

Sygn. akt I Ca 40/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Zawistowska

Sędziowie: SO Ewa Pietraszewska

SO Krzysztof Nowaczyński /spr./

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M. (1)

przeciwko J. M. i W. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 12 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 703/13

1. prostuje zaskarżony wyrok i oznacza imię powódki (...) zamiast (...);
2. oddala apelację;
3. zasądza od powódki A. M. (1) na rzecz pozwanych J. M. i W. M. solidarnie kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 40/14

UZASADNIENIE

A. M. (1) wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od J. M. i W. M. kwoty 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 maja 2013 r. Uzasadniając swoje żądane wskazała, że zawarła z pozwanymi nieformalną, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w M. przy ul. (...). W związku z powyższym przekazała im m. in. kwotę 10.000 zł tytułem zadatku. Podniosła jednocześnie, iż umowa ta była nieważna, gdyż na zawarcie tej czynności prawnej nie wyraził zgody jej małżonek - A. M. (2). Z uwagi, iż pozwani przekazali jej już 5.000 zł, zwrot kolejnych 5.000 zł zadatku (dochodzonych pozwem) jest usprawiedliwiony treścią art. 37 § 1 krio w zw. z art. 410 § 2 k.c.

Pozwani J. M. i W. M. wnieśli o oddalenie powództwa w całości, podnosząc odmienne okoliczności, które wskazywałyby na ważność zawartej umowy przedwstępnej – w tym przede wszystkim interpretację art. 37 krio.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2013r. Sąd Rejonowy w Ostródzie oddalił powództwo i zasądził od powódki A. M. (1) solidarnie na rzecz pozwanych J. M. i W. M. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń i wynikających z nich wniosków:

J. M. i W. M. byli współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w M. przy ul. (...), które postanowili sprzedać. A. M. (1) zadzwoniła do J. M. i umówiła się na obejrzenie lokalu. Gdy spotkały się sprzedająca stwierdziła, iż A. M. (1) jest córką jej zmarłej koleżanki. Po obejrzeniu okazanego przez pozwaną mieszkania, kwota jego sprzedaży została ustalona na 105.000 zł. Cena zakupu nieruchomości została bowiem powódce obniżona ze względu na wcześniejszą znajomość jej matki i sprzedającej. Przed dniem 19 października 2011 roku A. M. (2) był z żoną w mieszkaniu nr (...) położonym przy ul. (...) w M. i oglądał je. Pomimo, że nie zgodził się na jego zakup wspólnie z małżonką – A. M. (1) postanowiła, „że i tak kupi to mieszkanie”.

Dalej Sąd ustalił, że w dniu 19 października 2011 roku J. M., W. M. i A. M. (1) zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w M. przy ul. (...). Wartość transakcji została ustalona na kwotę 105.000 zł, choć w umowie (ze względów podatkowych) wpisano cenę 103.000 zł. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona sprzedaży w/w nieruchomości zostanie zawarta do dnia 16 stycznia 2012 roku. Sprzedający w tym samym dniu otrzymali od A. M. (1) kwotę 10.000 zł tytułem zadatku, któremu nadano znaczenie i skutki wynikające z treści z art. 394 k.c. Cena sprzedaży w kwocie 80.000 zł miała być uiszczona przez kupującą do dnia 15 stycznia 2012 r. Tytułem ceny sprzedaży kupująca jeszcze tego samego dnia uiściła 1.000 zł, zaś kolejny 1.000 zł w dniu 10 listopada 2011 roku.

Jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej A. M. (3) informowała sprzedających, że nieruchomość kupuje wspólnie z mężem, a fundusze na jej zakup będą pochodzić z kredytu (80.000 zł), którego zabezpieczeniem mogło być jedynie nabywane przez nich mieszkanie (tzw. kredyt hipoteczny). Powyższe znalazło też odzwierciedlenie w zawartej umowie. Kupująca należała by w umowie jako kupujący wpisany został również jej mąż – A. M. (2). J. M. i W. M. odmówili jednak dokonania takiego wpisu. Pomimo to A. M. (1) zapewniła, że jej małżonek stanie z nią do aktu notarialnego zakupu w/w mieszkania. W połowie listopada 2011 roku A. M. (1) udała się do Banku (...) S.A. Oddział w O. celem uzyskania kredytu na zakup mieszkania. Tam sprawdzono jej zdolność kredytową, po czym odmówiono udzielenia kredytu. Poinformowano ją jednocześnie, że kredyt będzie przyznany, gdy ze stosownym wnioskiem wystąpi również jej mąż.

Ustalono nadto, że A. M. (1) dopiero przed świętami Bożego Narodzenia poinformowała J. M. o tym, iż nie przyznano jej kredytu. Z uwagi na trudną sytuację finansową i prośbę powódki pozwana zwróciła jej 2.000 zł, które zostało uiszczone tytułem ceny nabycia mieszkania. Poprosiła wówczas również o zwrot pozostałych 10.000 zł. J. M. odmówiła twierdząc, że to jest wbrew zawartej umowie. Obie ustaliły jednak, że jeśli A. M. (3) znajdzie w swoje miejsce kupca na lokal mieszkalny i to do 15 stycznia 2012 roku, to pewna kwota zostanie jej zwrócona. Warunkiem jednak tego porozumienia było, by nowy kupiec zapłacił za nieruchomość 115.000 zł, gdyż cena 105.000 zł była ustalona jedynie dla powódki - ze względu na znajomość jej matki i J. M.. Powódka wraz z mężem przystąpiła do poszukiwania nowego nabywcy. W tym celu m. in. wykonali zdjęcia mieszkania i zamieścili stosowne oferty jego sprzedaży z ceną 115.000 zł. Powódka sama jednak informowała potencjalnych nabywców, że jest możliwość osiągnięcia docelowej kwoty 105.000 zł. Taką kwotę małżonkowie M. ustalili z nabywcą M. K. (1).

Ostatecznie J. M. i W. M. lokal mieszkalny nr (...) położony w M. przy ul. (...) sprzedali M. K. (1) za cenę 105.000 zł. Po podpisaniu aktu notarialnego pozwana zadzwoniła do A. M. (3), która przyjechała i odebrała 5.000 zł. W dniu 06 maja 2013 roku pozwani otrzymali pismo A. M. (3) wzywające ich do zwrotu części zadatku w wysokości 5.000 zł, czemu odmówili.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Zestawienie okoliczności podanych przez A. M. (3) wskazywało na liczne rozbieżności, sprzeczności oraz niekonsekwencję - szczególnie odnośnie zawarcia umowy przedwstępnej, roli jej męża, okoliczności związanych z ustaleniem ceny pomiędzy stronami, warunków na jakich miało dojść do zwrotu części zadatku oraz ustaleń co do wysokości kwoty, która miała być powódce zwrócona. Natomiast okoliczności podane przez pozwanych Sąd pierwszej instancji uznał za przekonujące, wiarygodne, logiczne i zgodne z zasadami racjonalnego postępowania. W ocenie Sądu pierwszej instancji są one nadto spójne oraz jasne.

Zasadniczą kwestią w niniejszej sprawie było przede wszystkim ustalenie, czy powódka miała prawo żądać od pozwanych zwrotu części zadatku w wysokości 5.000 zł. Zdaniem Sądu pierwszej instancji dla oceny prawnej roszczeń powódki ma zastosowanie przepis art. 394 k.c., który określa instytucję zadatku. Stosownie do jego treści - w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju, zadatek dany przy zawarciu umowy ma takie 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. Konsekwencją interpretacji cytowanego przepisu jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2005 roku, w którym uznano, iż zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona. Podkreślono, że bezspornym było, że kwota 10.000 zł wręczona przez powódkę w dniu 19 października 2011 roku stanowiła zadatek. Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że wolą ustawodawcy było uzależnienie ewentualnego zwrotu zadatku od przyczyn, dla których do zawarcia umowy nie doszło, co wynika z samej istoty instytucji zadatku będącego zabezpieczeniem planowanej umowy. Zwrócił uwagę, że z treści umowy przedwstępnej z dnia 19 października 2011 r. wynika jednoznacznie, że koszty zakupu przez powódkę nieruchomości miały pochodzić z kredytu. M. zdawać więc sobie sprawę, iż do tego celu niezbędne było podjęcie czynności zmierzających do jego uzyskania. Już w połowie listopada 2011 roku wiedziała, że samodzielnie takiego zobowiązania nie jest w stanie zaciągnąć. Pozwani natomiast cały czas ufali i wierzyli w zapewnienia A. M. (3). Nadto przy zawarciu umowy przedwstępnej posiadała ona dowód osobisty męża, co dodatkowo, w ocenie pozwanych, uwiarygodniało umowę. W ocenie Sądu pierwszej instancji powódka bez wątplenia nie wywiązała się z umowy. Po jednej próbie uzyskania kredytu nie podjęła żadnych czynności zmierzających do pozyskania środków na zakup mieszkania. Nie może być zatem wątpliwości, że to powódka przed podjęciem decyzji o zobowiązaniu się do kupna nieruchomości - lokalu mieszkalnego winna była już podjąć kroki zmierzające do ustalenia swojej zdolności kredytowej - 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. Powódka natomiast wprowadziła pozwanych w błąd - zarówno co do swoich możliwości finansowych, ale również co do decyzji jej męża odnośnie zakupu mieszkania - zrobiła to przy tym świadomie i celowo pozyskując nawet dowód osobisty męża. Powyższe zachowanie powódki było, zdaniem Sądu pierwszej instancji, przez nią zawinione i jednocześnie uzasadniało „zatrzymanie” przez pozwanych udzielonego przy zawarciu umowy zadatku - i to w pełnej wysokości.

Z tych też względów Sąd pierwszej instancji za niedopuszczalne uznał powoływanie się przez powódkę na nieważność umowy przedwstępnej umowy kupna - sprzedaży z uwagi na treść art. 37 krio. Zgodnie z § 1 pkt 1 w/w przepisu 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 użytkowania lub pobierania z niej pożytków. Wskazano, że umowa zawarta bez obligatoryjnej zgody małżonka co do zasady dotknięta sankcją bezskuteczności zawieszoną i nie wywołuje zamierzonych przez strony skutków prawnych. W przypadku nie wyrażenia zgody przez współmałżonka uaktualnia się sankcja nieważności czynności prawnej ex tunc. Przepis art. 37 § 1 krio posługuje się przy tym pojęciem „czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia przedmiotów i praw majątkowych wyszczególnionych w pkt 1 - 3 tego artykułu. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że chodzi nie tylko o czynności rozporządzające, względnie zobowiązujące - rozporządzające, których bezpośrednim skutkiem jest zbycie, obciążenie, odpłatne nabycie określonych praw. Do jednego ze wskazanych skutków prowadzą także czynności zobowiązujące do przeniesienia lub obciążenia praw, a także umowa przedwstępna, która także w perspektywie prowadzi do nabycia, zbycia lub obciążenia prawa, w szczególności, gdy umowa przedwstępna czyni zadość formie umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna nie jest

umową wzajemną, gdyż stanowi tylko instrument prawny prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej regulując interesy stron na tzw. „przedpolu” zawarcia umowy przyrzeczonej. Wskazano, że zgodnie z treścią art. 390 § 2 k.c., gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. 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). Jeżeli więc z zawarciem umowy przedwstępnej nie łączy się uprawnienie drugiej strony do zawarcia umowy przyrzeczonej – jak w przedmiotowej sprawie, wówczas przyjmuje się, że na taką umowę nie jest wymagana zgoda małżonka, gdyż nie prowadzi ona nieuchronnie, niejako „w prostej linii”, do zawarcia przyrzeczonej umowy. W takim wypadku po stronie uprawnionego powstaje jedynie roszczenie odszkodowawcze. Taka interpretacja, w ocenie Sądu pierwszej instancji, nie narusza interesów majątkowych rodziny, gdyż nie przekreśla w przyszłości konieczności wyjednania zgody małżonka w związku z zawieraniem umowy przyrzeczonej. Powyższe wskazuje w ocenie Sądu pierwszej instancji, iż wbrew oczekiwaniom strony powodowej umowa z dnia 19 października 2011 r. była ważna gdyż nie wymagała – w świetle art. 37 k.r.i.o. - zgody A. M. (2). Powoływanie się więc na jej nieważność nie może odnieść pożądanego przez powódkę skutku, który wynika z treści art. 410 § 2 k.c.

W tym kontekście Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę na treść art. 390 § 3 k.c., wedle którego roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku. W związku z powyższym powszechnie wyrażane jest stanowisko, iż obecnie roczny termin przedawnienia przewidziany w art. 390 § 3 kc dotyczy wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym także roszczenia o zwrot zadatku. W przedmiotowej sprawie ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na dzień 16 stycznia 2012 roku, zaś pozew w sprawie został złożony w dniu 04 lipca 2013 roku.

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu pierwszej instancji, powódka mogłaby żądać zwrotu kwoty 5.000 zł jeśli zostałyby przez nią wykazane, że doszło pomiędzy stronami do porozumienia odnośnie zwrotu zadatku w całości. W sprawie jednak taka sytuacja nie miała miejsca. Pozwani bowiem konsekwentnie twierdzili, iż postanowili zwrócić A. M. (3) „pewną” kwotę za jej zaangażowanie w znalezienie innego kupca na ich mieszkanie. Warunkiem jednak tego było, by nowy nabywca uiścił za nieruchomości 115.000 zł, gdyż cena 105.000 zł była ustalona jedynie dla powódki. A. M. (3) wraz z mężem przystąpiła do poszukiwania nowego nabywcy. W tym celu m. in. wykonali zdjęcia mieszkania, zamieścili też stosowne oferty jego sprzedaży 115.000 zł. Jednak powódka sama informowała potencjalnych nabywców, że jest możliwość osiągnięcia docelowej ceny jego kupna za 105.000 zł. Taką też kwotę sami małżonkowie M. ustalili z nabywcą M. K. (1), co wynika wprost z jego zeznań. Podkreślono, że pozwani nigdy nie twierdzili natomiast, iż zwrotowi miała podlegać cała kwota 10.000 zł uiszczona tytułem zadatku. Twierdzenia powódki w tym zakresie są gołosłowne. Nie wykazała ona, wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c., iż do pożądanego przez nią uzgodnień doszło. Nie wykazała tych okoliczności zarówno za pomocą dokumentów, jak i zawnioskowanych przez siebie świadków (H. G., M. K. (2), A. M. (2) i M. K. (1)), których twierdzenia opierają się jedynie na informacjach uzyskanych od powódki, która (a co w sprawie zostało ujawnione) „stawia na swoim” i dąży do realizacji swoich planów nie słuchając innych i nie licząc się z ich zdaniem (choćby ze zdaniem męża i pozwanej). Swoje oczekiwania co do zwrotu kwoty 10.000 zł przyjęła jako okoliczność pewną o czym informowała męża (zapewne by poprawić stosunki panujące w małżeństwie) i innych świadków. Pozwani powyższym twierdzeniom kategorycznie zaprzeczali. Wiedzieli bowiem jakie konsekwencje spowoduje zawarta umowa przedwstępna. By wynagrodzić „starania” powódki, po sprzedaży lokalu mieszkalnego, przekazali jej 5.000 zł. Takie postępowanie małżonków M. jest uzasadnione nie tylko znajomością pozwanej z ze zmarłą matką powódki, ale również treścią 394 kc. Powszechnie przyjmuje się bowiem, że przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy i jest niezależne od powstania szkody i jej wysokości.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie sposób, w ocenie Sądu pierwszej instancji, zgodzić się ze stanowiskiem A. M. (3), iż jest ona uprawniona do żądania zwrotu części zadatku. Uznając zatem za nieusprawiedliwione żądanie powódki, na podstawie w/w przepisów, Sąd pierwszej instancji oddalił jej powództwo (pkt I orzeczenia).

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, stosownie art. 98 § 1 kpc.

W apelacji powódka A. M. (1) wniosła o zmianę powyższego wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kwoty 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 maja 2013 roku do dnia zapłaty. Nadto domagała się zasądzenia od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zeznań świadków H. G., M. K. (2), M. K. (1), A. M. (2), a także dowodu z przesłuchania stron, co w konsekwencji doprowadziło do ustaleń sprzecznych z zebrany materiał dowodowy, w szczególności ustalenia, iż powódka nie wykazała, że pomiędzy stronami doszło do porozumienia odnośnie zwrotu zadatku w całości,

- naruszenie przepisów prawa materialnego art. 37 § 1 pkt 1) i § 2 k.r.o poprzez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, iż ważną jest umowa przedwstępna nabycia nieruchomości z dnia 19 października 2011 r. zawarta w zwykłej formie pisemnej, albowiem nie jest wymagana zgoda małżonka powódki na zawarcie tej umowy, oraz art. 410 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, iż powoływanie się na nieważność umowy przedwstępnej nie może odnieść pożądanego przez powódkę skutku, który wynika z treści tego artykułu,

- naruszenie przepisów prawa materialnego art. 117 § k.c. w zw. z art. 390 § 3 k.c. poprzez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na przyjęciu, iż roszczenie powódki uległo przedawnieniu mimo tego, że pozwani nie podnieśli takiego twierdzenia w formie zarzutu.

W uzasadnieniu zwrócono uwagę, że Sąd pierwszej instancji podał, iż „zestawienie okoliczności podanych przez A. M. (3) wskazywało na liczne rozbieżności, sprzeczności oraz niekonsekwencję”, nie wskazując jednak na czym konkretnie polegały te „liczne rozbieżności, sprzeczności oraz niekonsekwencja”. Zakwestionowano też poszczególne ustalenia Sądu pierwszej instancji podnosząc, że są one sprzeczne z zeznaniami powódki oraz świadków: H. G., M. K. (3), M. K. (1) oraz A. M. (2). Nadto skarżąca nie zgodziła się z dokonaną przez Sąd pierwszej instancji wykładnią art. 37 § 1 pkt 1) i § 2 k.r.o. Powódka podkreśliła, że zaprezentowana przez Sąd pierwszej instancji wykładnia pozostaje w opozycji do wykładni tego przepisu dokonanej przez Helenę Cieplą w komentarzu „Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz” (wyd. LexisNexis, wydanie 3, Warszawa 2006) oraz Teresę Mróz w monografii „Zgoda małżonka na dokonanie czynności prawnej w ustroju majątkowej wspólności ustawowej” (Wydawnictwo Lex 2011 Rozdział III 2.2. Charakterystyka prawna czynności mających za przedmiot nieruchomości). Zdaniem powódki, dokonując wykładni art. 37 §1 k.r.o. nie uzależnia się wymogu uzyskania zgody drugiego małżonka na zawarcie umowy przedwstępnej nabycia nieruchomości lokalowej od istnienia skutku silniejszego umowy przedwstępnej. Dokonana przez Sąd Rejonowy wykładnia nie uwzględnia, iż przyjęcie braku konieczności uzyskania zgody drugiego małżonka na zawarcie umowy przedwstępnej nieruchomości z zastrzeżeniem zadatku, skutkuje zobowiązaniem powódki do zapłaty zadatku, który stanowi składnik majątku wspólnego małżonków. Niezależnie od powyższego skarżąca wskazała, że Sąd pierwszej instancji naruszył przepisy art. 117 § k.c. w zw. z art. 390 § 3 k.c. poprzez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na przyjęciu, iż roszczenie powódki uległo przedawnieniu, skoro z art. 117 § 2 k.c. wynika, że przedawnienie uwzględnia się tylko w razie zgłoszenia zarzutu przez pozwanego. W ustaleniach faktycznych wskazanych przez Sąd w uzasadnieniu wyroku nie ma informacji o podniesieniu przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia powódki.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powódki A. M. (1) nie zasługiwała na uwzględnienie. Wbrew stawianym zarzutom Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia wskazywanych przepisów prawa materialnego i procesowego.

Dokonane przez Sąd a quo ustalenia faktyczne i wyprowadzone na ich podstawie wnioski są trafne, wobec czego należało przyjąć je za własne bez potrzeby procesowej ponownego ich przedstawiania w niniejszym uzasadnieniu. Zauważyć tylko wypada, że przyjęte przez Sąd pierwszej instancji założenie, iż nabycie lokalu mieszkalnego położonego

w M. przy ul. (...) miało nastąpić do majątku wspólnego A. M. (1) i A. M. (2) – w świetle twierdzeń samej powódki - nie było oczywiste. Z wyjaśnień informacyjnych powódki wynika, że A. M. (2) oświadczył jej wyraźnie, że nie będzie uczestniczył w czynnościach zmierzających do nabycia lokalu, albowiem małżonkowie zobowiązani byli już spłacać jeden kredyt, który zabezpieczony był hipoteką ustanowioną na nieruchomości stanowiącej ich współwłasność. Wówczas powódka postanowiła nabyć ten lokal mieszkalny dla siebie, na co wskazała w wyjaśnieniach podając: „sama chciałam je (mieszkanie) spłacić i chciałam je kupić tylko i wyłącznie dla siebie”. W tym stanie rzeczy można byłoby bronić poglądu, że wolą powódki było nabycie lokalu mieszkalnego do majątku osobistego. Nie było przecież prawnych przeszkód, aby małżonek powódki stanął do aktu notarialnego i oświadczył, że małżonka nabywa lokal mieszkalny do majątku osobistego. Przy takim ustaleniu, kwestia wykładni art. 37 kro, nie byłaby w ogóle istotna dla rozstrzygnięcia sprawy oraz nie stałaby się podstawą zarzutów apelacji, gdyż przepis ten nie odnosi się do czynności dotyczących majątków osobistych małżonków. W ustaleniach faktycznych, niekwestionowanych w tym zakresie przez skarżącą, przyjęto jednak, że nabycie lokalu mieszkalnego miało nastąpić do majątku wspólnego powódki i jej męża. Tak bowiem ostatecznie twierdziła powódka słuchana w charakterze strony.

Odnosząc się wobec tego do zarzutów apelacji wskazać trzeba, że Sąd Okręgowy podzielił dokonaną przez Sąd pierwszej instancji wykładnię przepisu art. 37 § 1 punktu 1 i § 2 kro. Dokonując wykładni ww. przepisu, pamiętać należy, iż przed nowelizacją Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, dokonaną ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. 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 k.r.o. przed zm.). W znowelizowanym k.r.o. 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 k.r.o.). W doktrynie wskazuje się jednak, że katalog czynności wymienionych w art. 37 k.r.o. 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, Małżeńskie 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 umowę przedwstępną do 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 1997 r. , sygn. akt I CKN 390/97, Lex nr 79960 i powołane tam orzecznictwo). W ocenie Sądu Okręgowego regułę tą 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 przedwstępna sprzedaży nieruchomości, ale o tyle tylko, o ile czynić będzie ona zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. Prawidłowo bowiem zauważył Sąd pierwszej instancji, że tylko taka umowa przedwstępna w perspektywie prowadzi do przeniesienia prawa. Gdyby więc strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego, to należałoby uznać, że dla zawarcia tej umowy wymagana byłaby zgoda małżonka powódki. W niniejszej sprawie zawarto jednak umowę przedwstępną sprzedaży lokalu w zwykłej formie pisemnej - umowa ta nie czyniła zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej (tj. wymaganiom co do formy), a zatem do jej zawarcia nie była wymagana zgoda małżonka powódki. Umowa ta nie prowadziła bowiem nieuchronnie, niejako w prostej linii, do zawarcia przyrzeczonej umowy. Ostatecznie jednak, co strony przyznały podczas rozprawy apelacyjnej, wykładnia przepisu art. 37 kro nie miała zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Kwestią istotną dla rozstrzygnięcia sprawy była bowiem treść porozumienia, w którym strony miały uzgodnić warunki zwrotu zadatku, zapłaconego przez powódkę przy zawarciu umowy przedwstępnej. Wbrew stawianym zarzutom, dokonując ustaleń faktycznych w tym zakresie Sąd pierwszej instancji nie naruszył zasady swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c. Apelacja nie zawiera argumentów mogących ustalenia te i ocenę dowodów skutecznie podważyć. W szczególności podzielić należało stanowisko Sądu Rejonowego, że powódka w sposób niespójny wskazywała na okoliczności zwarcia umowy przyrzeczonej (na co zwrócono uwagę już wyżej), okoliczności związane z ustaleniem pomiędzy stronami ceny lokalu oraz warunkami, na jakich miało dojść do zwrotu zadatku. O powyższym świadczy chociażby fakt, że w swych zeznaniach powódka z jednej strony zaprzeczała, iż przed zawarciem umowy przedwstępnej udała się do banku, gdzie podała nieprawdziwe informacje dotyczące sytuacji rodzinnej i majątkowej, co skutkowało przyznaniem jej we wstępnych wyliczeniach zdolności kredytowej. Z drugiej jednak strony przyznała, że kiedy po zawarciu umowy przedwstępnej poszła do banku okazało się, że we wcześniejszych wyliczeniach uwzględniano, że ma ona na utrzymaniu jedno, a nie dwoje dzieci. Wbrew stanowisku apelacji, analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie potwierdza, ażeby w trakcie spotkania, do którego doszło około miesiąc czasu po wizycie w banku, strony zawarły porozumienie, które przewidywało zwrot całej kwoty zadatku, w sytuacji gdyby powódka znalazła nabywcę na lokal mieszkalny pozwanych za cenę 105.000 zł. Pozwani konsekwentnie twierdzili, że lokal mieszkalny miał być sprzedany za wyższą cenę – 115.000 zł. Co więcej, pozwana wskazywała, że gdyby powódka znalazła nabywcę na przedmiotowy lokal za cenę 115.000 zł doszłoby do zwrotu jedynie części zadatku.

Podkreślić należy, że pozwana miała w niniejszym procesie korzystniejszą rolę, albowiem to nie na niej spoczywał ciężar dowodu okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. To powódka miała wykazać, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia porozumienia, zgodnie z którym wpłacony przez nią przy zawarciu umowy przedwstępnej zadek miał podlegać w całości zwrotowi, w sytuacji gdyby znalazła nabywcę na lokal mieszkalny pozwanych za cenę 105.000 zł. Okoliczności tych nie udowodniła, zgodnie z wymogami art. 6 k.c. Oprócz swoich zeznań, które zresztą nie były wewnątrznie spójne i jednolite, nie przedstawiła właściwie żadnych bezpośrednich dowodów, które potwierdzałyby jej twierdzenia w tym zakresie. Zauważyć trzeba, że omawiane porozumienie nie zostało zawarte w formie pisemnej, a jedynie ustnie; co istotne - przy uzgodnieniach ustnych nie było żadnych innych osób. Świadców, których powołuje się w apelacji : H. G., M. K. (2), A. M. (2) to świadkowie ze słyszenia - osoby, które czerpały wiedzę od samej powódki. To powódka przekazywała im informację, że odzyska zadek, jeżeli uda jej się znaleźć kupca na lokal. Świadek M. K. (1) potwierdził z kolei, że on rzeczywiście uzgadniał z powódką i jej małżonkiem cenę 105.000 zł za lokal mieszkalny, ale jednocześnie zeznał, że w ogłoszeniu zamieszczonym przez męża powódki w Internecie była wskazana cena 115.000 zł – 120.000 zł. Świadek ten nie ujawnia natomiast czy powódka była upoważniona, żeby prowadzić negocjacje do kwoty 105.000 zł. Co więcej, potwierdza on, że pozwani oczekiwali ostatecznie wyższej ceny za sprzedaż tego lokalu, a mianowicie kwoty 110.000 zł. Wówczas jednak M. K. (1) oświadczył, że przy takiej cenie nie jest zainteresowany nabyciem lokalu, a pozwani przymuszeni sytuacją zgodzili się na kwotę 105.000 zł. Powyższe nie świadczy jednak o tym, że powódka była uprawniona do tego, aby uzgadniać cenę lokalu ma poziomie 105.000 zł.

Trzeba wskazać, że w sprawie bezspornym było, że niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponosiła odpowiedzialność powódka (tj. nieuzyskanie przez powódkę kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego), a zatem pozwani mieli podstawy do tego, aby otrzymany zadek zachować dla siebie. Skoro więc powódka nie wykazała, pomimo obowiązku spoczywającego na niej z mocy art. 6 k.c. , ażeby zgodnie z porozumieniem cała kwota zadatku miała podlegać zwrotowi w momencie, kiedy znajdzie nabywcę lokalu, który zgodzi się zapłacić cenę 105.000 zł, to oddalenie przez Sąd pierwszej instancji powództwa było uzasadnione.

Odnosząc się na koniec do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia przepisu art. 117 k.c. i art. 390 § 3 k.c. wskazać trzeba, że Sąd pierwszej instancji rzeczywiście stwierdził, że roszczenie, z którym wystąpiła powódka w pozwie jest przedawnione. Podkreślić jednak należy, że to nie przedawnienie roszczenia było podstawą oddalenia powództwa, a fakt, iż powódka nie wykazała, aby doszło do porozumienia o treści przez nią wskazywanej.

Z tych przyczyn, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powódki. O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 1 i 3 k.p.c. , art. 99 k.p.c. , a nadto § 6 pkt 3 w zw. z

§ 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490 j.t.). Ponadto na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Sąd Okręgowy sprostował zaskarżony wyrok i oznaczył imię powódki (...) zamiast (...).