

*Sygn. akt I C 184/10*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2014 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR del. Ewa Rudkowska – Ząbczyk

**Protokolant:** Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 lutego 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **S. O.**

przeciwko **D. B.**

**o ustalenie ewentualnie nakazanie**

I. stwierdza nieważność warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...), o powierzchni 1,0913 ha, położonej we W. obręb (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej przez powoda S. O. i pozwanego D. B. w formie aktu notarialnego z 22 października 2009 roku, w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...), przed notariuszem J. R. rep. A nr (...);

II. stwierdza nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...), o powierzchni 1,0913 ha, położonej we W. obręb (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej przez powoda S. O. i pozwanego D. B. w formie aktu notarialnego z 30 listopada 2009 roku, w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...), przed notariuszem J. R. rep. A nr (...);

III. zasądza od pozwanego D. B. na rzecz powoda S. O. kwotę 19 517,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazuje pozwanemu D. B., aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy we Wrocławiu) kwotę 25 250,00 zł tytułem brakujących kosztów sądowych, od uiszczenia których powód był zwolniony.

## UZASADNIENIE

Powód S. O. w pozwie wniesionym w dniu 9 lutego 2010 r. przeciwko pozwanemu D. B. domagał się stwierdzenia nieważności warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...), o powierzchni 1,0913 ha, położonej we W. obręb (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej przez powoda S. O. i pozwanego D. B. w formie aktu notarialnego z 22 października 2009 roku, w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...), przed notariuszem J. R. rep. A nr (...) oraz stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...), o powierzchni 1,0913 ha, położonej we W. obręb (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej przez powoda S. O. i pozwanego D. B. w formie aktu notarialnego z 30 listopada 2009 roku, w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...), przed notariuszem J. R. rep. A nr (...). W razie nieuwzględnienia powyższego żądania powód domagał się nakazania pozwanemu, aby za zgodą powoda zawartą w pozwie, zawarł z powodem umowę zwrotnego nieodpłatnego przeniesienia na powoda własności nieruchomości rolnej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...), o

powierzchni 1,0913 ha, położonej we W. obręb (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu żądania stwierdzenia nieważności umów z 22 października 2009 r. i 30 listopada 2009 r. powód podniósł, że pozwany zawierał z nim zaskarżone umowy w złej wierze, od początku nie mając zamiaru wywiązania się z nich względem powoda. Pomimo zobowiązania się do zapłaty ceny sprzedaży w kwocie 605 000,00 zł pozwany nie posiadał środków na zakup spornej nieruchomości, ani nie miał zdolności kredytowej. Powód podniósł, że pozwany przy pomocy G. W. – profesjonalisty w obrocie nieruchomościami i windykacji długów – wykorzystał brak rozeznania i doświadczenia życiowego powoda i doprowadził go do zawarcia spornych umów za zapłatą faktycznie kwoty 5 000,00 zł. Powód podniósł, że umowy zawarte były w nieuczciwym celu, tj. w celu wzbogacenia się pozwanego i G. W. bez poniesienia kosztów ekwiwalentu tego wzbogacenia. Wskazał, że w czasie rzekomego załatwiania przez pozwanego kredytu na zapłatę ceny sprzedaży pozwany ustanowił na rzecz G. W. hipotekę kaucyjną w kwocie 600 000,00 zł tytułem zabezpieczenia spłaty pożyczki kwoty 350 000,00 zł z ustawowymi odsetkami z dnia 30 czerwca 2002 r., której termin spłaty minął 31 grudnia 2002 r.

Powód wskazał także, że wobec upływu terminu na spełnienie świadczenia przez pozwanego, pismem z dnia 30 grudnia 2009 r. złożył pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy przeniesienia własności, wzywając go do zwrotnego przeniesienia na niego własności.

W piśmie procesowym z dnia 20 października 2010 r. (k. 87) powód zmienił żądanie w ten sposób, że obok żądania stwierdzenia nieważności umów wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II tej księgi pozwanego jako właściciela tej nieruchomości i wpisania jako jej właściciela powoda. Jednocześnie powód sprecyzował „alternatywne żądanie pozwu” w ten sposób, że wniósł o zobowiązanie, aby zawarł z powodem umowę zwrotnego nieodpłatnego przeniesienia na powoda własności nieruchomości rolnej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...), o powierzchni 1,0913 ha, położonej we W. obręb (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W kolejnym piśmie z dnia 3 marca 2011 r. (k. 110) powód cofnął żądanie zgłoszone pismem z dnia 20 października 2010 r. w zakresie uzgodnienia księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków dla nieruchomości rolnej stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 1,0913 ha, (...), położonej we W. obręb W. z rzeczywistym stanem prawnym. Wskazał jednocześnie na nową okoliczność uzasadniającą żądanie stwierdzenia nieważności spornych umów. Podniósł bowiem, że żona pozwanego J. B., pomimo wyznaczenia jej stosownego terminu, nie potwierdziła umów zwartych przez strony.

Postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2012 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie punktu I, II i III żądania pozwu zgłoszonego pismem z dnia 20 października 2010 r. w zakresie uzgodnienia księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków dla nieruchomości rolnej stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 1,0913 ha, (...), położonej we W. obręb W. z rzeczywistym stanem prawnym.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 31 marca 2010 r. pozwany D. B. wniósł o oddalenie powództwa głównego i ewentualnego w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu z uwzględnieniem kwoty 14 400,00 zł z tytułu zwrotu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika procesowego.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwany podniósł, że brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności umów z uwagi na zarzucaną pozwanemu złą wiarę lub nieuczciwe zamiary przy ich zawieraniu. Odnośnie skuteczności odstąpienia od umowy przeniesienia własności z 30 listopada 2009 r. pozwany zarzucił, że wyznaczony mu dwunastodniowy termin na spełnienie świadczenia zapłaty 600 000,00 zł nie jest odpowiedni, w szczególności wobec odmowy udzielenia pozwanemu kredytu na zakup spornej nieruchomości.

Pozwany nie ustosunkował się do zarzutów powoda dotyczących nieważności obu umów z uwagi na brak zgody małżonki pozwanego na ich zawarcie

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód był właścicielem nieruchomości rolnej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 1,0913 ha, (...), położonej we W., obręb (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczność bezsporna)

W dniu 22 października 2009 r. powód zawarł z pozwanym D. B. warunkową umowę sprzedaży, mocą której powód sprzedał pozwanemu powyższą nieruchomość rolną, a pozwany ją kupił oświadczając, że jest stanu wolnego. Umowa ta została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych w W. – Oddział Terenowy we W. nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu, w myśl przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Strony ustaliły jednocześnie cenę sprzedaży na kwotę 605 000,00 zł, z czego 5 000,00 zł miało być zapłacone w terminie 7 dni od dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży.

(dowód: warunkowa umowa sprzedaży z dnia 22 października 2009 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. R. w Kancelarii Notarialnej we W., rep. A nr (...), k. 16-19)

Następnie w dniu 30 listopada 2009 r. strony zawarły umowę przeniesienia własności, mocą której powód przeniósł na rzecz pozwanego własność spornej nieruchomości, a pozwany wyraził na to zgodę oświadczając, że jest stanu wolnego.

(dowód: umowa przeniesienia własności z dnia 3 listopada 2009 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. R. w Kancelarii Notarialnej we W., rep. A nr (...), k. 21-24)

W umowie z dnia 30 listopada 2009 r. strony potwierdziły, że cena sprzedaży została przez nie ustalona na kwotę 605 000,00 zł, z czego 5 000,00 zł została zapłacona już przez pozwanego. Pozostałą część ceny w wysokości 600 000,00 zł pozwany zobowiązał się zapłacić powodowi w terminie nie później niż do dnia 9 grudnia 2009 r. przelewem na wskazany przez powoda rachunek.

(dowód: umowa przeniesienia własności z dnia 3 listopada 2009 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. R. w Kancelarii Notarialnej we W., rep. A nr (...), k. 21-24)

Zarówno w dacie zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, jak i umowy przeniesienia własności pozwany pozostawał w związku małżeńskim z J. B..

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 13 października 2010 r. powód wezwał żonę pozwanego J. B. do potwierdzenia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 22 października 2009 r. oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 listopada 2009 r., przesyłając jej wypisy aktów notarialnych, w formie których umowy te zostały zawarte. Jednocześnie powód wyznaczył żonie pozwanego siedmiodniowy termin do dokonania powyższego potwierdzenia, wskazując jej na konieczność złożenia przez nią oświadczenia w tym przedmiocie w formie aktu notarialnego.

(dowód: pismo powoda z dnia 13 października 2010 r., k. 118)

Powyższe pismo zostało doręczone bezpośrednio żonie pozwanego J. B. w dniu 15 października 2010 r.

(dowód: zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 117)

Do dnia 22 października 2010 r. żona pozwanego J. B. nie złożyła oświadczenia potwierdzającego zawarte przez jej męża umowy z dnia 22 października 2009 r. i 30 listopada 2009 r.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 5 grudnia 2012 r. strony i G. W. zawarli umowę, której realizacją miała doprowadzić do zakończenia sporu w niniejszej sprawie oraz w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej pod sygnaturą XIV C 238/11. Zawierając powyższą umowę pozwany oświadczył, że w zawartych z powodem umowach, tj. w warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 22 października 2009 r. oraz w umowie przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 listopada 2009 r., omyłkowo oświadczył, że nie pozostaje w związku małżeńskim bowiem w dacie zawarcia tych umów pozostawał w związku małżeńskim, jednak nabycia spornej nieruchomości dokonywał do majątku osobistego za środki pochodzące z majątku osobistego (ust. 4a umowy).

(umowa z dnia 5 grudnia 2012 r., k. 233-236)

Do dnia zamknięcia rozprawy pozwany nie zapłacił powodowi pozostałej części ceny sprzedaży w wysokości 600 000,00 zł.

(okoliczność bezsporna)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości w zakresie żądania głównego.

Zakres kognicji Sądu w niniejszym postępowaniu wynikał z art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., zgodnie z którym 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 używania lub pobierania z niej pożytków. 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.), przy czym 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.).

Niesporny w niniejszej sprawie był fakt złożenia zgodnych oświadczeń woli stron w dniu 22 października 2009 r. o treści warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. R. w Kancelarii Notarialnej we W., rep. A nr (...) oraz w dniu 30 listopada 2009 r. o treści przeniesienia własności nieruchomości sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. R. w Kancelarii Notarialnej we W., rep. A nr (...). Poza tym na rozprawie w dniu 12 sierpnia 2013 r. pozwany przyznał, że w datach składania powyższych oświadczeń woli w związku małżeńskim z J. B. (k. 237V).

Niewątpliwie obie umowy zawarte przez strony prowadziły do nabycia przez pozwanego nieruchomości, a zatem zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. do ich dokonania przez pozwanego pozostającego w związku małżeńskim potrzebna była zgoda jego żony. Powołany przepis dotyczy oczywiście tylko tych sytuacji, w których małżonkowie pozostają w ustroju wspólności ustawowej. W świetle materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie należało uznać, że w takim właśnie ustroju pozostawał pozwany z żoną J. B.. Ustrój wspólności ustawowej jest ustrojem podstawowym, który obowiązuje małżonków ex lege z chwilą zawarcia małżeństwa, jeżeli wcześniej małżonkowie nie zawarli intercyzy wprowadzającej umowny ustrój majątkowy. W niniejszej sprawie pozwany w żaden sposób nie odniósł się do zarzutu nieważności zaskarżonych umów z uwagi na brak wymaganej zgody jego żony na ich zawarcie. W szczególności nie podniósł żadnych twierdzeń, które wskazywałyby na fakt obowiązywania w jego małżeństwie ustroju majątkowego innego niż ustawowy. Skoro tak, to należało przyjąć, że między małżonkami istniała wspólność majątkowa, o której mowa w art. 31 i n. k.r.o.

W ustroju wspólności majątkowej każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku (art. 36 § 2 k.r.o.). Samodzielny zarząd majątkiem wspólnym małżonków nie obejmuje jednak czynności prawnych, do dokonania których potrzebna jest zgoda drugiego małżonka. Jak już wyżej podniesiono, do takich czynności ustawodawca zaliczył między innymi te, które prowadzą do nabycia nieruchomości.

Zgoda małżonka na dokonanie czynności prawnej przez drugiego małżonka jest zgodą osoby trzeciej w rozumieniu art. 63 § 1 k.c., przy czym może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez osobę dokonującą czynności, równocześnie ze złożeniem tego oświadczenia albo po jego złożeniu. W niniejszej sprawie za przyznany należało uznać fakt zawarcia spornych umów przez pozwanego bez zgody jego żony (art. 230 k.p.c.). Jak bowiem wynika z treści oświadczeń składanych przez niego przy zawieraniu spornych umów, w obu przypadkach deklarował on, że nabywa sporną nieruchomość będąc stanu wolnego. Dopiero w 2012 r., zawierając umowę z powodem i G. W., przyznał fakt pozostawania w związku małżeńskim oraz „omyłkowego” charakteru jego oświadczeń w tym zakresie w umowach z dnia 22 października 2009 r. i 30 listopada 2009 r.

Skoro warunkowa umowa sprzedaży stron oraz umowa o przeniesienie własności zostały zawarte przez pozwanego bez zgody jego żony J. B., to należało uznać, że obie były dotknięte sankcją bezskuteczności zawieszanej. Stan bezskuteczności zawieszanej mógł ustać w przypadku potwierdzenia umów przez żonę pozwanego, przy czym w takim wypadku stałyby się one ważne już od chwili ich zawarcia (art. 63 § 1 zd. drugie k.c.). W sprawie pozwany nie twierdził jednak, aby takie oświadczenie było przez jego żonę składane.

Z powyższych względów należało uznać, że stan bezskuteczności zawieszanej obu spornych umów ustał z upływem terminu ich potwierdzenia, wyznaczonego żonie pozwanego przez powoda pismem z dnia 13 października 2010 r. Jak wynika z dowodów przeprowadzonych w sprawie, powyższe pismo zostało skutecznie doręczone żonie pozwanego w dniu 15 października 2010 r. Tym samym z dniem upływu siedmiodniowego terminu wyznaczonego przez powoda na potwierdzenie czynności, tj. z dniem 22 października 2010 r., powód, zgodnie z art. 37 § 3 k.r.o. „stał się wolny”. Przyjmuje się bowiem, że niepotwierdzenie umowy przez małżonka w wyznaczonym terminie oznacza dorozumianą odmowę potwierdzenia (uchwała Sądu Najwyższego z 5 marca 1981 r., III CZP 1/81, OSNCP z 1981 r., Nr 8, poz. 145). Powyższe oznacza, że zarówno warunkowa umowa sprzedaży z 22 października 2009 r., jak i umowa przeniesienia własności z 30 listopada 2009 r. stały się bezwzględnie nieważne.

Sąd nie miał przy tym wątpliwości co do skuteczności wyznaczenia przez powoda terminu do potwierdzenia obu umów zawartych z pozwanym. Wystąpienie z żądaniem potwierdzenia umowy nie jest ograniczone żadnym terminem, ani nie wymaga żadnej szczególnej formy. Z tych względów pisemne wezwanie do potwierdzenia umów, złożone blisko rok po ich zawarciu, było wystarczające do uznania go za wywołujące skutki prawne.

W ocenie Sądu brak było podstaw do uznania, aby pozwany nabył od powoda nieruchomość za środki pochodzące z majątku osobistego, jak to oświadczył w umowie z dnia 5 grudnia 2012 r. Należy bowiem zauważyć, że pozwany nie wydatkował na zakup nieruchomości żadnych środków poza zaliczką w wysokości 5000,00 zł. Tym samym nie sposób ocenić źródła pochodzenia pieniędzy, które nie zostały wydane, w szczególności tego, czy pochodziły z majątku wspólnego małżonków, czy też z majątku osobistego pozwanego. Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że pozwany w sprawie nie powoływał się na powyższą okoliczność, ani nie obejmował jej wnioskami dowodowymi.

Sąd nie uwzględnił twierdzeń pozwanego o zmianie umową z 5 grudnia 2012 r. treści stosunku prawnego łączącego strony. Wobec nieważności obu zaskarżonych umów wszelkie zmiany ich treści należało uznać za niedopuszczalne i tym samym nieskuteczne.

Sąd oddalił wnioski o przesłuchanie stron uznając, że po przeprowadzeniu postępowania dowodowego wszystkie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy były już dostatecznie wyjaśnione (art. 299 k.p.c.).

Sąd oddalił także wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu szacowania nieruchomości, z zakresu bankowości oraz badania autentyczności dokumentów albowiem wobec przyjętej podstawy rozstrzygnięcia okoliczności, jakie tymi dowodami miałyby zostać wykazane, nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów oraz art. 189 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

Wobec uwzględnienia żądania głównego, Sąd nie czynił przedmiotem swojego rozpoznania żądania ewentualnego.

Podstawę orzeczenia o kosztach postępowania stanowił przepis art. 98 § 1 k.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym, że pozwany przegrał sprawę w całości, Sąd obowiązkiem zwrotu kosztów obciążył jego w całości. Zasądzona kwota 19 517,00 zł stanowi sumę opłaty sądowej od pozwu, w części, w jakiej powód nie był zwolniony od kosztów sądowych, tj. 5 000,00 zł, kwotę 100,00 zł opłaty sądowej od wniosku o udzielenie zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania (sygnatura akt I Co 12/10) oraz kosztów zastępstwa prawnego za postępowanie przed sądem pierwszej instancji i postępowanie zabezpieczające (§ 6 pkt 7 i § 5 rozp. Min. Spr. z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu; Dz. U. t.j. z 2013 r., poz. 461 z zm.).

Jednocześnie, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał pozwanemu, aby uiszcza na rzecz Skarbu Państwa kwotę 25 250,00 zł brakującej części opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony.