

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 października 2017r. w sprawie z powództwa E. M., P. M. przeciwko J. K., D. K. o zapłatę Sąd Rejonowy w Łęczycy:

1. zasądził od pozwanej J. K. solidarnie na rzecz powodów E. M. i P. M. kwotę 20.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 czerwca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w stosunku do pozwanego D. K.;
3. zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że umową darowizny z dnia 29 kwietnia 2010 r., D. K. darował córce M. K., lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni użytkowej 50 m², położony w Ł. przy ul. (...).

W stosunku do D. K., na dzień 9 kwietnia 2010r. prowadzone były przez komornika sądowego trzy postępowania egzekucyjne, z czego dwa zakończyły się 10 maja 2011 r. a trzecie w marcu 2013 r. na skutek zapłaty.

Sąd Rejonowy w Kutnie zezwolił J. K. i D. K. na dokonanie w imieniu małoletniej córki M. K., czynności prawnej polegającej na dokonaniu sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 50m², położonego w Ł. przy ul. (...).

Następnie Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 7 kwietnia 2014r. J. K. zawarła z E. i P. małż. M. umowę przedwstępną sprzedaży tego lokalu.

W treści umowy J. K. zapewniła, iż jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Strony umowy ustaliły, cenę nabycia na kwotę 130.000zł oraz ustaliły, iż umowa zostanie zawarta do dnia 30 maja 2014r. Tytułem zadatku powodowie zapłacili J. K. kwotę 20.000zł. Przed zawarciem umowy przedwstępnej, powodowie obejrzeli mieszkanie, zażądali okazania tytułu własności do lokalu mieszkalnego, zostało im okazane zezwolenie sądu rodzinnego na sprzedaż lokalu mieszkalnego w imieniu małoletniej M. K.. Małżonkowie M. przed zawarciem umowy przedwstępnej nie ustalali kwestii związanych z ewentualnym zadłużeniem D. K..

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło ponieważ powodowie obawiali się „skargi pauliańskiej”, a D. K. nie przedstawił im kolejnego zaświadczenia o posiadanym zadłużeniu. Pismem z dnia 3 czerwca 2014., które zostało doręczone w dniu 4 czerwca 2014r., E. M. wezwała J. K. i D. K. do zwrotu zaliczki w kwocie 20.000zł, w terminie 14 dni, licząc od dnia 5 czerwca 2014r.

Pismem z dnia 2 czerwca 2014r. J. K. i D. K. zawiadomili E. M. i P. M., iż w związku z rezygnacją przez powodów z kupna mieszkania będącego przedmiotem umowy przedwstępnej przedmiotowe mieszkanie ponownie zostało wystawione na sprzedaż.

Pozwani J. K. i D. K. nie zwrócili E. M. i P. M. kwoty 20.000zł.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne w stosunku do pozwanej J. K. oraz podlega oddaleniu w stosunku do pozwanego D. K..

Sąd Rejonowy uznał, że umowa przedwstępna sprzedaży mieszkania zawarta przez J. K. z E. M. i P. M. jest nieważna, bowiem pozwana J. K. zobowiązała się zbyć powodom lokal mieszkalny, w sytuacji gdy, w dacie zawarcia umowy, nie była właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, pomimo zapewniania zawartego w §1 pkt 1 umowy przedwstępnej. Wskazał, że stosownie do art. 58§1 k.c., obowiązuje generalny zakaz dokonywania czynności prawnych mających tworzyć obowiązki, których realizacja jest obiektywnie niemożliwa i skoro J. K. w dacie zawierania umowy

przedwstępnej, nie była właścicielem lokalu mieszkalnego, zobowiązała się do umowy o świadczenie niemożliwe, a taka umowa jest nieważna z uwagi na dyspozycję art. 387§1 k.c.

Sąd I instancji stwierdził również, że nawet gdyby uznać, iż J. K. działała jako przedstawiciel ustawowy małoletniej córki M. K., która była właścicielem lokalu mieszkalnego, a stroną umowy była małoletnia córka pozwanych, to zawarta umowa przedwstępna jest także nieważna, bowiem zawierając tę umowę w imieniu małoletniej córki, J. K. dokonała czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem w rozumieniu art. 101§3 k.r. i op., do dokonania której wymagana jest zgoda udzielona przez sąd, a w dacie zawierania umowy przedwstępnej pozwana nie posiadała takiego zezwolenia udzielonego przez sąd rodzinny W konkluzji Sąd Rejonowy stwierdził, że nieważna czynność prawna nie wywołuje skutków prawnych określonych w jej treści, a w przypadku, gdy na jej podstawie strony spełniły świadczenia, to mają one charakter świadczeń nienależnych na podstawie art. 410§2 k.c., a tym samym strona, która świadczyła ma prawo żądać zwrotu tego co świadczyła na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 410§1 k.c. w zw. z art. 405 i nast. k.c.), dlatego też roszczenie powodów E. M. i P. M. o zasądzenie od pozwanej J. K. kwoty 20.000zł tytułem zwrotu uiszczonych zaliczek, Sąd I instancji uznał za zasługujące na uwzględnienie.

Ponieważ stroną powyżej umowy nie był pozwany D. K., Sąd uznał, iż występuje brak legitymacji procesowej biernej i oddalił powództwo w stosunku do pozwanego D. K..

Apelację od tego rozstrzygnięcia złożyła pozwana J. K. zaskarżając wyrok w zakresie punktu 1. i zarzucając:

1. naruszenie przepisu art. 65 § 2 w zw. z art. 389 § 1 w zw. z art. 353¹ Kodeksu cywilnego przez ich wadliwe zastosowanie dokonanie wykładni umowy przedwstępnej jedynie w oparciu o literalne brzmienie jednego z jej zapisów, podczas gdy wykładnia umowy powinna zmierzać do ustalenia zgodnego zamiaru stron i celu umowy, a nie opierać się wyłącznie na dosłownym brzmieniu jednego z jej postanowień;
2. naruszenie przepisu art. 101 § 3 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zw. z art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego poprzez ich zastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, że w przedmiotowej sprawie umowa przedwstępna była nieważna, ponieważ pozwana zawarła umowę bez zezwolenia sądu rodzinnego podczas gdy strony postępowania nie kwestionowały ważności umowy przedwstępnej oraz braku zgody sądu rodzinnego na zbycie nieruchomości;
3. naruszenie przepisu art. 84 w zw. z art. 88 kodeksu cywilnego w zw. z art. 91 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez ich niezastosowanie, co w konsekwencji doprowadziło do nie rozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy w postaci nie ustalenia przez Sąd, czy powodowie złożyli skutecznie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu oraz przyczyn niewykonania umowy przedwstępnej,
4. naruszenie przepisu art. 394 § 1 i 3 Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie przez Sąd I instancji co w konsekwencji skutkowało brakiem ustalenia przez Sąd, czy doszło do rozwiązania umowy przedwstępnej oraz przyczyn niewykonania umowy przedwstępnej.
5. naruszenie przepisu art. 217 § 1 oraz 227 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez ich niezastosowanie przez Sąd I instancji i oddalenie wniosków dowodowych pozwanego zgłoszonych na rozprawie w dniu 06.10.2017r. a które to wnioski dowodowe zmierzały do ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy tj. ustalenia niewykonania umowy przedwstępnej oraz ewentualnej odpowiedzialności którejś ze stron za taki stan rzeczy. przyczyn

W związku z tym skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku częściowo tj. poprzez oddalenie powództwa także wobec J. K. i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pomocnictwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,

Nadto skarżąca wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentu tj. pisma z Sądu Rejonowego w Kutnie VIII Zamiejscowego Wydziału Rodzinnego i Nieletnich z siedzibą w Ł. z dnia 26.03.2014 r. o przedłużeniu terminu do

wykonania zobowiązania z punktu 2 postanowienia Sądu Rejonowego w Łęczycy z dnia 9 grudnia 2013 r. sygn. akt VIII Nsm 327/13 do dnia 1 czerwca 2014 r. na okoliczność posiadania przez pozwanych zgody sądu rodzinnego na zbycie lokalu w imieniu małoletniego dziecka.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej jest zasadna.

Przede wszystkim należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska Sądu Rejonowego co do kwestii ważności umowy przedwstępnej z dnia 7 kwietnia 2014 r. uznając za zasadny zarzut naruszenie przepisów art. 65 § 2 w zw. z art. 389 § 1 w zw. z art. 353¹ Kodeksu cywilnego przez ich wadliwe zastosowanie i dokonanie wykładni umowy przedwstępnej jedynie w oparciu o literalne brzmienie jednego z jej zapisów, podczas gdy wykładnia umowy powinna zmierzać do ustalenia zgodnego zamiaru stron i celu umowy, a nie opierać się wyłącznie na dosłownym brzmieniu jednego z jej postanowień. W sprawie żadna ze stron (zwłaszcza powodowie) nie miała wątpliwości, że umowa przedwstępna dotyczy lokalu stanowiącego własność małoletniej córki pozwanych. Podczas negocjacji powodowie zapoznali się z tytułem własności do lokalu mieszkalnego, zostało im okazane zezwolenie sądu rodzinnego na sprzedaż lokalu mieszkalnego w imieniu małoletniej M. K.. Intencją stron było zatem zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu stanowiącego własność małoletniej, która jest reprezentowana przez matkę jako przedstawicielkę ustawową. Nie można zatem uznać przedmiotowej umowy za nieważną jako zobowiązującą do świadczenia niemożliwego.

Również zarzut naruszenia przepisów art. 101 § 3 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zw. z art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego poprzez ich zastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, że w przedmiotowej sprawie umowa przedwstępna była nieważna, ponieważ pozwana zawarła umowę bez zezwolenia sądu rodzinnego podczas gdy strony postępowania nie kwestionowały ważności umowy przedwstępnej oraz braku zgody sądu rodzinnego na zbycie nieruchomości okazał się zasadny. Podobnie jak wcześniej należy podnieść, że powodom okazano zezwolenie sądu rodzinnego na sprzedaż lokalu mieszkalnego w imieniu małoletniej.

Nadto, umowa przedwstępna z dnia 7 kwietnia 2014 r. wyznaczała termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 30 maja 2014 r., a w aktach znajduje się pismo Sądu Rejonowego w Kutnie VIII Zamiejscowy Wydział Rodzinny i Nieletnich z dnia 26 marca 2014 r., z którego wynika, że termin do wykonania zobowiązania z punktu 2 postanowienia z dnia 9 grudnia 2013 r. został przedłużony do dnia 1 czerwca 2014 r. (k-7) akt. Oznacza to, że w dacie zawarcia umowy przedwstępnej pozwana posiadała aktualną zgodę sądu rodzinnego na dokonanie sprzedaży lokalu, a zatem konstatacja Sądu I instancji, że umowa przedwstępna była nieważna z powodu braku takiej zgody jest nieprawidłowa.

Skoro zatem strony łączyła ważna umowa przedwstępna sprzedaży lokalu, to należy dokonać analizy skutków jej niewykonania pod kątem zasadności roszczenia powodów o zwrot uiszczonego zadatku.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że w ocenie Sądu Okręgowego nie odniosło skutku materialnoprawnego oświadczenie pełnomocnika z dnia 2 lutego 2015 r. o uchyleniu się przez powodów od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 7 kwietnia 2014 r. zawartego w umowie przedwstępnej zakupu lokalu mieszkalnego z powodu błędu co do braku podstaw prawnych do wystąpienia wierzycieli dłużnika D. K. z powództwem o uznanie za bezskuteczne oświadczenia woli dłużnika o przeniesieniu prawa własności w/w lokalu mieszkalnego na córkę M. /k-57/. Uchylenie się od skutków wadliwego oświadczenia woli jest prawem podmiotowym kształtującym, którego realizacja następuje przez złożenie innej osobie oświadczenia woli na piśmie w terminie roku liczonym od dnia wykrycia błędu. W niniejszej sprawie pełnomocnik procesowy powodów nie przedstawił umocowania do złożenia w ich imieniu tego rodzaju oświadczenia, bowiem pełnomocnictwa znajdujące się na k-58 i 59 są wyłącznie pełnomocnictwami procesowymi, których zakres został określony w art. 91 kpc i nie upoważnia pełnomocnika do składania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym, a zatem do składania oświadczeń o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego drugiej stronie pod wpływem błędu. Dla wykazania, że pełnomocnictwo obejmowało także czynności o charakterze materialnoprawnym konieczne jest dodatkowe zastrzeżenie w treści pełnomocnictwa. / por. wyrok SA Szczecin z dnia 18-09-2014 I ACa 564/14 /

Skoro zatem strony łączyła umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego, w związku z którą został przez powodów uiszczony zadek, to zasadność roszczenia powodów należy ocenić przez pryzmat art. 394 § 1 kc, zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadek 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 zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Strony w łączącej je umowie w § 5 ustaliły wysokość zadatku, którą powodowi uiszcili oraz że w przypadku wycofania się sprzedającego zadek się dubluje.

Z okoliczności sprawy wynika, że pozwani byli gotowi zawrzeć umowę przyrzeczoną, a nie została ona zawarta z przyczyn leżących po stronie powodów, którzy po upływie terminu określonego do zawarcia umowy przyrzeczonej / 30 maja 2014 r. / w dniu 3 czerwca 2014 r. wezwali pozwanych do zwrotu zadatku z powodu zerwania przez pozwanych umowy przedwstępnej poprzez zatajenie swojego stanu finansowego, tj. zadłużenia. Oświadczenie to / spóźnione, bo złożone po terminie do zawarcia umowy przyrzeczonej / oznacza wypowiedzenie umowy przez powodów z przyczyn leżących po stronie pozwanych, jednakże spóźnione z uwagi na upływ terminu określonego w umowie przedwstępnej. Nadto z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że na dzień zawierania umowy przedwstępnej pozwany D. K. nie posiadał żadnego zadłużenia poza zobowiązaniami alimentacyjnym realizowanymi na bieżąco. Z zeznań powodów złożonych w niniejszej sprawie wynika, że o zadłużeniu pozwanego dowiedzieli się „od ludzi” i było to powodem nie przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Okoliczności te nie zostały jednak potwierdzone w zgromadzonym materiale dowodowym.

W tej sytuacji zgodnie z przywołanym przepisem art. 394 § 1 kc pozwana miała prawo zachować zadek, co oznacza, że roszczenie powodów jest niezasadne i podlega oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 kpc.