

Sygn. akt VIII C 942/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa B. S. (1), K. S. i T. S.

przeciwko P. M.

o zapłatę 20.000 zł

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 września 2021 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 942/21

## UZASADNIENIE

W dniu 29 września 2021 roku powodowie solidarni T. S., B. S. (1) i K. S. wytoczyli przeciwko pozwanemu P. M. powództwo o zasądzenie kwoty 20.000 zł tytułem zwrotu uiszczzonego zadatku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 września 2021 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podnieśli, że w dniu 12 lutego 2020 roku zawarli z pozwanym umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) oraz jego sprzedaży. Zgodnie z § 3 umowy strony zobowiązały się do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 30 września 2020 roku za cenę 242.000 zł. W § 14 ust. 1 umowy strony postanowiły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Nadto zgodnie z § 6 ust. 4 umowy postanowiono, że także wszelkie oświadczenia woli stron wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W dniu 12 lutego 2020 roku powodowie wpłacili pozwanemu 20.000 zł tytułem zadatku. W dniu 20 czerwca 2020 roku pomiędzy pozwanym a powódką B. S. (1) zostało zawarte porozumienie, zgodnie z którym miało dojść do rozwiązania umowy przedwstępnej z 12 lutego 2020 roku, a 20.000 zł zadatku miało zostać zaliczone na poczet części ceny lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), będącego przedmiotem kolejnej umowy przedwstępnej zawartej 20 czerwca 2020 roku pomiędzy pozwanym a powódką B. S. (1).

W związku z tym, że porozumienie nie zostało podpisane przez wszystkie strony, a jedynie B. S. (1), która nie legitymowała się stosownym pełnomocnictwem udzielonym przez męża i córkę, a także niezachowaniem formy pisemnej, czynność ta nie wywołała skutków prawnych. Jednocześnie do dnia 30 września 2020 roku żadna ze stron nie wezwała drugiej do zawarcia umowy przyrzeczonej, wobec czego umowę z dnia 12 lutego 2020 roku uznać należy za niewykonaną, co wiąże się z obowiązkiem zwrotu zapłaconego zadatku.

Umowa przedwstępna z dnia 20 czerwca 2020 roku pomiędzy pozwanym a B. S. (1) została zawarta bez wymaganej zgody jej męża T. S., a zgodnie z art. 37 § 1 k.r.o. zgoda drugiego małżonka jest wymagana do dokonania czynności prawnej prowadzącej do odpłatnego nabycia nieruchomości. T. S. nie wyraził zgody na zawarcie takiej umowy, ani jej nie potwierdził, wobec tego, stosownie do treści art. 37 § 2 k.r.o., umowa jest nieważna.

Ponadto powodowie podnieśli, że postanowienia § 6 ust. 1-3 umowy z dnia 12 lutego, jak i 20 czerwca, nie są dla powodów wiążące, w zakresie w jakim kształtują ich prawa i obowiązki z sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy jako konsumentów, co zostało szerzej rozwinięte w uzasadnieniu pozwu.

W dniu 17 września 2021 roku powodowie przesłali pozwanemu pismo z wezwaniem do zapłaty oraz oświadczeniem T. S., że nie potwierdza umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz jego sprzedaży, z dnia 20 czerwca 2020 roku pomiędzy pozwanym a B. S. (1), z którą T. S. pozostaje we wspólności ustawowej. Wezwanie do zapłaty 20.000 zł zostało doręczone pozwanemu 20 września 2021 roku, a pozwany nie zwrócił powodom tej kwoty, co uzasadnia dochodzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 21 września 2021 roku. **(pozew k. 2-4v)**

W odpowiedzi na pozew, pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie w całości, a także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Pozwany przyznał, że zawarł z powodami umowę przedwstępną w dniu 12 lutego 2020 roku dotyczącą zakupu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł.. Zgodnie z umową powodowie mieli wpłacić tytułem zadatku kwotę 20.000 zł, a cena lokalu została ustalona na 242.000 zł. Tytułem zadatku powodowie wpłacili w dniu 12 lutego 2020 roku kwotę 20.000 zł.

W dniu 20 czerwca 2020 roku pomiędzy pozwanym a powodami zostało zawarta porozumienie, zgodnie z którym miało dojść do rozwiązania umowy przedwstępnej z dnia 12 lutego 2020 roku, a kwota 20.000 zł wpłacona na poczet umowy tytułem zadatku miała zostać zaliczona na poczet umowy zawartej tego samego dnia przez B. S. (1). Wbrew twierdzeniom powodów „Rozwiązanie umowy przedwstępnej z dnia 12 lutego 2020 roku” zostało podpisane przez wszystkie strony umowy przedwstępnej, zatem było skuteczne. Zgodnie z zapisem zawartym w § 2 porozumienia, „strony” umowy wyraziły zgodę na zaliczenie wpłaconej kwoty zadatku na poczet zapłaty nowej umowy przedwstępnej z dnia 20 czerwca 2020 roku, zawartej pomiędzy pozwanym a B. S. (1), a dotyczącej zakupu innego lokalu mieszkalnego w tym samym budynku. Pozbawione podstaw są zatem twierdzenia powodów, że umowa w dniu 20 czerwca 2020 roku została zawarta bez wymaganej zgody T. S.. Podpisując takie oświadczenie T. S. godził się na zawarcie przez swoją żonę kolejnej umowy wyłącznie przez nią, która dotyczyła lokalu nr (...).

Pozwany zaprzeczył także by przyjęty przez niego wzorzec umowy naruszał interesy konsumentów i nie przywidywał żadnych konsekwencji w przypadku rozwiązania umowy przez Sprzedającego, skoro powodom w razie bezpodstawnego rozwiązania umowy przez pozwanego, przysługiwałoby roszczenie o zwrot podwójnej kwoty wpłaconego zadatku. **(odpowiedź na pozew k. 51-53, zarządzenie k. 58 i zarządzenie pkt 1 k. 67)**

W piśmie procesowym z dnia 30 maja 2022 roku powodowie wyjaśnili, że zgodnie z dokumentacją załączoną do pozwu, nie dysponują egzemplarzem rozwiązania umowy przedwstępnej podpisanym przez wszystkich powodów, stąd nadal stoją na stanowisku, że umowa ta nie została skutecznie rozwiązana. Powodowie wnieśli by pozwany został zobowiązany do przedstawienia na rozprawie oryginałów wszystkich dokumentów, na których zostały złożone podpisy powodów. Powodowie podkreślili, że nawet jeżeli T. S. godził się na przeksięgowanie zadatku, to nie wyrażał zgody

na zawarcie przez B. S. (1) kolejnej umowy, treść takiej umowy nie była mu znana, nie został z nią zapoznany, nie mógł więc wyrazić blankietowej zgody na zawarcie takiej umowy przez żonę. Pozwany jako profesjonalista w obrocie nieruchomościami powinien dochować należytej staranności i upewnić się, że powód T. S. zapoznał się z treścią umowy zawieranej przez żonę, poznał wszystkie jej istotne postanowienia, a następnie będąc zapoznanym z jej treścią, wyraził zgodę na jej zawarcie, a zgoda taka została utrwalona w formie pisemnej. **(pismo procesowe k. 73)**

W dniu 2 września 2022 roku pozwany przez pełnomocnika złożył do akt sprawy oryginał dokumentu rozwiązania umowy z dnia 12 lutego 2020 roku (k. 94), a na rozprawie w dniu 28 września 2022 roku powodowie po okazaniu im oryginału dokumentu przyznali, że to ich podpisy znajdują się pod rozwiązaniem umowy, które zostało sporządzone 20 czerwca 2022 roku (k. 100), natomiast podtrzymali pozostałe twierdzenia zgłoszone w pozwie.

Do dnia zamknięcia rozprawy stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie. **(pismo procesowe k. 93 z zał. k. 94, protokół rozprawy k. 90-92, k. 100-107, k. 116-120)**

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 12 lutego 2020 roku powodowie T. S., B. S. (1) i K. S., jako kupujący, zawarli z P. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) P. M., jako sprzedającym, w formie pisemnej, przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., o powierzchni 33,06 m<sup>2</sup>, oraz sprzedaży prawa własności tego lokalu za cenę 242.000 zł. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w formie aktu notarialnego w terminie do dnia 30 września 2020 roku, z możliwością jednorazowego przedłużenia terminu przez sprzedawcę do dnia 30 listopada 2020 roku. Zgodnie z § 5 umowy, powodowie uiszcili sprzedawcy w dniu 12 lutego 2020 roku kwotę 20.000 zł tytułem zadatku.

W § 14 ust. 1 umowy zastrzeżono, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej zaakceptowanej przez obie strony pod rygorem nieważności. **(umowa k. 6-10 z zał. k. 11-15, potwierdzenie przelewu k. 16, dowód z przesłuchania powódki K. S. k. 101-104, dowód z przesłuchania powoda T. S. k. 104-105, dowód z przesłuchania powódki B. S. (1) k. 106-107, okoliczności bezsporne)**

Powyższa umowa zawierała błędnie oznaczoną datę roczną jej zawarcia – wpisana była tam data 12 lutego 2019 roku, podczas gdy umowę zawarto 12 lutego 2020 roku. W związku z tym powodowie zostali poproszeni przez pracownika pozwanego o ponowne stawienie się w biurze sprzedaży nieruchomości i około tydzień później stawili się tam oraz podpisali umowę z prawidłową datą roczną „2020”. W istocie dokument widniejący na k. 6-10 (tzw. „druga umowa”) nie został podpisany 12 lutego tylko około tydzień później. Sprostowanie błędnej daty rocznej umowy (tzw. „pierwszej umowy”) nie odbyło się w trybie aneksu do umowy, ale antydatowano podpisywany dokument.

Jednoznacznym potwierdzeniem powyższego jest dokument tzw. „pierwszej umowy”, a raczej dwie pierwsze kartki tego dokumentu parafowane przez wszystkie strony, który powodom udało się odnaleźć pomiędzy rozprawą w dniu 28 września 2022 roku a rozprawą w dniu 26 października 2022 roku, gdzie rzeczywiście widnieje wpisana błędna data roczna zawarcia umowy „12 lutego 2019 roku” (k. 114-115). Praktyce takiej nie tylko nie zaprzeczył przesłuchany w charakterze świadka pracownik powoda, ale pracownik ten wprost przyznał, że gdyby w umowie zawartej z Iksińskim był błąd w roku, podmieniliby jedną stronę umowy. Zeznał także, że gdy w umowie przedwstępnej jest błąd, informują klientów, podpisują nową umowę a starą niszczą, zmieniają umowę, żeby zawierała dobre informacje, a poprawiana umowa jest antydatowana. W tej sprawie być może klienci nie mieli przy sobie starej umowy przy zawieraniu poprawione, stąd stara umowa nie została zniszczona. **(zeznania świadka A. S. k. 117-119, dowód z przesłuchania powódki K. S. k. 101-104, dowód z przesłuchania powoda T. S. k. 104-105, dowód z przesłuchania powódki B. S. (1) k. 106-107)**

W dniu 20 czerwca 2020 roku strony zawarły w formie pisemnej porozumienie, na mocy którego rozwiązały umowę przedwstępną z dnia 12 lutego 2020 roku. Strony wyraziły zgodę oraz oświadczyły, że wpłata zadatku dokonana w dniu 12 lutego 2020 roku na kwotę 20.000 zł zostanie zaliczona na poczet części ceny nowej umowy przedwstępnej z dnia 20 czerwca 2020 roku, dotyczącej lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł. (§ 2 ust. 1). Strony oświadczyły

także, że niniejsze porozumienie wyczerpuje wszystkie roszczenia związane z zawarciem umowy z dnia 12 lutego 2020 roku (§ 2 ust. 2), a wszelkie zmiany porozumienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 3 ust. 1). Porozumienie zawarli i podpisali wszyscy powodowie oraz pozwany. **(rozwiązanie umowy przedwstępnej k. 94 dowód z przesłuchania powódki K. S. k. 101-104, dowód z przesłuchania powoda T. S. k. 104-105, dowód z przesłuchania powódki B. S. (1) k. 106-107)**

Wszyscy powodowie byli obecni przy zawarciu tego porozumienia, ale najprawdopodobniej nie byli obecni przy zawarciu przez B. S. (1) z pozwanym kolejnej umowy przedwstępnej, na zawarcie tej umowy B. S. (1) przyjechała któregoś kolejnego dnia sama.

Z datą 20 czerwca 2020 roku, tego dnia bądź najprawdopodobniej kilka dni później, B. S. (1), jako kupująca, zawarła z P. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) P. M., jako sprzedającym, w formie pisemnej, przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., o powierzchni 33,19 m<sup>2</sup>, oraz sprzedaży prawa własności tego lokalu za cenę 242.000 zł. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w formie aktu notarialnego w terminie do dnia 30 września 2020 roku, z możliwością jednorazowego przedłużenia terminu przez sprzedawcę do dnia 30 listopada 2020 roku. Zgodnie z § 5 umowy, kupująca miała wpłacić na konto sprzedawcy w dniu 20 czerwca 2020 roku kwotę 20.000 zł tytułem zadatku.

W § 14 ust. 1 umowy zastrzeżono, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej zaakceptowanej przez obie strony pod rygorem nieważności. **(umowa k. 18-22 z zał. k. 23-28, dowód z przesłuchania powódki K. S. k. 101-104, dowód z przesłuchania powoda T. S. k. 104-105, dowód z przesłuchania powódki B. S. (1) k. 106-107)**

W piśmie z dnia 17 września 2021 roku, w związku z niewykonaniem umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. oraz jego sprzedaży, wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, powodowie wezwali pozwanego do zapłaty na ich rachunek bankowy w terminie do dnia 21 września 2021 roku kwoty 20.000 zł tytułem zwrotu zadatku, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W piśmie z dnia 17 września 2021 roku skierowanym do pozwanego T. S. oświadczył, że nie potwierdza umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz jego sprzedaży, z dnia 20 czerwca 2020 roku pomiędzy P. M. a B. S. (1), z którą T. S. pozostaje we wspólności ustawowej.

Oba pisma zostały doręczone pozwanemu w dniu 20 września 2021 roku. **(wezwanie do zapłaty k. 29-30, oświadczenie k. 21, potwierdzenie nadania k. 32, wydruk z systemu śledzenia przesyłek z potwierdzeniem doręczenia k. 121)**

Do dnia zamknięcia rozprawy pozwany nie zwrócił powodom kwoty dochodzonej pozwem. **(okoliczność bezsporna)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, w oparciu o zeznania świadka oraz dowód z przesłuchania powodów.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd pragnie zwrócić uwagę, że w uzasadnieniu wyroku nie ma potrzeby i nie ma obowiązku wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich poglądów prezentowanych przez strony, o ile nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Dopuszczalne jest rozprawienie się z poszczególnymi zarzutami en bloc, poprzez zaprezentowanie odmiennego zapatrywania w kwestii faktów lub prawa nie pozostawiające przestrzeni dla racjonalnej obrony pozostałych zarzutów, które przy uwzględnieniu argumentacji Sądu, stają się wówczas bezprzedmiotowe.

W przedmiotowej sprawie powodowie dochodzili od pozwanego zwrotu kwoty 20.000 zł uiszczzonego zadatku. Niesporne były okoliczności, że w dniu 12 lutego 2020 roku pozwany jako sprzedający, zawarł z powodami jako kupującymi, bez zachowania formy aktu notarialnego, w formie pisemnej zwykłej, przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz sprzedaży prawa własności tego lokalu mieszkalnego i z tego tytułu powodowie uścili pozwanemu zadatek na poczet ceny w wysokości 20.000 zł.

Nie budziło wątpliwości, że w dniu 20 czerwca 2020 roku wszyscy powodowie i pozwany, zgodzili się na rozwiązanie powyższej umowy, zawierając w formie pisemnej porozumienie, na mocy którego strony rozwiązały umowę przedwstępną z dnia 12 lutego 2020 roku. Strony wyraziły zgodę oraz oświadczyły, że wpłata zadatku dokonana w dniu 12 lutego 2020 roku na kwotę 20.000 zł zostanie zaliczona na poczet części ceny nowej umowy przedwstępnej z dnia 20 czerwca 2020 roku, dotyczącej lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł.. Strony oświadczyły także, że niniejsze porozumienie wyczerpuje wszystkie roszczenia związane z zawarciem umowy z dnia 12 lutego 2020 roku, a wszelkie zmiany porozumienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Powodowie początkowo twierdzili, że porozumienie takie zostało podpisane jedynie przez B. S. (1), gdyż dysponowali oni takim egzemplarzem porozumienia, na którym widniał wyłącznie podpis powódki (k. 17), jednak po okazaniu im oryginału egzemplarza porozumienia z k. 94, który złożył pełnomocnik pozwanego, przyznali, że to ich podpisy widnieją pod porozumieniem, zatem wszyscy powodowie je podpisali.

Wreszcie niewątpliwie sama B. S. (1), jako kupująca, zawarła z P. M., jako sprzedającym, w formie pisemnej, przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. (w istocie chodziło o ten sam lokal, lecz zmieniła się numeracja lokali), oraz sprzedaży prawa własności tego lokalu za cenę 242.000 zł. Strony (powódka i pozwany) zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w formie aktu notarialnego w terminie do dnia 30 września 2020 roku, z możliwością jednorazowego przedłużenia terminu przez sprzedawcę do dnia 30 listopada 2020 roku. Zgodnie z § 5 umowy, kupująca miała wpłacić na konto sprzedawcy w dniu 20 czerwca 2020 roku kwotę 20.000 zł tytułem zadatku. W § 14 ust. 1 umowy zastrzeżono, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej zaakceptowanej przez obie strony pod rygorem nieważności.

Osią sporu było w istocie ustalenie czy ostatnia umowa przedwstępna zawarta przez samą powódkę B. S. (1) z pozwanym P. M. była ważna, a w konsekwencji czy powodowie mają prawo domagać się od pozwanego zwrotu kwoty 20.000 zł (wplaconej, przeksięgowanej na poczet tej umowy na mocy porozumienia z dnia 20 czerwca 2020 roku).

W ocenie Sądu, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie sposób uznać, że umowa zawarta przez pozwanego i powódkę B. S. (1), bez wymaganej zgody jej męża, była ważna.

Zgodnie z przepisem art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do odpłatnego nabycia nieruchomości. Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka (art. 37 § 2 k.r.o.). Druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu (art. 37 § 3 k.r.o.).

Jak wynika z dokumentu rozwiązania umowy przedwstępnej, wszyscy powodowie zgodzili się na to, że wpłata 20.000 zł zadatku dokonana w dniu 12 lutego 2020 roku zostanie zaliczona na poczet części ceny nowej umowy przedwstępnej z dnia 20 czerwca 2020 roku, dotyczącej lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł.. Zapis ten jest jednoznaczny i jasno wskazuje na to, że T. S. (podobnie jak jego córka K. S.) zgodził się na to, żeby 20.000 zł zadatku zostało zaliczone na poczet ceny nowej umowy przedwstępnej. Jednocześnie należy podkreślić, że nie ma żadnych przesłanek ku temu by rozumieć zapis § 2 ust. 1 tego porozumienia stron w odmienny bądź szerszy sposób, niż wprost taki jak wyżej i tylko taki. Zasady tłumaczenia umów określone przepisem art. 65 § 2 k.c. znajdują zastosowanie w odniesieniu do umów sporządzanych na piśmie tylko wtedy, gdy sformułowania dokumentu są na tyle niejasne, iż mogą budzić wątpliwości, co do zamiaru stron zawierających umowę, a nie wtedy, gdy strony swą wolę dostatecznie jasno ujawniły w treści sporządzonej na piśmie umowy (clara non sunt interpretanda). Nie dość zatem, że nie zachodziła potrzeba wykładni postanowienia umownego o zaliczeniu wplaconego zadatku na poczet nowej umowy przedwstępnej, to

należy podkreślić, że dowód ze świadków lub przesłuchania stron przeciwko osnowie dokumentu byłby w tym zakresie w niniejszej sprawie niedopuszczalny jako sprzeczny z przepisem art. 247 k.p.c., jak też zbędny dla rozstrzygnięcia.

Nowa umowa przedwstępna zawarta przez powódkę B. S. (1) i pozwanego nie mogła jednak zostać uznana za ważną.

Skoro zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania „czynności prawnej prowadzącej do odpłatnego nabycia nieruchomości”, to hipotezą normy prawnej art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. objęte są również takie czynności, które prowadzą do odpłatnego nabycia nieruchomości i stanowią niejako przygotowanie, „wstępny etap” dalszych czynności prowadzących do odpłatnego nabycia nieruchomości. Zgody drugiego małżonka wymaga zatem także zawarcie umowy przedwstępnej, z której wynika zobowiązanie do zawarcia umowy odpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości.

Forma zgody (potwierdzenia) jest uzależniona od formy czynności prawnej (art. 63 § 2 k.c.). Skoro dla czynności opatrzonej datą 20 czerwca 2020 roku a obejmującej zawarcie przez B. S. (1) z P. M. przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., oraz sprzedaży prawa własności tego lokalu za cenę 242.000 zł, strony przewidziały formę pisemną (umowa przedwstępna bez skutku silniejszego), a nadto w § 14 ust. 1 umowy zastrzeżono, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej zaakceptowanej przez obie strony pod rygorem nieważności (art. 76 k.c.), nie może budzić wątpliwości, że na samo zawarcie umowy przedwstępnej T. S. winien wyrazić zgodę w formie pisemnej zwykłej. Gdyby zaś miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej odpłatnego przeniesienia i nabycia prawa własności nieruchomości, zarówno do zawarcia umowy, jak i zgody drugiego małżonka na jej zawarcie, niezbędne byłoby zachowanie formy aktu notarialnego.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie sposób uznać, że doszło do złożenia przez T. S. zgody na zawarcie przez jego żonę B. S. (1) umowy przedwstępnej opatrzonej datą 20 czerwca 2020 roku. Zgody takiej, jak już wcześniej wskazano, nie stanowi oczywiście zgoda na przekięgowanie wpłaconego zadatku. Godzi się przypomnieć, że zgodnie z przepisem art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. To zatem pozwany, jako profesjonalista w obrocie nieruchomościami, winien wykazać, że T. S. zapoznał się z treścią umowy przedwstępnej zawieranej przez żonę, poznał wszystkie jej istotne postanowienia, a następnie będąc zapoznanym z jej treścią, wyraził zgodę na jej zawarcie, a zgoda taka została utrwalona w formie pisemnej. Pozwany powyższego nie tylko nie wykazał, ale nawet nie zgłaszał twierdzenia faktycznego, że T. S. wyraził taką zgodę w formie pisemnej.

Do akt sprawy nie załączono żadnego dokumentu sporządzonego w formie pisemnej, na mocy którego T. S. złożyłby P. M. oświadczenie o wyrażeniu zgody na zawarcie przez B. S. (1) umowy z dnia 20 czerwca 2020 roku. Takiego dowodu nie stanowi w szczególności porozumienie o rozwiązaniu umowy przedwstępnej, znajdujące się na karcie 94 akt sprawy. Skoro umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości została zawarta w formie pisemnej, zaś w jej treści strony zawarły postanowienie dotyczące pactum de forma, zgodnie z art. 76 k.c. i art. 63 § 2 k.c., oświadczenie osoby trzeciej (tu: oświadczenie drugiego małżonka) powinno być złożone w tej samej formie (tu: formie pisemnej, pod rygorem nieważności).

Brak zgody drugiego z małżonków na zawarcie umowy (określonej w art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o.) nie powoduje ani bezwzględnej, ani względnej nieważności umowy, ale wywołuje stan bezskuteczności zawieszony do chwili potwierdzenia albo odmowy potwierdzenia przez drugiego małżonka. Aby usunąć ten stan niepewności, niekorzystny dla osoby trzeciej dokonującej czynności prawnej z jednym z małżonków, w art. 37 § 3 k.r.o. zostało przewidziane dla tej osoby uprawnienie do wyznaczenia małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedniego terminu do potwierdzenia umowy. Jeżeli strona umowy nie skorzystała z tego uprawnienia i nie wyznaczyła małżonkowi terminu na potwierdzenie umowy, małżonek ten ma nieograniczony niczym czas na potwierdzenie lub odmowę potwierdzenia umowy. Ustawodawca bowiem nie przewidział w art. 37 § 2 k.r.o. na tę czynność jakiegokolwiek terminu. Potwierdzenie lub odmowa potwierdzenia zależy zatem w takiej sytuacji wyłącznie od uprawnionego małżonka i może nastąpić nawet wiele lat po zawarciu umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2017

roku w sprawie II CSK 159/16). Sankcja nieważności czynności prawnej dokonanej bez zgody współmałżonka wynika z art. 37 § 1 k.r.o., który stanowi przepis szczególny w stosunku do art. 58 k.c.

W przedmiotowej sprawie T. S. złożył takie oświadczenie o odmowie potwierdzenia umowy przedwstępnej w dniu 17 września 2021 roku i dotarło ono do wiadomości pozwanego jako adresata w dniu 20 września 2021 roku. Z tej przyczyny, umowę przedwstępną zawartą pomiędzy B. S. (2) a pozwanym należy uznać za bezwzględnie nieważną od chwili jej zawarcia, skoro jednoznacznie doszło do odmowy potwierdzenia zawarcia umowy przez drugiego z małżonków.

Z tychże przyczyn, świadczenie dokonane na podstawie nieważnej umowy stało się nienależne i to już od chwili, kiedy go dokonano, a do jego zwrotu stosuje się przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu/nienależnym świadczeniu. Mimo zatem zgody na przeksięgowanie zadatku, wpłata tego zadatku na poczet nieważnej umowy przedwstępnej opatrzonej datą 20 czerwca 2020 roku stanowi należne świadczenie. Jako podstawę prawną uwzględnienia powództwa należy wskazać przepis art. 410 § 2 k.c. Przepis ten stanowi, że świadczenie jest nienależne m.in, jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. W sprawie niniejszej spełniona została dyspozycja zawarta w art. 410 § 2 k.c. W związku z nieważnością czynności prawnej zobowiązującej do świadczenia i tym, że czynności ta nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia, zobowiązanie podlega zwrotowi w całości, a zatem Sąd uwzględnił powództwo w całości w odniesieniu do roszczenia głównego o zwrot kwoty 20.000 zł nienależnego świadczenia.

Roszczenie odsetkowe podlegało oddaleniu w zakresie żądania zasądzenia odsetek za 1 dzień, tj. 21 września 2021 roku. W wezwaniu do zwrotu nienależnego świadczenia powodowie określili termin jego zwrotu do dnia 21 września 2021 roku, wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanemu w dniu 20 września 2021 roku, zatem dopiero od dnia 22 września 2021 roku pozwany popadł w opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, co uzasadniało zasądzenie odsetek dopiero od tej daty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sporu. Powodowie wygrali proces w całości, a zatem należy im się od pozwanego zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości. Na koszty poniesione przez powodów niereprezentowanych przez zawodowego pełnomocnika złożyła się wyłącznie opłata od pozwu w wysokości 1.000 zł.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.