

Sygn. akt: I C 581/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wiesław Kasprzyk
Protokolant:	sekr. sądowy Martyna Pańkowska

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. T.**

przeciwko D. U.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 150 000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2014 r.

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11 117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

3. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Olsztynie) kwotę 520 zł 70 gr tytułem zwrotu wypłaconych należności za czynności tłumacza

Sygn. akt I C 581/14

UZASADNIENIE

Powód – W. T. (obywatel Norwegii) wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 150 000 zł . W uzasadnieniu pozwu wskazał , iż w dniu (...) pozwany D. U. oraz jego żona , jako sprzedający , zawarli z powodem umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości R.. W wykonaniu tej umowy powód uiścił pozwanemu sumę 150 000 zł. tytułem zadatku. Pismem z dnia 26 sierpnia 2013 r. pozwany powołując się na zapis § 3 i 4 umowy wypowiedział ją, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2015 r. wobec tego , że nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy powód wezwał pozwanego do zwrotu kwoty zadatku. Ponadto powód podniósł , że umowa przedwstępna z uwagi na brak podpisu żony pozwanego jest nieważna.

W dniu 14 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem powoda.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany D. U. wniósł o oddalenie powództwa w całości. W ocenie pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodowej a tym samym nie ma obowiązku zwrotu zadatku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu (...) r. pozwany D. U. zawarł z powodem oraz J. G. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości R., zabudowanej dwoma budynkami magazynowymi o pow. 1,0428 ha. Sprzedający - pozwany zobowiązał się zbyć przedmiotową nieruchomość za kwotę 300 000 zł. Z kolei powód zobowiązał się do wpłacenia zadatku w wysokości 150 000 zł. Pozostała część ceny zapłacona miała być w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony ustaliły też, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego zadatek zostanie zwrócony powodowi w podwójnej wysokości. W przypadku niewykonania umowy przez kupującego zadatek przepada na rzecz sprzedającego.

Strony nie określiły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W & 6 strony ustaliły, że po otrzymaniu zadatku sprzedający nieodpłatnie umożliwi powodowi ograniczone korzystanie z przedmiotu umowy .

dow.

umowa k. 10 -11 akt sprawy

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność pozwanego oraz jego żony B. U. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej .

bezsporne

Żona pozwanego nie podpisała umowy przedwstępnej bowiem miała zastrzeżenia do treści § 6 umowy. Zastrzeżenia sprowadzały się do umożliwienia potencjalnym nabywcom nieodpłatnego korzystania z części nieruchomości, po zapłaceniu zadatku , bez uregulowania konsekwencji na wypadek niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej.

bezsporne, fakt przyznany przez pozwanego k. 29 akt.

Powód w dniu zawarcia umowy przedwstępnej wpłacił pozwanemu zadatek w wysokości 150 000 zł .

bezsporne.

Sąd zważył , co następuje:

Żądanie powoda jest uzasadnione w całości. Ustalony natomiast stan faktyczny wynika wprost z przedstawionych sądowi dokumentów które nie budzą wątpliwości , nie były kwestionowane też przez żadną ze stron i stanowią wystarczający materiał dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy.

Poza sporem jest zatem fakt , że przedmiot umowy przedwstępnej stanowi własność pozwanego i jego żony i objęty jest ustawową wspólnością majątkową. Poza sporem jest także i ta okoliczność , że żona pozwanego nie wyraziła zgody na zawarcie umowy przedwstępnej bowiem nie akceptowała jednego z zapisów w jej treści. Powodem więc braku podpisu pod treścią umowy , a także powodem braku wyrażenia zgody na jej zawarcie był sprzeciw żony pozwanego wobec jej treści.

Zgodnie z treścią przepisu art. 37. § 1 k.r.o zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania:

1) 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;

2)czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal;

3)czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa;

4)darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych.

§ 2. Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka.

§ 3. Druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

§ 4. Jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna.

Niewątpliwie zawarta umowa przedwstępna w chwili jej zawarcia miała w zamiarze stron prowadzić do zbycia powodowi tej nieruchomości. Świadczy o tym zapłata zadatku przez powoda oraz konsekwentne w procesie stanowisko pozwanego który potwierdza chęć zbycia nieruchomości.

Jak już wyżej wskazano ta czynność prawna dokonana została bez zgody małżonka pozwanego a także nie została przez niego potwierdzona , stosownie do wymogu art. 37§ 2 kro. W konsekwencji umowa przedwstępna dotknięta jest sankcją nieważności. Dalszą konsekwencją tego stanu rzeczy musi być przyjęcie , że **wpłacony przez powoda zadatek ma charakter świadczenia nienależnego / art. 410 kc/**. Uprawnienie powoda do żądania jego zwrotu wynika z treści art. 405 kc.

Nieważność umowy przedwstępnej i skutki z tego faktu wynikające sprawiają , że nieaktualne stają się pozostałe zarzuty formułowane zarówno przez powoda jak i pozwanego. Nie ma więc potrzeby ustosunkowywania się do nich w drodze analizy przedstawionych dowodów.

Jedynie podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia wymaga uwagi. Jednakże podnieść należy , iż nie jest on uzasadniony bowiem po stronie pozwanej nie istnieje wierzytelność która mogłaby być przedmiotem potrącenia.

W ocenie sądu nieważność umowy przedwstępnej , z powodów wyżej wskazanych, nie oznacza , że nie zawiera ona treści regulujących kwestie nie związane ze sprzedażą nieruchomości. Treść & 6 reguluje zatem zasady korzystania z nieruchomości przez powoda. **Cechą tej regulacji jest nieodpłatność, wyraźnie wskazana w tym zapisie.** W ocenie sądu pozwala to na przyjęcie , że strony zawarły umowę użyczenia spornej nieruchomości , a to sprawia , że po stronie pozwanego nie powstaje wierzytelność z tytułu korzystania z niej przez powoda .

Podstawą orzeczenia o kosztach procesu jest przepis art. Art. 98 kpc.

Sędzia

Wiesław Kasprzyk