określającą jego granice w rozumieniu art. 321 § 1 kpc i limitującą w tym zakresie Sąd w kontekście zakazu wykroczenia ponad żądanie pozwu.

Tak też odnosząc się do kwoty 60 000,- zł, której wręczenie potwierdza treść umowy przedwstępnej – tu wskazać i powtórzyć należy, iż faktycznie powód (co sam zeznał) wręczył pozwanemu 40 tys. zł gotówką, natomiast spłacił zadłużenie mieszkania „na ok. 10 tys. zł”, co potem zostało doliczone przy podpisanym porozumieniu do wpisanej w nim kwoty łącznej 50 tys. zł – zezn. powoda k.112 v.

Dodatkowo jak zeznał powód, wręczył on pozwanemu 10 000,- zł na samochód, co zostało ujęte czy zaliczone w podpisanej już umowie przedwstępnej jako składnik zaliczkowanej łącznie kwoty 60 tys.

Tym samym należało uznać, iż fizycznie pozwanemu została wręczona i niezwrócona w gotówce kwota 50 tys.

Taka też winna być przez pozwanego zwrócona wobec faktu, iż to pozwany zadysponował nią według swego uznania i na cele sobie jedynie wiadome, co w tym zakresie tj. 50 tys kreowało po jego wyłącznie stronie sytuację bezpodstawnego wzbogacenia. Kwota 10 000,- zł nie mogła natomiast być przedmiotem zasądzenia bowiem po pierwsze, nie była wręczona, po wtóre została ujęta w pozwie niejako podwójnie, bowiem została wliczona do żądania pozwu jako już opłacona kwota zadłużenia 6683,05 zł i odrębnie wliczona do sumy kwot składających się na żądanie pozwu.

Splata owego zadłużenia przez powoda z punktu widzenia bezpodstawnego wzbogacenia przedstawia się tu nieco odmiennie. O ile bowiem w pierwszym przypadku tj. wręczenia pozwanemu gotówki, źródłem tego wzbogacenia (czy jego majątkowym przejawem) jest wprost zwiększenie aktywów, to tu doszło w istocie do umniejszenia pasywów (czyli stanu zadłużenia).

Choć też co do zasady zadłużenie z tytułu wydatków i ciężarów, w tym opłat, normalnie obciążałoby tu współwłaścicieli po połowie (por. art. 207 kc) - to jednak obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w myśl art. 4 ust. 1 oraz ust. 6 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.) na rzecz spółdzielni mieszkaniowej obciążały współuprawnionych względem spółdzielni solidarnie.

Sytuacja zatem w odniesieniu do spłaty zadłużenia pozwanego w spółdzielni spowodowała wygaśnięcie długu za który to pozwany A. K. (1) był odpowiedzialny w pełnym jego zakresie. Dlatego też skoro kwota spłaconego zadłużenia została ujęta w dochodzonej pozwem, należało ją również zasądzić jako umniejszającą stan pasywów pozwanego, dla którego to umniejszenia tj. zapłaty przez powoda nie istniała podstawa.

Pozostała na koniec do rozważenia kwestia nakładów, bowiem z tego tytułu powód domagał się zasądzenia kwoty 8894,46 zł. (k.14) co zostało potwierdzone konsekwentnie na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 r. (k. 258 v).

Jednocześnie powód na tejże rozprawie pismem z dnia 16 czerwca 2016 r. (k. 249) rozszerzył powództwo o kwotę 6680,96 zł, która to kwota odzwierciedla „nadwyżkę” wartości nakładów ponad dochodzoną już pozwem 8894,46 zł.

Suma tych kwot to 15 575,42 zł, przy czym tutaj korzyść jaką odniósł pozwany z powodu poczynionych nakładów proporcjonalnie do udziałów (1/2) wyniosła połowę tj. 7787,71 zł.

Oczywiście tutaj podstawy należałoby pomocniczo poszukiwać w treści art. 225 w zw. z art. 224 kc tj. w przepisach uzupełniających, dotyczących rozliczenia nakładów posiadacza samoistnego w dobrej wierze z właścicielem rzeczy.

Powód bowiem czynił nakłady tkwiąc w uzasadnionym okolicznościami przekonaniu, iż umowa zostanie zrealizowana oraz, że brak jest obiektywnych przeszkód dla jej niezakłóconej finalizacji.

Zasądzenie zaś kosztów poniesionych kosztów umowy w kwocie 154,98 zł może znaleźć swą podstawę w treści odpowiednio stosownego art. 72 § 2 kc.

Na kwotę zasądzoną jak w pkt I wyroku składają się zatem: wręczona pozwanemu kwota 50 000,- zł, kwota uiszczzonego zań zadłużenia 6683,05 zł, kwota połowy poczynionych nakładów tj. 7787,71 zł oraz kwota kosztów umowy 154,98 zł.

W pozostałej części tj. co do połowy nakładów oraz kwoty 10000,- zł mylnie naliczonej w sposób podwójny powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono jak w pkt II wyroku. Odsetki należało naliczyć od dnia skuteczności doręczenia kuratorowi pozwu tj. od dnia upływu miesięcznego terminu tj. dnia 4 10 2015 r. (k. 83).

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 100 kpc i 108 kpc.

Powód wgrał sprawę w 78,5 % wobec czego przy poniesionych łącznie kosztach 8104,- zł należy mu się proporcjonalnie kwota 6362,- zł.

W odpowiedniej też części nakazano po myśli art. 113 uoksc ściągnąć od pozwanego koszty sądowe w części dotyczących wyłożonych wydatków.