

**Sygn. akt I C 125/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Foksińska

Protokolant: sekretarz sądowy Magdalena Strzelecka

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2018 roku na rozprawie

sprawy z powództwa **M. F.**

przeciwko **G. K. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego G. K. (1) na rzecz powoda M. F. kwotę 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego G. K. (1) na rzecz powoda M. F. kwotę 2.117,00 zł (dwa tysiące sto siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. akt I C 125/18**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 czerwca 2017 roku M. F. domagał się zasądzenia od G. K. (1) na swoją rzecz kwoty 10.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wywodził, że w dniu 25 listopada 2016 roku zawarł z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). Powód przekazał wówczas pozwanemu kwotę 5.000 złotych tytułem zadatku, który w przypadku niewykonania umowy z przyczyn leżących po stronie sprzedającego miał być, po odstąpieniu od umowy przez kupującego, zwrócony w podwójnej wysokości. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na 31 marca 2017 roku. Po podpisaniu umowy przedwstępnej okazało się, że stan prawny nieruchomości odbiega od tego wskazanego w umowie i ujawnionego w księdze wieczystej. Do zawarcia umowy przyrzeczonej miało dojść w kancelarii notarialnej w dniu 31 stycznia 2017 roku, ale wówczas okazało się, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez pozwanego w trakcie trwania wspólności małżeńskiej ustawowej a jego żona nie potwierdziła nabycia przez pozwanego ze środków z jego majątku osobistego. Pozwany nie przedstawił nadto orzeczenia o separacji. Wobec tego powód w dniu 11 kwietnia 2017 roku odstąpił od umowy i wezwał pozwanego do zwrotu podwójnej wysokości zadatku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 sierpnia 2017 roku sygn. akt(...) (...)Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie nakazał pozwanemu G. K. (1), by zapłacił na rzecz powoda M. F. kwotę 10.000 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w wysokości 75,00 złotych (k. 24).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Przyznał, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, zaś powód zapłacił pozwanemu 5.000 złotych zadatku. Wskazał jednak, że pozwany działał wówczas w błędnym przekonaniu, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wyłącznie jemu. Pozwany poinformował powoda przed zawarciem umowy, iż pozostaje w związku małżeńskim a sprawa rozwodowa się nie zakończyła. Nadto podniósł, że powód nie zwracał się do małżonki pozwanego – zgodnie z art. 37 § 2 kro – o wyrażenie przez nią zgody na zawarcie przez pozwanego umowy prowadzącej bezpośrednio do zbycia nieruchomości, jaką jest umowa przedwstępnej sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wobec czego jest ona bezskuteczna. Oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy jest natomiast przedwczesne, gdyż umowa przedwstępna jest umową niezupełną.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 5 maja 2004 roku G. K. (1) nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Pozostawał wówczas – od 1976 roku – w związku małżeńskim z G. K. (2), natomiast w akcie notarialnym oświadczył, iż jest stanu wolnego (§ 1).

/dowody:

umowa nr (...) k. 5-7 akt (...)/(...),

umowa z dnia 5.05.2004r. Rep. A. nr (...) k. 9-10 akt (...)/(...),

przesłuchanie pozwanego G. K. (1) na rozprawie w dniu 14.06.2018r. - 00:39:07-00:49:20/

M. F. był zainteresowany kupnem mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Na portalu internetowym (...) znalazł ogłoszenie sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni (...), składającego się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki z toaletą. Do lokalu tego przynależy piwnica. Ogłoszenie sprzedaży umieścił D. D. prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa nieruchomościami, któremu G. K. (1) zlecił pośrednictwo w zbyciu mieszkania. D. D. po sprawdzeniu w internecie treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu ustalił, iż tylko jemu przysługuje prawo do tego lokalu. Podobnie z aktu notarialnego, z którego treścią zapoznał się D. D. wynikało, iż tylko G. K. (1) był jego jedynym nabywcą.

/dowody:

umowa z dnia 5.05.2004r. Rep. A. nr (...) k. 9-10 akt (...)/(...),

zeznania świadka D. D. na rozprawie w dniu 14.06.2018r. - 00:02:00-00:16:53,

zeznania świadka P. J. na rozprawie w dniu 14.06.2018r. - 00:16:53-00:27:35/

M. F. zadzwonił do D. D. i umówił się na obejrzenie lokalu. Gdy spotkali się okazało się, iż stan lokalu jest bardzo zły i wymaga istotnego remontu. Po obejrzeniu okazanego przez D. D. mieszkania, doszło do spotkania celem negocjacji warunków sprzedaży. Prowadzone były one w lokalu G. K. (1) i uczestniczyli w nich: G. K. (1) wraz ze swoją znajomą E. Z., M. F. wraz ze swoją narzeczoną P. J. oraz D. D.. W trakcie rozmowy G. K. (1) oświadczył, iż jest stanu wolnego, a lokal należy wyłącznie do niego. Kwota sprzedaży mieszkania została ustalona na 106.000 złotych. Fundusze na jego zakup miały pochodzić z kredytu udzielonego przez bank.

/dowody:

zeznania świadka P. J. na rozprawie w dniu 14.06.2018r. - 00:16:53-00:27:35,

przesłuchanie powoda M. F. na rozprawie w dniu 14.06.2018r. - 00:29:20-00:39:07/

W dniu 25 listopada 2016 roku M. F. (kupujący) zawarł z G. K. (1) (sprzedający) pisemną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) przysługującemu G. K. (1). Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 marca 2017 roku. Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 106.000,00 złotych, a M. F. wręczył G. K. (1), na poczet należności z tytułu tej ceny, kwotę 5.000,00 złotych tytułem zadatku. Strony postanowiły w § 7 umowy, że w przypadku niezawarcia przyrzczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie sprzedającego kupujący może bez wyznaczania terminu dodatkowego odstąpić od umowy i żądać od sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek, natomiast w przypadku niezawarcia umowy przyrzczonej sprzedaży z przyczyn leżących po stronie kupującego sprzedający może bez wyznaczania terminu dodatkowego odstąpić od umowy i zatrzymać otrzymany zadatek. Jednocześnie G. K. (1) wydał kupującemu klucze do mieszkania.

/dowód:

umowa przedwstępna – k. 8/

M. F. zadeklarował gotowość do stanięcia do umowy przyrzczonej sprzedaży w ustalonym przez strony miejscu i terminie.

/dowód:

pismo z dnia 28.03.2017r. z dowodem nadania k. 18-20/

W dniu 19 stycznia 2017 roku, za wiedzą i zgodą G. K. (1), M. F. z D. D. posiadającym upoważnienie powoda, podpisali protokół zdawczo-odbiorczy lokalu zawierający aktualny stan liczników energii elektrycznej, ciepłej oraz wody zimnej i ciepłej, aby od tego czasu za zużycie mediów odpowiadał finansowo M. F.. Następnie M. F. rozpoczął prace demontażowe w lokalu.

/dowód:

protokół zdawczo-odbiorczy k. 9/

W dniu 31 stycznia 2017 roku strony miały, przed notariuszem w W. A. M., zawrzeć umowę przenoszącą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Do zawarcia umowy jednak nie doszło, albowiem M. F. – w trakcie rozmowy z E. Z. – dowiedział się, iż G. K. (1) miał żonę, z którą nie uregulował kwestii rozwiązania związku małżeńskiego, o czym następnie poinformował notariusza. Notariusz nie miała pewności czy lokal nie jest objęty wspólnością majątkową małżeńską, albowiem G. K. (1) twierdził, iż pozostaje z żoną w separacji i odmówił sporządzenia aktu notarialnego do czasu dostarczenia dokumentu potwierdzającego rozdzielenie majątkową lub zgodę żony na zawarcie umowy przyrzczonej. E. Z. obiecała wówczas M. F. dostarczyć orzeczenie sądowe o separacji G. K. (1) z jego żoną, lecz nigdy tego nie uczyniła. M. F. uznał, że został przez G. K. (1) wprowadzony w błąd co do swojego stanu cywilnego i stanu prawnego nieruchomości

/dowody:

zeznania świadka A. M. na rozprawie w dniu 26.04.2018r. - 00:23:33-00:30:09,

przesłuchanie powoda M. F. na rozprawie w dniu 14.06.2018r. - 00:29:20-00:39:07/

M. F. przedłużył z bankiem umowę kredytową, licząc na dostarczenie przez G. K. (1) dokumentów umożliwiających zawarcie przed notariuszem przyrzczonej umowy. Strony jednak nie zawarły w uzgodnionym terminie umowy przyrzczonej. G. K. (1) nie zwrócił M. F. w zakreślonym terminie zadatku w kwocie 5.000,00 złotych.

/bezsporne/

Pismem z dnia 16 marca 2017 roku pełnomocnik G. K. (1) poinformował M. F., iż umowa przedwstępna z dnia 25 listopada 2016 roku jest bezskuteczna, albowiem została zawarta bez zgody małżonki G. K. (1) oraz zaproponował wydłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej do czasu uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Jednocześnie podał, że G. K. (1) zatrzymał zadatek do czasu przywrócenia przez M. F. lokalu do stanu poprzedniego bądź zaliczenia go na poczet szkód.

/dowód:

pismo z dnia 16.03.2017r. k. 10/

Pismem z dnia 11 kwietnia 2017 roku M. F. odstąpił od powyższej umowy przedwstępnej i wezwał G. K. (1) do zwrotu podwójnej kwoty zadatku. Powodem odstąpienia było ukrycie przez G. K. (1) pozostawania w związku małżeńskim i złożenie nieprawdziwego oświadczenia, że jest wyłącznie uprawnionym do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

/dowód:

pismo z dnia 11.04.2017r. z dowodem nadania k. 11 i 17/

Powyższe okoliczności znajdują potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, tj. dokumentach prywatnych przedłożonych przez powoda (umowa – k. 8, odstąpienie od umowy i wezwanie do zapłaty – k. 11) oraz potwierdzających się wzajemnie zeznaniach świadków: A. M., D. D. i P. J., a nadto przyznane zostały przez obie strony postępowania, a zatem – zgodnie z art. 229 kpc – nie wymagały one w istocie dowodu. Zestawienie okoliczności podanych przez pozwanego wskazywało na rozbieżności, sprzeczności oraz niekonsekwencję w kwestii informowania M. F. o jego stanie cywilnym. Natomiast okoliczności podane przez powoda Sąd uznał za przekonujące, wiarygodne, logiczne i zgodne z zasadami racjonalnego postępowania. W ocenie Sądu są one nadto spójne oraz jasne. Jednocześnie jako niewiarygodne zostały potraktowane depozycje świadka E. Z. wskazujące, iż w kancelarii notarialnej świadek nie poinformowała powoda, że pozwany pozostaje w związku małżeńskim, ponieważ pozostawały one w sprzeczności z pozostałymi osobowymi źródłami dowodowymi. Za sprzeczne z doświadczeniem życiowym należy uznać jej zeznania we fragmencie dotyczącym braku jej wiedzy o stanie cywilnym pozwanego, albowiem z racji sprawowania długotrwałej opieki nad pozwanym i znacznego zaangażowania w jego sprawy (co potwierdził świadek D. D.), tak istotne okoliczności z punktu widzenia zawarcia umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego niewątpliwie winny znajdować się w kręgu jej zainteresowań. Ponadto świadek zeznawała niezgodnie z pozwanym. Świadek podała, iż podczas oględzin mieszkania nie była poruszana kwestia stanu cywilnego pozwanego, podczas gdy pozwany zeznał, iż poinformował wówczas powoda, iż pozostaje w związku małżeńskim. Gdyby w istocie tak było, powód z całą pewnością nie zawarłby przedwstępnej umowy sprzedaży i nie angażowałby żadnych środków pieniężnych w remont lokalu wiedząc, że stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej oraz mogąc mieć przypuszczenie, że umowa ta nie zostanie potwierdzona przez małżonkę pozwanego. Nadmienić należy, iż pozwany najpierw twierdził, iż pozostaje z małżonką w separacji, jednakże wobec braku możliwości udowodnienia tej okoliczności stosownym orzeczeniem sądowym, ostatecznie przyznał, iż pozostaje w związku małżeńskim.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach (...) jako sprzeczny z zasadą bezpośredniości i z tego względu niedopuszczalny (zob. wyrok SN z dnia 29 marca 1973 r., II CR 75/73, Lex nr 7237). Co do zasady nie jest wyłączona możliwość zaliczenia w poczet materiału dowodowego w postępowaniu cywilnym dowodów zgromadzonych w innym postępowaniu, jednakże oczywistym jest, że nie może to zostać dokonane w sposób całościowy, gdyż narusza zasadę bezpośredniości (art. 235 kpc). Dopuszczalne jest natomiast, zdaniem Sądu i pozostaje w zgodzie z art. 235 kpc, zaliczenie w poczet materiału dowodowego poszczególnych, ściśle określonych dokumentów czy też zeznań świadków. Tylko przy takim trybie

postępowania strony mają możliwość ustosunkowania się do zaliczenia poszczególnych dokumentów czy też zeznań świadków w poczet materiału dowodowego (vide orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1966 r. II PK 269/66 z notką M.P., NP 1967, nr 6). Zatem wniosek o dopuszczenie "dowodu z dokumentów z akt" jest wnioskiem nieprawidłowym i w konsekwencji został on oddalony. Wniosek dowodowy dotyczyć bowiem powinien ewentualnego dopuszczenia dowodów z dokumentów, z kolei karty akt sprawy winny być wskazane jako miejsce, gdzie owe dokumenty się znajdują i skąd można pozyskać je w oryginałach lub odpisach (vide art. 250 § 1 i 2 kpc). Strona powodowa nie określiła jednakże, z jakich konkretnie dowodów znajdujących się w aktach sprawy(...) chce skorzystać.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powoda okazało się zasadne w całości.

Powód wywodził swoje roszczenie z treści art. 394 kc. W myśl powołanego przepisu:

§ 1. W braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

§ 2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia stron, która go dała, jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

§ 3. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Ponadto w umowie przedwstępnej w § 6 i § 7 powtórzono w istocie reguły opisane w art. 394 § 1 kc, wskazując, że w przypadku niewykonania umowy przez Sprzedawcę, zwróci on Kupującemu zadatek w podwójnej wysokości, a w razie niewykonania umowy przez Kupującego zadatek przepada na rzecz Sprzedawcy.

W sprawie poza sporem pozostawało, że powód i pozwany zawarli umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). Bezsporne było również, że przedmiotową umowę jako sprzedający podpisał jedynie G. K. (1), który został ujawniony w księdze wieczystej jako uprawniony do ograniczonego prawa rzeczowego, podczas gdy nabył go w trakcie trwania małżeństwa.

Spór pomiędzy stronami sprowadzał się do tego, która z nich ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej poprzez doprowadzenie do niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, a tym samym czy pozwany uczynił prawidłowo zachowując otrzymany zadatek i odmawiając jego zwrotu, czy też może winien go zwrócić w podwójnej wysokości, jak tego żąda powód.

Analiza stanu faktycznego ustalonego wyżej doprowadziła sąd do wniosku, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy ponosi pozwany, a tym samym aktualizuje się obowiązek zwrotu przez niego podwójnej wysokości zadatku wynikający z art. 394 § 1 in fine kc.

W pierwszej kolejności wyjaśnienia wymagała kwestia ważności i skuteczności przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25 listopada 2016 roku stanowiącej podstawę roszczeń w niniejszej sprawie.

W umowie przedwstępnej jako sprzedający został wskazany G. K. (1). Okolicznością niesporną był też fakt, że M. F. nie wyznaczył żonie G. K. (1) terminu do potwierdzenia umowy przedwstępnej z dnia 25 listopada 2016 roku. Wbrew twierdzeniem pełnomocnika pozwanego powód nie winien był wyznaczać żonie pozwanego terminu do potwierdzenia umowy przyrzeczonej, skoro do jej zawarcia w ogóle nie doszło. Oświadczenia potwierdzającego umowę brak jest w materiale procesowym niniejszej sprawy

Pełnomocnik pozwanego podnosił, iż umowa przedwstępna z dnia 25 listopada 2016 roku w takich okolicznościach może być oceniana jako umowa mająca charakter czynności prawnej niezupełnej, określanej w judykaturze oraz doktrynie jako czynności prawnej kulejącej. Staje się czynnością prawną nieważną *ex tunc* z chwilą odmowy jej potwierdzenia (por. min. motywy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie III CSK 36/15). Sąd rozpoznający niniejszą sprawę stanowiska tego nie podziela.

Umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, gdyż stanowi tylko instrument prawny prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej. Gdy bowiem umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 kc). Rozwinięcie tej normy przewiduje art. 1047 § 1 kpc, na podstawie którego jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika (art. 64 kc). Dokonując wykładni art. 37 ust. 1 pkt 1 i § 2 kro pamiętać należy, że przed nowelizacją Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dokonana ustawą z dnia 17 czerwca 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 162, poz. 1691), ustawodawca dzielił czynności zarządu majątkiem wspólnym małżonków na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Do dokonania przez małżonka czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna była zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej (art. 36 § 2 zdanie drugie kro przed zm.). W znowelizowanym kro ustawodawca zrezygnował z pojęć czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym małżonków i stworzył zamknięty katalog czynności prawnych, do dokonania których przez jednego małżonka potrzebna jest zgoda drugiego małżonka (art. 37 § 1 kro). W doktrynie wskazuje się jednak, że katalog czynności wymienionych w art. 37 kro zasadniczo odpowiada dotychczasowym czynnościom przekraczającym zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym (porównaj: Magdalena Olczyk, Komentarz do zmiany art. 37 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego wprowadzonej przez Dz.U. z 2004 r., Nr 162, poz. 1691, Lex; Jacek Ignaczewski, Mażeńskie ustroje majątkowe, Komentarz do art. 31-54 KRO, rok wydania 2008, Wydawnictwo: C.H. Beck, Wydanie 1). Tymczasem zauważyć należy, że w świetle przyjętej przez Sąd Najwyższy wykładni art. 36 § 2 kro, umowa przedwstępna sprzedaży wspólnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu stanowiła czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, ale o tyle tylko, o ile wywierała ona skutek silniejszy, tj. czyniła zadość wymaganiom ważności umowy przyrzeczonej. Natomiast nie uznawano za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym umowy przedwstępnej sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu o skutku słabszym, z uwagi na ograniczoną sankcję w razie jej niewykonania (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1997r., sygn. akt I CKN 390/07, Lex nr 79960 i powołane tam orzecznictwo). Regułę tę należy przenieść na grunt przepisu art. 37 § 1 pkt 1 kro uznając, że „czynnością prawną prowadzącą do odpłatnego nabycia nieruchomości”, wymagającą zgody drugiego małżonka, będzie umowa sprzedaży nieruchomości, ale o tyle tylko, o ile czyniła zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. Tylko taka umowa przedwstępna w perspektywie prowadzi do przeniesienia prawa. Jeżeli więc z zawarciem umowy przedwstępnej nie łączy się uprawnienie drugiej strony do zawarcia umowy przyrzeczonej, to na taką umowę nie jest wymagana zgoda małżonka, gdyż nie prowadzi ona nieuchronnie, niejako „w linii prostej”, do zawarcia przyrzeczonej umowy. W takim przypadku po stronie uprawnionego powstaje jedynie roszczenie odszkodowawcze.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że gdyby strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego, to należałoby uznać, że dla zawarcia tej umowy wymagana byłaby zgoda małżonki pozwanego. W niniejszej sprawie zawarto jednak umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego w zwykłej formie pisemnej, która nie czyniła zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej (tj. wymaganiom co do formy), a zatem do jej zawarcia nie była wymagana zgoda małżonki pozwanego. Nie zachodzą zatem podstawy do uznania umowy przedwstępnej za nieważną czy bezskuteczną i zastosowania – jak podnosił pełnomocnik pozwanego – przepisu art. 405 kc czy art. 37 § 2 kro jako podstawy prawnej rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W dalszej kolejności stwierdzić należy, że w ramach swobody umów strony mogły, zawierając umowę przedwstępną przeniesienia własności nieruchomości, wykorzystać instytucję zadatku. Może on być dany przy każdej umowie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004r., I CK 129/03, Biul. SN 2004, nr 10, s. 33), a więc także przy umowie przedwstępnej (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011r., III CSK 229/10, LEX nr 794792). Gdy jest nim objęty obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej ze skutkiem określonym w art. 394 kc, to stanowi on część składową umowy przedwstępnej. Zadatek wzmacnia powstały pomiędzy stronami stosunek obligacyjny i w razie wykonania umowy podlega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała, a jeżeli zaliczenie jest niemożliwe zadatek ulega zwrotowi.

W sprawie nie było sporne, że wręczona pozwanemu przez powoda z tytułu zawartej umowy przedwstępnej kwota 5.000,00 złotych stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 kc.

Przepis art. 394 § 1 kc określa skutki zastrzeżenia zadatku na wypadek niewykonania umowy przez jedną ze stron. Chodzi tu o odrębną sankcję, która polega na tym, że druga strona uzyskuje specjalne uprawnienia, gdy umowa nie zostaje wykonana. W razie zastrzeżenia zadatku niewykonanie umowy przez jedną ze stron uprawnia drugą do odstąpienia od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego oraz do zatrzymania zadatku lub żądania sumy dwukrotnie wyższej, jeżeli strona uprawniona sama dała zadatek. Przepis art. 394 § 1 kc nie wskazuje co ma być przyczyną niewykonania umowy, ale – jak słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie III CZP 39/09 (OSNC 2010/2/25, Biul. SN 2009/6/9, M. Prawn. 2009/24/1345-1347, Lex nr 503593) – należy uznać, że może tu chodzić o sytuacje, w których niewykonanie umowy zależy od strony, która się go dopuściła. Mowa jest w tym przepisie o niewykonaniu umowy przez stronę, a nie o niemożności wykonania umowy, na którą strona nie miała żadnego wpływu. Przepis ten zasadniczo różni się od sankcji, jaką przewiduje się w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez jedną ze stron (art. 471 kc i n.), w szczególności brak podstaw by możliwość odstąpienia od umowy przewidzianą w art. 394 § 1 kc uzależniać od tego, czy uprawniony poniósł szkodę. Mając na uwadze powyższe i zaakcentowaną wyżej funkcję zadatku, którą jest stymulowanie strony do wykonania umowy, stwierdzić należy, że przepis art. 394 § 1 kc jest odrębną instytucją prawną polegającą na tym, że gdy umowa nie zostanie wykonana przez jedną ze stron, druga ma ułatwiony sposób doprowadzenia do zniweczenia więzi prawnej łączącej strony. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy. W razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, każda z nich ma możliwość wyboru – w zależności od tego co jest lepsze dla ochrony jej uzasadnionego interesu – czy chce skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 kc czy też z żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

W niniejszej sprawie, mając na uwadze przedstawione przez powoda w pozwie okoliczności faktyczne, które nie zostały w żaden sposób zmodyfikowane przez jego fachowego pełnomocnika w toku postępowania sądowego, uznać należało, że powód skorzystał z uprawnień określonych w art. 394 § 1 kc sprowadzających się do odstąpienia od umowy i żądania zapłaty zadatku w podwójnej wysokości, nie zaś z uprawnienia do żądania odszkodowania.

W wyroku z dnia 21 maja 2005 roku Sąd Najwyższy uznał, iż zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona. W tych okolicznościach wyjaśnienia wymagało czy pozwany dopuścił się niewykonania umowy i czy owo niewykonanie umowy było od pozwanego zależne. W tym zakresie zgodzić się należy z opinią Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażoną w wyroku z dnia 7 sierpnia 2008 roku w sprawie VI ACa 296/08 (Lex nr 1120245) zgodnie z którą zawarte w art. 394 kc określenie „niewykonanie umowy przez jedną ze stron” jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 kc pojęcia „uchylania się” od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Tak więc niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 kc może być następstwem „uchylenia się” od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 kc), przy czym w rozumieniu obu tych przepisów chodzi o zachowanie zawinione przez stronę.

Analiza przedłożonych przez powoda dokumentów prywatnych w postaci umowy przedwstępnej z dnia 25 listopada 2016 roku (k. 8) i pisma powoda z dnia 11 kwietnia 2017 roku (k. 11) wskazuje, że powód złożył oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej po upływie terminu wyznaczonego na zawarcie umowy przyrzeczonej,

który strony określiły na dzień 31 marca 2017 roku. Z zaoferowanych przez powoda dowodów wynika, że przyczyną odstąpienia od umowy było ukrycie przez pozwanego jest stanu cywilnego i stanu prawnego nieruchomości, a w dalszej konsekwencji podjęcie działań zmierzających do uregulowania jej stanu prawnego.

Z treści umowy przedwstępnej z dnia 25 listopada 2016 roku wynika jednoznacznie, że nieruchomość stanowiąca lokal nr (...) położony w W. przy ul. (...) jest wolna od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek oraz innych wad prawnych. Powód opierał się na zapewnieniu G. K. (1), że jest on wyłącznym właścicielem nieruchomości. Tymczasem okoliczność pozostawania przez pozwanego zarówno w chwili nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), jak i zawarcia umowy przedwstępnej jego sprzedaży, w związku małżeńskim i brak dokumentów wskazujących, iż przedmiotowy lokal wchodzi w skład jego majątku osobistego, stanowiły bezpośrednią przyczynę niezawarcia umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego powodowi na rzecz pozwanego. Nie może być wątpliwości, że to pozwany przed podjęciem decyzji o zobowiązaniu się do sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego winien był już podjąć kroki zmierzające do ustalenia stanu prawnego nieruchomości – w taki sposób, by wywiązać się z umowy. Wymóg zachowania przy tym należytej staranności obejmuje poczynienie wszelkich ustaleń potrzebnych dla oceny, czy będzie w stanie wywiązać się z umowy - w zakresie terminu i spełnienia jej warunków. Pozwany natomiast wprowadził powoda w błąd – zarówno co do swojego stanu cywilnego, ale również co do przynależności lokalu do majątku osobistego. W umowie z dnia 5 maja 2004 roku oświadczył, iż jest stanu wolnego. Zatem umowa przyrzeczona nie została zawarta wyłącznie z przyczyn leżących po stronie pozwanego i wyłącznie jego obciążających. W takiej bowiem sytuacji pozwany zdawał lub powinien był zdawać sobie sprawę, iż znajduje się w związku małżeńskim i do zawarcia transakcji z powodem jest wymagana zgoda jego żony lub wcześniejsze uregulowanie z nią stosunków majątkowych w ten sposób, aby nie mogła w przyszłości zgłaszać żadnych roszczeń względem przedmiotowego lokalu. Jednak po odmowie sporządzenia przez notariusza umowy przyrzeczonej w dniu 31 stycznia 2017 roku, nie podjął żadnych czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Powyższe zachowanie pozwanego było, zdaniem Sądu przez niego zawinione i jednocześnie uzasadniało żądanie powoda zwrotu podwójnej wysokości zadatku. Gdyby nie niewłaściwe zachowanie pozwanego, doszłoby do zawarcia z powodem umowy przyrzeczonej, skoro strony już stawiły się w tym celu u notariusza.

Na marginesie należy tylko nadmienić, iż odmowa sporządzenia umowy przyrzeczonej przez notariusza nie może zostać uznana za bezpodstawną. Otóż znajduje ona swoje uzasadnienie w treści art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2017., poz. 1007 ze zm.). Gdyby bowiem okazało się, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) stanowi składnik małżeńskiej wspólności ustawowej (a takie jest domniemanie), a zatem w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, powód nie mógłby skutecznie powołać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż byłby nabywcą w złej wierze.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że powód złożył ważne oświadczenie woli, na skutek którego w dniu 25 listopada 2016 roku zawarł z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości mieszkania przy ul. (...) w W.. Następnie, wskutek złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej pismem z dnia 11 kwietnia 2017 roku, powstało po stronie powoda uprawnienie do żądania od pozwanego sumy stanowiącej dwukrotność danego pozwanemu zadatku, gdyż powód udowodnił, zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu w postępowaniu cywilnym wyrażoną w art. 6 kc, iż pozwany nie wykonał umowy w rozumieniu art. 394 kpc.

Mając powyższe na względzie Sąd w punkcie I wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.000 zł, czyli nakazał zwrot dwukrotności uiszczzonego zadatku.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 § 1 kc, zasądzając je od dnia 1 czerwca 2017 roku, czyli po dniu wyznaczonym pozwanemu przez powoda do zapłaty na podstawie art. 455 kc. Termin 7 dni od dnia doręczenia wezwania w okolicznościach niniejszej sprawy należało uznać za krótki. Za niezwłoczny sąd uznał termin 14 dni, mając na uwadze że dotyczyło to stosunkowo wysokiej kwoty.



Zgodnie z przepisem art. 98 § 1 i 3 kpc pozwany, który przegrał proces, zobligowany był zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty postępowania, a mianowicie: wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 1.800 zł stosownie do § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1800 ze zm.), opłatę sądową od pozwu w wysokości 300 zł (art. 28 pkt 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 300 ze zm.) oraz wydatek na pokrycie opłaty skarbowej od udzielonego przez niego pełnomocnictwa procesowego – 17 zł (art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o opłacie skarbowej tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 1044 ze zm.). O powyższym rozstrzygnięto w punkcie II sentencji.

## ZARZĄDZENIE

1/ (...)

2/ (...).

W., 16/07/2018 roku