



Sygn. akt II CSK 159/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa E.C.
przeciwko S.S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 3 lutego 2017 r.,
skargi kasacyjnej pozwanego
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 1 października 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego w [...] z dnia 16 lutego 2015 r. sygn. akt I C .../14 przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 139.773 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 31 marca 2014 r. (punkt I podpunkt 1) rozstrzygającej o kosztach postępowania w pierwszej instancji (punkt I podpunkt 1 i 3) a także w części rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego (punkt III i IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w [...], pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w [...] oddalił powództwo E.C. przeciwko S.S. o zapłatę kwoty 178.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2014 r. wpłaconej pozwanemu przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, że w celu zaspokojenia długów męża powódki P. C. strony uzgodniły, że powódka sprzeda pozwanemu, należącą do niej nieruchomość położoną w K. za cenę 400.000 złotych. Do tej umowy, z udziałem żony pozwanego B.M., doszło dnia 8 sierpnia 2005 r. Dnia 11 sierpnia 2005 r. doszło do sporządzenia umowy przedwstępnej sprzedaży tej samej nieruchomości, w której jako sprzedających wskazano S. S. i B. M. zaś, jako kupującą – E. C. Sprzedający zobowiązali się sprzedać nieruchomość za kwotę 400.000 złotych w terminie do dnia 31 grudnia 2006 r. W umowie tej zapisano również, że powódka wpłaciła sprzedającemu tytułem zadatku dochodzoną kwotę 178000 złotych. Na umowie podpisy złożyły tylko strony procesu. B. M. nie była obecna przy sporządzeniu umowy przedwstępnej, nie podpisała jej i nie potwierdziła umowy w późniejszym terminie. Sąd Okręgowy dodatkowo przyjął, że powódka nigdy nie wręczała ani nie przekazała pozwanemu kwoty 178.000 złotych.

Opierając się na tych ustaleniach Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Uznał też, że wobec braku podpisu (lub potwierdzenia) B. M. umowa przedwstępna nie mogła wywrzeć jakichkolwiek skutków prawnych, także w zakresie zadatku i obowiązku jego zwrotu.

Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 1 października 2015 r. uwzględniając częściowo apelację powódki zasądził na jej rzecz kwotę 139.773 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2014 r. do dnia zapłaty.

Sąd Apelacyjny samodzielnie ustalił, że powódka wręczyła pozwanemu kwotę 178.000 złotych tytułem zadatku na cenę przyszłej tzw. zwrotnej umowy sprzedaży nieruchomości. Podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, że umowa

przedwstępna z dnia 11 sierpnia 2005 r. jest nieważna i nie wywołuje żadnych skutków, Nie eliminuje to jednak obowiązku zwrotu, tego, co strony sobie wzajemnie świadczyły celem wykonania umowy. Powódka uiściła zadek a pozwany nie spełnił na jej rzecz żadnego świadczenia. Z chwilą uznania umowy za nieważną pozwany powinien zwrócić powódce uiszczony zadek i dlatego Sąd Apelacyjny ocenił, jako trafny zarzut apelacji naruszenia art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. i przyjęcie, że powódce nie przysługuje zwrot sumy 178.000 złotych. Sąd Apelacyjny wydając reformatoryjne orzeczenie uwzględnił zgłoszone przez pozwanego zarzuty potrącenia wierzytelności pozwanego do łącznej kwoty 38.227 złotych.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego uwzględniającego powództwo. Zarzucił w niej naruszenie art. 37 § 2 k.r. i op. przez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż umowa przedwstępna zawarta bez zgody drugiego małżonka jest nieważna a nadto naruszenie art. 405 w zw. z art. 405 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że świadczenie, jakie otrzymał pozwany od powódki w kwocie 178.000 złotych jest świadczeniem nienależnym, w sytuacji, gdy miało ono swoją podstawę prawną w umowie zawartej między stronami w dniu 11 sierpnia 2005 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy obu instancji zgodnie uznały, iż do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej przez powódkę z pozwanym występującym samodzielnie bez udziału po jego stronie małżonki B. M. mają zastosowanie przepisy art. 37 § 1 i 2 k.r. i op. Jest to wyraz wyrażanego w piśmiennictwie poglądu, iż skoro zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania „czynności prawnej prowadzącej do zbycia nieruchomości, to hipotezą tej normy prawnej objęte są również takie czynności, które bezpośrednio nie prowadzą do zbycia nieruchomości, ale stanowią niejako przygotowanie, „wstępny etap” dalszych czynności prowadzących do zbycia nieruchomości. Zgody wymaga zatem także zawarcie umowy przedwstępnej, z której wynika zobowiązanie do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Odrębną kwestią są skutki zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. W literaturze i orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że brak zgody drugiego z małżonków na zawarcie umowy (określonej w art. 37 § 1 k.r. i op.) nie powoduje ani bezwzględnej, ani względnej nieważności umowy, ale wywołuje stan bezskuteczności zawieszony do chwili potwierdzenia albo odmowy potwierdzenia przez drugiego małżonka (zob. m. in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1981 r., III CZP 1/812, OSNCP 1981/8/145; wyroki z dnia 9 marca 2004 r., I CK 436/03, nie publ. oraz z dnia 23 marca 2001 r., V CKN 99/01, nie publ.). Aby usunąć ten stan niepewności, niekorzystny dla osoby trzeciej dokonującej czynności prawnej z jednym z małżonków, w art. 37 § 3 k.r. i op. 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. i op. na tę czynność jakiegokolwiek terminu i może być ona dokonana przez małżonka także po ustaniu wspólności ustawowej w wyniku np. rozvodu czy śmierci małżonka, który dokonał czynności z osobą trzecią. Potwierdzenie lub odmowa potwierdzenia zależy zatem w takiej sytuacji wyłącznie od uprawnionego małżonka i może nastąpić nawet wiele lat po zawarciu umowy (porównaj m. in. wymienioną uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1981 r. III CZP 1/81 oraz wyroki z dnia 25 kwietnia 1995 r. I CRN 48/95, OSNC 1995/10/147 i z dnia 13 czerwca 2001 r. II CKN 507/00, nie publ.).

Przyjęcie przez Sąd drugiej instancji sankcji bezwzględnej nieważności umowy przedwstępnej od chwili jej zawarcia byłoby zatem możliwe w razie stwierdzenia odmowy potwierdzenia zawarcia umowy przez drugiego z małżonków lub ustania możliwości potwierdzenia umowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2001 r., II CKN 507/2000. nie publ.), w szczególności wskutek upływu wyznaczonego mu przez drugą stronę terminu do jej potwierdzenia. Dopiero wtedy świadczenie dokonane na podstawie nieważnej umowy staje się nienależne i to już od chwili, kiedy go dokonano a do jego zwrotu stosuje się przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 410 k.c.).

Z poczynionych w sprawie ustaleń nie wynika, czy B. M. w sposób wyraźny lub dorozumiany (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2004 r., I CK 436/03, nie publ.) odmówiła potwierdzenia zawarcia umowy, czy był jej wyznaczany termin do potwierdzenia umowy. Odmowa potwierdzenia może również przejawiać się przez niepotwierdzenie umowy w terminie wyznaczonym przez drugą stronę na podstawie art. 37 § 3 k.r. i op. Brak stosownych ustaleń w tym zakresie nie pozwala skutecznie odeprzeć zarzutu naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 405 w zw. z art. 410 § 2 k.c. (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, nie publ.; z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, nie publ. oraz z dnia 27 czerwca 2013 r., III CSK 270/12 nie publ.; postanowienie z dnia 6 grudnia 2013 r., I CSK 112/13), nie publ.). Zastosowanie przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego przez sąd drugiej instancji stanu faktycznego oznacza bowiem wadliwą subsumcję tego stanu do zawartych w nich norm prawnych.

Z względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw

kc