

Sygn. akt I Ca 464/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **C. D. i B. D.**

przeciwko **A. W. i G. W.**

### **o zapłatę**

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Elku

z dnia 7 października 2019 roku, sygn. akt I C 484/19 upr.

oddala apelację.

SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska

Sygn. akt I Ca 464/19

## UZASADNIENIE

Powodowie B. D. i C. D. wystąpili z pozwem skierowanym przeciwko A. W. i G. W. o zapłatę kwoty 10.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 05 lutego 2019 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 31 sierpnia 2018 r. A. i G. W. jako sprzedający oraz B. D. i C. D. jako kupujący zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działkę oznaczoną nr geodezyjnym (...), o pow. 1,06 ha, położoną w miejscowości C.. Zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona miała zostać zwarta do dnia 15 października 2018 r. Przy zawarciu umowy przedwstępnej kupujący zapłacili sprzedającym kwotę 10.000,00 zł tytułem zadatku. Pomimo przedłużenia przez powodów terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, do zawarcia umowy przenoszącej własność nigdy nie doszło. Pozwani otrzymaną kwotę 10.000,00 zł złożyli do depozytu sądowego, zgodnie z zezwoleniem Sądu Rejonowego w Elku wydanym w sprawie sygn. I Ns 532/18. Powodowie w toku niniejszego postępowania domagają się zapłaty dwukrotności wpłaconego zadatku; z uwagi na zapłatę przez pozwanych 10.000,00 zł, pozostała do uregulowania kwota 10.000,00 zł.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Elku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 29 marca 2019 r. w sprawie I Nc 297/19 uwzględnił w całości żądanie pozwu i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wywiedli pozwani A. W. i G. W., którzy zaskarżyli przedmiotowe orzeczenie w całości i wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu powołali się na nieważność przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, będącej własnością obojga małżonków z powodu braku zgody G. W. na jej zawarcie.

Wyrokiem z dnia 07 października 2019 r. w sprawie sygn. akt I C 484/19 upr. Sąd Rejonowy w Elku oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kwotę 1.817,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne, poczynione na podstawie dowodów w postaci: umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (k. 12-13), wyjaśnień C. D. (k. 113-113v), wyjaśnień G. W. (k. 113v-114), wyjaśnień A. W. (k. 115-115v), wezwania do zawarcia umowy przyrzeczonej wraz z potwierdzeniem nadania (k. 14-16, 18), pisma pozwanych (k. 20v-21), postanowienia Sądu Rejonowego w Elku wydanego w sprawie I Ns 532/18 (k. 31-32), pisma z dnia 08 października 2018 r. (k. 22):

W dniu 31 sierpnia 2018 r. A. W. i C. D. zawarli w formie pisemnej przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanej składającej się z działki oznaczonej nr geodezyjnym (...), o pow. 1,06 ha, położonej w miejscowości C., gmina E.. W umowie jako sprzedający zostali wskazani A. W. i G. W., zaś jako kupujący B. D. i C. D.. Pod umową znajdowały się wyłącznie podpisy A. W. i C. D. oraz ich kolejne podpisy opatrzone adnotacją „z up. W. A.” oraz „z up. C. D.”. Nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy stanowiła współwłasność w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej A. i G. W.. Zgodnie z treścią umowy, pozwani mieli sprzedać nieruchomość za cenę łączną 140.000,00 zł. Kwota 10.000,00 zł została zapłacona sprzedającym gotówką w dniu podpisania umowy przedwstępnej tytułem zadatku, zaś pozostała kwota 130.000,00 zł miała być zapłacona przelewem na konto wskazane w akcie notarialnym (§ 4). Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 30 listopada 2018 r. (§ 1).

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości została zawarta w siedzibie agencji pośrednictwa w (...) Sp. z o.o., z którą to agencją umowę pośrednictwa zawarł A. W.. (...) Sp. z o.o. poinformował uczestniczących w czynności zawarcia umowy przedwstępnej o konieczności jej podpisania również przez małżonki C. D. i A. W.. Celem uzyskania koniecznych podpisów pod umową przedwstępną pracownik agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami udał się do miejsca zamieszkania G. W., która odmówiła podpisania przedmiotowej umowy i wskazała, że nie wyraża zgody na jej zawarcie.

Pismem z dnia 01 października 2018 r. powodowie skierowali do pozwanych wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do 15 października 2018 r. W odpowiedzi, pismem z dnia 09 października 2018 r., pozwana G. W. poinformowała powodów, że umowa z dnia 31 sierpnia 2018 r. została zawarta bez jej zgody, albowiem nie udzielała pełnomocnictwa mężowi do dokonania takiej czynności i zgody na taką czynność nie wyraża. Oświadczyła również, że nie potwierdza przedmiotowej czynności prawnej, a tym samym umowa jest nieważna. Pozwani A. W. wystosował pismo podobnej treści, jednocześnie wskazując, że uchyła się od skutków prawnych złożonego przez niego oświadczenia, gdyż pozostawał w błędnym przekonaniu, co do niemożliwości uzyskania wyższej ceny.

Pozwani przekazem pocztowym nadanym na adres powodów chcieli dokonać zwrotu otrzymanej kwoty 10.000,00 zł tytułem zadatku, lecz powodowie nie odebrali przesłanych pieniędzy. W związku z powyższym pozwani wystąpili do Sądu Rejonowego w Elku z wnioskiem o zezwolenie na wpłacenie do depozytu sądowego kwoty 10.000,00 zł. Pozwani w dniu 06 listopada 2018 r. dokonali polecenia przelewu na rachunek sum depozytowych Sądu Rejonowego w Elku, natomiast postanowieniem wydanym w sprawie I Ns 532/18 w dniu 18 grudnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Elku zezwolił na złożenie przedmiotowej kwoty do depozytu sądowego.

Kolejnym pismem z 08 października 2018 r. powodowie wydłużyli termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2018 r., a następnie pismem z dnia 21 stycznia 2019 r. wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 10.000,00 zł tytułem drugiej części zadatku w terminie 7 dni.

Do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości niezabudowanej składającej się z działki oznaczonej nr geodezyjnym (...), o pow. 1,06 ha, położonej w miejscowości C., gmina E. – nigdy nie doszło.

Sąd Rejonowy skonstatował w pierwszej kolejności, że stan faktyczny w niniejszej sprawie był pomiędzy stronami bezsporny, a nadto został potwierdzony dokumentami złożonymi do akt sprawy, których prawdziwość nie była w toku postępowania kwestionowana. Sąd I instancji uznał również za wiarygodne zeznania złożone w charakterze strony zarówno przez powoda C. D., jak i pozwanych G. W. i A. W.. W ocenie Sądu Rejonowego, spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do odpowiedzi na pytanie, czy pomiędzy stronami doszło do ważnego zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz czy stronie powodowej należy się zwrot dwukrotności zapłaconego zadatku.

Zdaniem Sądu Rejonowego, skoro nieruchomość, która stanowiła przedmiot przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 31 sierpnia 2018 r., wchodziła w skład majątku wspólnego pozwanych i umowa ta miała w zamiarze stron prowadzić do sprzedaży tej nieruchomości, to skutki odmowy podpisania umowy przez pozwaną G. W., która nie uczestniczyła w jej zawarciu, oceniać należy na podstawie art. 37 § 1 pkt 1) k.r.o., zgodnie z którym zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania 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. Stosownie zaś do treści § 2 tegoż przepisu, ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia jej przez drugiego małżonka. Natomiast § 3 wskazuje, że druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. Sąd Rejonowy powołał się jednocześnie na pogląd wyrażany w piśmiennictwie i orzecznictwie, że skoro zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia nieruchomości, to hipotezą tej normy prawnej objęte są również takie czynności, które bezpośrednio nie prowadzą do zbycia nieruchomości, ale stanowią niejako przygotowanie – „wstępny etap” dalszych czynności prowadzących do zbycia nieruchomości. Zgody wymaga zatem także zawarcie umowy przedwstępnej, z której wynika zobowiązanie do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. W art. 37 § 1 pkt 1)-3) kro posłużono się sformułowaniem „czynności prawne prowadzące do (...)”, a nie np. „czynność zbycia, obciążenia (...)”, stąd – jak przyjęto w piśmiennictwie i orzecznictwie – chodzi nie tylko o czynności wywołujące bezpośrednio skutek zbycia, obciążenia, czy odpłatnego nabycia, ale również czynności prawne, w wyniku których może zostać dokonana inna czynność wywołująca taki skutek, np. oferta zbycia nieruchomości, umowa przedwstępna (por. M. Sychowicz, w: Piasecki, Komentarz KRO, 2011, s. 247; E. Skowrońska-Bocian, w: Wierciński, Komentarz KRO, s. 373–374; F. Sporek, A. Stępień-Sporek, Glosa do uchw. SN z 22.3.2007 r., III CZP 13/07; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 21 lipca 2016 r., I ACa 205/16, Legalis; Anna Sylwestrzak, Komentarz do niektórych przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, [w:] Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz, publ. WK 2016).

Sąd I instancji podzielać powyższy pogląd przyjął, że do zawarcia przedmiotowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości konieczna była zgoda obojga małżonków i to zarówno po stronie sprzedawców, tj. G. W. i A. W. oraz po stronie kupujących, tj. B. D. i C. D.. Co prawda powód C. D. twierdził, że po dacie zawarcia umowy jego żona B. D. udała się do agencji pośrednictwa i podpisała umowę przedwstępną z dnia 31 sierpnia 2018 r., jednakże okoliczność ta nie znalazła potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym, bowiem złożony do akt sprawy poświadczony za zgodność z oryginałem odpis przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawiera wyłącznie podpisy A. W. i C. D.. Tym samym w tym zakresie Sąd Rejonowy uznał twierdzenia pozwanego za nieudowodnione.

Oceniając, jakie skutki wywołuje brak zgody małżonka na zawarcie umowy przedwstępnej, z której wynika zobowiązanie do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości Sąd Rejonowy podpierał się poglądami literatury i orzecznictwa, z których wynika, że brak zgody drugiego z małżonków na zawarcie umowy (określonej w art. 37 § 1 k.r.o.) nie powoduje ani bezwzględnej, ani względnej nieważności umowy, ale wywołuje stan bezskuteczności zawieszonyj do chwili potwierdzenia albo odmowy potwierdzenia przez drugiego małżonka (zob. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1981 r., III CZP 1/812, OSNCP 1981/8/145; wyroki z dnia 9 marca 2004 r., I CK 436/03, oraz z dnia 23 marca 2001 r., V CKN 99/01). Sąd Rejonowy wskazał, iż niniejszej sprawie pozwana G. W. w piśmie

z dnia 09 października 2018 r. oznajmiła, że nie wyrażała zgody na zawarcie umowy przedwstępnej, a nadto nie potwierdziła ww. czynności, dlatego też takowa czynność w świetle art. 103 § 1 k.c. jest nieważna. Tym samym nieważne były wszystkie zawarte w niej postanowienia, w tym również dotyczące zadatku. Powszechnie przyjmuje się, że zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 1950, NP z 1950, nr 10, s. 79; uchwała Sądu Najwyższego z 20 listopada 1961, sygn. akt III CO 23/61, OSN z 1962, nr 3, poz. 117; F. Błahuta (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 939; W. Czachórski, Zobowiązania, 1974, s. 138; J. Gwiazdomorski, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 10 października 1961 r., sygn. akt 3 CO 28/61, OSPiKA z 1963, z. 5, poz. 107; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 394, nb 8; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 394, nb 1–3; Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 458 i n.; M. Tenenbaum, Instytucja zadatku..., s. 120 i n.).

Wobec nieważności umowy przedwstępnej, w ocenie Sądu Rejonowego, pozwani nie są zobowiązani do zwrotu dwukrotności zadatku zgodnie z art. 394 k.c., a strony powinny zwrócić wyłącznie to, co sobie wzajemnie świadczyły. Pozwanych obciążał więc obowiązek zwrotu uzyskanej kwoty zadatku, co też uczynili składając ostatecznie wniosek o zezwolenie na dokonanie wpłaty do depozytu sądowego i jednocześnie w dniu 06 listopada 2018 r. złożyli dyspozycję wpłaty na rachunek sum depozytowych. Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Elku zezwolił A. W. i G. W. na złożenie do depozytu sądowego kwoty 10.000,00 zł, tym samym pozwani spełnili obowiązek zwrotu kwoty uzyskanego zadatku, dlatego też Sąd Rejonowy przedmiotowe powództwo oddalił jako niezasadne, o czym orzekł w pkt 1. sentencji.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. z zw. z § 2 pkt 4) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyli powodowie B. D. i C. D., zaskarżające je w całości i zarzucając mu:

I. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wybiórczą, a nie wszechstronną ocenę materiału dowodowego, tj. pominięcie przez Sąd I instancji dowodu w postaci decyzji KOWR nr (...) z dnia 25 października 2018 r., z której uzasadnienia wprost wynika, iż pozwani (łącznie) złożyli wniosek o wyrażenie zgody na nabycie przez powodów nieruchomości, co do której, zgodnie z umową przedwstępną z dnia 31 sierpnia 2018 r., strony miały zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży, co w konsekwencji doprowadziło do dokonania przez Sąd I instancji błędnego ustalenia, że pozwana G. W. nie wyraziła zgody na zawarcie umowy przedwstępnej przez pozwanego A. W. na rzecz powodów podczas, gdy pozwana G. W. obejmowała swoją świadomością oraz wolała fakt zawarcia umowy przedwstępnej przez swojego męża A. W.,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, tj. ustalenie przez Sąd I instancji, iż pozwana G. W. nie wyraziła zgody na zawarcie przez pozwanego A. W. umowy przedwstępnej z dnia 31 sierpnia 2018 r. z powodami podczas, gdy pozwana nie złożyła żadnego oświadczenia woli w tym zakresie; przed otrzymaniem wezwania do wykonania umowy, pozwanym został zwrócony zadatek dopiero na wezwanie wystosowane przez pełnomocnika reprezentującego powodów, a nadto w świetle składanych przez pozwaną zeznań, które nie znajdują potwierdzenia w z zebranych w sprawie materiałem dowodowym w zakresie twierdzeń, iż pozwana była przeciwna sprzedaży nieruchomości na rzecz powodów podczas, gdy pozwana wyraziła zgodę na zawarcie umowy w tym zakresie, składając wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości przez powodów do (...), a powodowie mieli wszelkie podstawy, aby pozostawać w przekonaniu, że pozwana G. W. potwierdziła zawarcie umowy,

3. art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. polegające na sporządzeniu lakonicznego oraz wewnętrznie sprzecznego uzasadnienia wyroku, które nie pozwala na merytoryczną kontrolę orzeczenia, w szczególności poprzez brak oceny wszystkich dowodów złożonych w sprawie i niewyjaśnienie, dlaczego Sąd I instancji pominął dowód z odpisu decyzji administracyjnej nr (...) wydanej przez Krajowy Ośrodek (...);

## II. naruszenia prawa materialnego, tj.:

4. art. 37 § 4 kro poprzez jego zastosowanie i w konsekwencji błędne uznanie przez Sąd I instancji, iż umowa przedwstępna z dnia 31 sierpnia 2018 r. jest nieważna podczas, gdy doszło do potwierdzenia zawarcia przedmiotowej umowy przedwstępnej przez pozwaną w myśl art. 37 § 2 kro w zw. z art. 60 k.c. poprzez złożenie wniosku o wyrażenie przez (...) zgody na nabycie przez powodów nieruchomości, której własność miała być przeniesiona na podstawie umowy przyrzeczonej, przy czym wniosek ten został złożony w postępowaniu, w którym udział brali również powodowie,

5. art. 394 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie podczas, gdy prawidłowo ustalony stan faktyczny daje wszelkie podstawy do żądania od pozwanych kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku określonego umową przedwstepną z dnia 31 sierpnia 2018 r. zawartą pomiędzy stronami.

Wskazując na powyższe zarzuty, powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości poprzez: zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kwoty 10.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 05 lutego 2019 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu w postępowaniu przed Sądem I i II instancji, w tym zwrotu kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zasadniczo Sąd pierwszej instancji należycie ustalił stan faktyczny przedmiotowej sprawy, stąd Sąd Odwoławczy podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy. Uzupełnić je jednak należało w zakresie okoliczności niezbędnych dla rozpoznania zarzutów apelacji dotyczących decyzji Krajowego Ośrodka (...)/2018 z dnia 25 października 2018 r.

W zarzutach tych podniesiono naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wybiórczą i dowolną ocenę materiału dowodowego poprzez pominięcie przez Sąd pierwszej instancji dowodu w postaci ww. decyzji z dnia 25 października 2018 r. i bezpodstawne w świetle pozostałego materiału dowodowego uznanie za wiarygodne zeznań pozwanej, iż była ona przeciwna sprzedaży nieruchomości na rzecz powodów. Ponadto, zdaniem skarżących, niewyjaśnienie, dlaczego Sąd Rejonowy pominął dowód z decyzji administracyjnej nr (...) wydanej przez Krajowy Ośrodek (...) skutkowało naruszeniem także art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c.

Zgodnie z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c., uzasadnienie wyroku powinno zawierać: po pierwsze, wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, obejmującej ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej; a po drugie,

wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Przepis ten zastąpił art. 328 § 2 k.p.c., na tle którego przyjmowano, że jego obraza może stanowić skuteczną podstawę środka zaskarżenia zupełnie wyjątkowo, a mianowicie wtedy, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub gdy zastosowano przepisy prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Podniesienie tego zarzutu jest więc skuteczne jedynie w przypadku, gdy rażące naruszenie zasad sporządzenia uzasadnienia przez sąd powoduje niemożność kontroli instancyjnej orzeczenia. W systemie apelacji pełnej sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę, a nie apelację, a jego kognicję ogranicza jedynie zakres zaskarżenia i te zarzuty procesowe, których nie może uwzględnić z urzędu. Może więc, w przypadku podniesienia zasadnego zarzutu pominięcia określonego dowodu, dowód ten przeprowadzić i ocenić ze stosownymi konsekwencjami dla poczynionych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym ustaleń faktycznych.

Odnosząc się zaś do zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd Rejonowy granic swobodnej oceny dowodów, przypomnieć należy, że zgodnie z tym przepisem sąd pierwszej instancji musi ocenić wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego

w sprawie materiału dowodowego a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., IPKN 632/98, OSNAPiUS 2000, Nr 10, poz. 382).

Biorąc pod uwagę powyższe, uznać należało, że zasadnie skarżący podnieśli, iż treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku w żaden sposób nie odnosi się do przedłożonego przez powodów dowodu w postaci odpisu decyzji Krajowego Ośrodka (...)/2018 z dnia 25 października 2018 r., w szczególności nie wynika, aby dokument ten Sąd Rejonowy uczynił podstawą swoich ustaleń faktycznych dając mu wiarę. W uzasadnieniu nie wskazano też, aby Sąd pierwszej instancji odmówił mu wiarygodności i mocy dowodowej i nie przedstawiono przyczyn takiej oceny. Tym samym dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów nie była wszechstronna, a uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera istotne braki. Pomimo jednak tych uchybień nie było podstaw do zmiany rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Poszerzając we wskazanej mierze ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 25 października 2018 r. Krajowy Ośrodek (...) na podstawie decyzji nr (...) umorzył postępowanie wszczęte na wniosek zbywców G. i A. W. o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez B. i C. D., albowiem zbywcy nieruchomości pismem z dnia 28 września 2018 r. oraz z dnia 17 października 2018 r. wycofali wniosek z dnia 05 września 2018 r. o wyrażenie zgody na nabycie przez małżonków D. nieruchomości rolnej niezabudowanej, położonej w C. (k. 111). Powyższy dokument wskazuje zatem, że pozwani w dniu 05 września 2018 r. złożyli wniosek o wyrażenie zgody na nabycie przez powodów szczegółowo powyżej opisaną nieruchomość, który to wniosek następnie wycofali.

W ocenie Sądu Okręgowego, powyższy dowód ocenić należy łącznie z pozostałym materiałem dowodowym, w tym zeznaniami pozwanej G. W. (k. 113v.-114), które także w ocenie Sadu Okręgowego były wiarygodne. Pozwana G. W. zeznała, iż agentka pośrednictwa przyjechała do niej z umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości oraz z pismem dotyczącym „odrolnienia działki” oraz, iż nie podpisała ona umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, bo była temu przeciwna, gdyż chciała nieruchomość podzielić pomiędzy dzieci, a co za tym idzie podpisała jedynie dokument o jej odrolnieniu. („Agentka przyjechała z umową zawarcia sprzedaży, z odrolnieniem i więcej nie pamiętam. Ja złożyłam podpis tylko na dokumencie odrolnienia. Nie czytałam wszystkich dokumentów. Czytałam całą umowę. Najpierw chciałam, aby działka była podzielona. (...). Na tej umowie był podpis męża i powoda. Nie było podpisów mojego i Pani B. D.. Powiedziałam agentce, że nie podpiszę tej umowy, bo nie wyrażam zgody na jej sprzedaż”).

Strona powodowa nie przedłożyła wniosku, który był podstawą wszczęcia postępowania Krajowego Ośrodka (...) o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez powodów, w istocie nie wiadomo więc, jaka jest dokładna treść tego wniosku. Nie można zatem wykluczyć, iż wniosek ten przez pozwaną był rozumiany tak, jak to pozwana wskazuje w swoich zeznaniach: jako wniosek o „odrolnienie działki” w celu umożliwienia jej podziału. Zwrócić przy tym należy uwagę na właściwości osobiste pozwanej (jest ona emerytką i w dacie ww. wydarzeń miała ona 60 lat). W sprawie nie wnioskowano też o dopuszczenie dowodu z zeznań pracownika agencji pośrednictwa, który wskazałby, jak w rzeczywistości wyglądała rozmowa z pozwaną, jakich udzielano jej wyjaśnień na temat znaczenia przywiezionych jej do podpisu dokumentów, a przede wszystkim dlaczego nie doszło do podpisania przez pozwaną umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz powodów, przy jednoczesnym podpisaniu wniosku o wszczęcie postępowania administracyjnego o wyrażenie zgody na nabycie przez powodów nieruchomości rolnej. Zachodzi bowiem oczywista sprzeczność zachowania pozwanej, która jeden z tych dokumentów podpisała, a co do drugiego konsekwentnie odmawiała podpisu. Powodowie nie przedstawili żadnego logicznego wyjaśnienia tej sprzeczności. Gdyby było tak, jak twierdzą, że pozwana wyraziła zgodę na zawarcie umowy przedwstępnej i swoją wolą obejmowała sprzedaż nieruchomości na rzecz powodów, niewątpliwie podpisałaby oba przywiezione jej przez pracownika dokumenty. W tej sytuacji prawdopodobne są twierdzenia pozwanej, iż przyczyną podpisania wniosku do Krajowego Ośrodka (...) o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości było jedynie jego niezrozumienie i interpretowanie go jako warunku „odrolnienia” nieruchomości, czego pozwana chciała wobec zamiaru podziału nieruchomości pomiędzy dzieci. Podpisany przez pozwaną wniosek zresztą został niezwłocznie cofnięty, co skutkowało umorzeniem postępowania administracyjnego, a pozwana w piśmie z dnia 09 października 2018 r. jednoznacznie

poinformowała powodów, że umowa przedwstępna została zawarta przez jej męża bez jej zgody i nie potwierdza ona przedmiotowej czynności prawnej.

Mając zatem na uwadze decyzję KOWR nr (...) z dnia 25 października 2018 r. (którą to Sąd Okręgowy zaliczył w poczet materiału dowodowego i również na jej podstawie ustalili stan faktyczny) i wnioski płynące z jej treści (omówione przez Sąd Okręgowy powyżej) – ustalenia Sądu Rejonowego okazały się prawidłowe. Pomimo więc zasadności zarzutów apelacji w zakresie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c., nie było bowiem podstaw do podważenia ustalonej przez Sąd pierwszej instancji okoliczności, iż pozwana G. W. nie wyraziła zgody na zawarcie przez pozwanego A. W. umowy przedwstępnej z dnia 31 sierpnia 2018 r. sprzedaży nieruchomości na rzecz powodów.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie podzielił również zawartych w apelacji powodów zarzutów naruszenia wskazanych przepisów prawa materialnego w postaci art. 37 § 4 k.r.o. i art. 37 § 2 k.r.o. w zw. z art. 60 k.c., a także art. 394 § 1 k.c. Sąd Rejonowy powyższe przepisy prawidłowo i wyczerpująco przytoczył uzasadniając zaskarżony wyrok, a także obszernie nawiązał do utrwalonych poglądów doktryny i orzecznictwa na tle ich wykładni, które także Sąd Okręgowy podziela i które nie wymagają w tym miejscu ich ponownego powoływania.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawarta jedynie przez pozwanego A. W. nie została potwierdzona przez jego żonę – pozwaną G. W., która swoje jednoznaczne stanowisko w tym przedmiocie zawarła w piśmie z dnia 09 października 2018 r., a skoro nieruchomość jest przedmiotem wspólności majątkowej małżeńskiej – umowa ta w świetle art. 37 § 2 i § 4 k.r.o. jest nieważna. Wobec tego, trudno jest zatem przyjąć, aby pozwani byli zobowiązani wobec powodów do zapłaty sumy dwukrotnie wyższej niż otrzymali od powodów w ramach zadatku. Nieważność umowy powoduje bowiem też nieważność dodatkowego zastrzeżenia umownego odnoszącego się do zadatku (por. orz. SN z 30.7.1957 r., I CR 571/57, OSP 1958, Nr 9, poz. 2260; wyr. SN z 24.4.2013 r., IV CSK 596/12, Legalis; też np. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC 2017, s. 779). Wręczony przez powodów zadatek podlega zwrotowi, co też pozwani uczynili, albowiem w dniu 06 listopada 2018 r. dokonali polecenia przelewu na rachunek sum depozytowych Sądu Rejonowego w Elku, natomiast postanowieniem wydanym w sprawie I Ns 532/18 w dniu 18 grudnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Elku zezwolił na złożenie przedmiotowej kwoty do depozytu sądowego. Pozwani nie byli zaś zobowiązani do zapłaty dwukrotności wręczonego zadatku.

Biorąc zatem pod uwagę powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono apelację powodów jako bezzasadną, o czym Sąd Okręgowy orzekł w sentencji wyroku.

SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska