

Sygn. akt I C 79/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2022 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący SSO Jerzy Habaj**

**Protokolant Sylwia Jurkowska**

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2022 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M. (1)**

przeciwko **B. M.**

**o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę**

I. powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oddała;

II. zasądza od pozwanej B. M. na rzecz powoda M. M. (1) kwotę 85.600 złotych (osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 22 marca 2022 roku do dnia zapłaty;

III. dalej idące powództwo ewentualne o zapłatę oddała;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9.650 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt IC 79/20**

## UZASADNIENIE

Powód M. M. (1) wniesionym pozwem domagał się zobowiązania pozwanej B. M. do złożenia oświadczenia woli o nieodpłatnym przeniesieniu na rzecz powoda udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej w C., gmina C., działka ewidencyjna nr (...), o powierzchni 0,1318 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...)

ewentualnie

o zasądzenie od pozwanej B. M. na rzecz powoda M. M. (2) kwoty 128.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia 19 marca 2019 roku do dnia zapłaty. Powód domagał się także zasądzenia kosztów procesu.

Pozwana B. M. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, w tym powództwa ewentualnego i zasądzenie kosztów procesu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strony zawarły związek małżeński w dniu(...)

Wyrokiem Sądu Okręgowego we (...) z dnia 17 czerwca 2019 roku małżeństwo stron rozwiązane zostało przez rozwód.

**dowód :**

- kserokopia wyroku Sądu Okręgowego(...) z dnia 17 września 2019r., k. 35,

- przesłuchanie pozwanej, k. 491v. – 492, 665 i e-protokół,

W okresie zawarcia związku małżeńskiego sytuacja finansowa powoda była trudna, posiadał on wówczas znaczne zadłużenie, w tym o charakterze publicznoprawnym. Powoda obciążał nadto obowiązek alimentacyjny na rzecz czwórki dzieci z poprzedniego związku. W związku z powyższym, w trakcie trwania małżeństwa między małżonkami obowiązywał ustrój rozdzielności majątkowej. Pozwana posiadała stabilne zatrudnienie w Urzędzie Miasta we W., zaś od 2007 roku zasiadała w radach nadzorczych spółek na terenie W., uzyskując z tego tytułu dodatkowe dochody. Zgromadziła oszczędności z pożyczek uzyskiwanych w miejscu zatrudnienia oraz ze środków przekazywanych jej przez ojca.

**dowód :**

- częściowo zeznania świadka A. K., k. 464 – 465,

- częściowo zeznania świadka J. M.,k. 467 – 468,

- częściowo zeznania świadka E. P., k. 470 – 472,

- częściowo przesłuchanie powoda, k. 490 i e-protokół,

- przesłuchanie pozwanej, k. 491v. – 492, 665 i e-protokół,

Powód od 1 stycznia 2005 roku rozpoczął prowadzenie własnej działalności gospodarczej pod firmą (...) O. – (...).

W 2005 roku powód osiągnął przychód w wysokości 30.423,82 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej oraz 53.231,46 zł z tytułu wynagrodzenia oraz 23.857,32 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2006 roku powód osiągnął przychód w wysokości 72.572,70 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej, 58.409,98 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz 13.415,32 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2007 roku powód osiągnął przychód w wysokości 75.469,90 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej, 69.398,13 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz 16.996,83 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2008 roku powód osiągnął przychód w wysokości 74.267,25 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej, 100.039,95 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz 18.199,71 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2009 roku powód osiągnął przychód w wysokości 140.083,50 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej, 57.325,26 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz 21.266,22 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2010 roku powód osiągnął przychód w wysokości 161.590,50 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej, 53.108,85 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz 22.298,66 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2011 roku powód osiągnął przychód w wysokości 151.310 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej, 48.905,91 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz 25.674,93 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2012 roku powód osiągnął przychód w wysokości 227.866,50 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej, 32.662 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz 28.183,80 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2013 roku powód osiągnął przychód w wysokości 246.772,20 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej, 45.800,92 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz 29.781,55 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2014 roku powód osiągnął przychód w wysokości 246.448,20 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej, 26.932,36 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz 28.620,99 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2015 roku powód osiągnął przychód w wysokości 274.570,73 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej, 6.865,97 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę oraz 27.635,48 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W 2016 roku powód osiągnął przychód

w wysokości 314.671,33 zł z tytułu pozarolniczej działalności gospodarczej oraz 29.406,63 zł z tytułu przychodu ze świadczeń z ubezpieczeń społecznych.

**dowód :**

- wydruk z (...) z dnia 3 kwietnia 2020r., k. 288,
- deklaracje podatkowe powoda za okres od 2005r. do 2016r., k. 287 – 319,

Pozwana wielokrotnie w rozmowach ze znajomymi i rodziną mówiła o swoich planach nabycia nieruchomości poza W., która początkowo miała pełnić rolę rekreacyjną, letniskową, a z czasem po przejściu na emeryturę pozwana chciała w niej zamieszkać.

**dowód :**

- zeznania świadka A. K., k. 464 – 465,
- częściowo zeznania świadka E. P., k. 470 – 472,
- przesłuchanie pozwanej, k. 491v. – 492, 665 i e-protokół,

W 2005 roku pozwana nabyła nieruchomość gruntową zabudowaną domem jednorodzinny, położoną w C., gmina C., działka ewidencyjna nr (...), o powierzchni 0,1318 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta wymagała znacznych nakładów finansowych. Pozwana zapłaciła za nieruchomość cenę 20.000 zł.

**dowód :**

- odpis księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w(...), k. 29 – 34,
- częściowo zeznania świadka M. M. (3), k. 420 – 422,
- częściowo zeznania świadka I. J., k. 446 – 448,
- częściowo zeznania świadka W. I., k. 450 – 451,
- częściowo zeznania świadka M. M. (4), k. 453 – 454,
- częściowo zeznania świadka J. K. (1), k. 457 – 459,
- częściowo zeznania świadka J. S., k. 462 – 463,
- częściowo zeznania świadka J. M., k. 467 – 468,
- częściowo zeznania świadka E. P., k. 470 – 472,
- częściowo przesłuchanie powoda, k. 490 i e-protokół,
- przesłuchanie pozwanej, k. 491v. – 492, 665 i e-protokół,

Strony nakładem własnych sił i środków przez wiele lat remontowały nabytą nieruchomość, organizowały także przestrzeń wypoczynkową na zewnątrz poprzez zagospodarowanie terenu zielonego na ogród. Wydatki związane z remontem budynku ponosił w znacznej mierze powód, pozwana zaś zaangażowana była w aranżację ogrodu. Oboje małżonkowie byli bardzo zaangażowani w doprowadzenie nieruchomości do obecnego stanu, spędzali tam urlopy,

które przeznaczali na wykonywanie prac budowlanych i remontowych. Wykonywanie większych robót zlecieli firmom wykonawczym, zaś w drobniejszych robotach często korzystali z pomocy znajomych.

Powód dokonywał zakupu materiałów budowlanych w okolicznych marketach, zdarzało się, że po zakupy jeździł wraz z synem. Wielokrotnie zdarzało się, że radził się znajomych oraz sąsiadów co do zakresu koniecznych robót oraz ich kosztów.

Sąsiedzi oraz odwiedzający ich znajomi byli przekonani, że nieruchomość jest ich wspólną własnością. Podczas spotkań towarzyskich rozmowy powoda w przeważającym zakresie koncentrowały się na relacjonowaniu postępów w pracach oraz dalszych planach.

W trakcie nieobecności stron w C. domem opiekował się sąsiad – I. J..

**dowód :**

- faktury k. 341 – 366,
- częściowo zeznania świadka M. M. (3), k. 420 – 422,
- częściowo zeznania świadka I. J., k. 446 – 448,
- częściowo zeznania świadka W. I., k. 450 – 451,
- częściowo zeznania świadka M. M. (4), k. 453 – 454,
- częściowo zeznania świadka J. K. (1), k. 457 – 459,
- częściowo zeznania świadka J. S., k. 462 – 463,
- częściowo zeznania świadka A. K., k. 464 – 465,
- częściowo zeznania świadka J. M., k. 467 – 468,
- częściowo zeznania świadka E. P., k. 470 – 472,
- przesłuchanie powoda, k. 490 i e-protokół,

Z czasem sytuacja majątkowa powoda uległa poprawie, w związku ze spłatą zadłużenia i uzyskaniem przez niego stabilnego źródła dochodów. Wówczas małżonkowie nabywali wartościowe ruchomości oraz nieruchomości, jak również zaciągali wspólne zobowiązania. W dniu 28 kwietnia 2006 roku małżonkowie nabyli w udziałach po 1/2 własność nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 58,97m<sup>2</sup>, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, położonego na pierwszej kondygnacji budynku we W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy we (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), który to lokal był następnie przedmiotem umowy zamiany z dnia 6 sierpnia 2010r. Byli nadto m.in. współwłaścicielami po 1/2 udziału w nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 77,54m<sup>2</sup>, składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, położonego na drugiej kondygnacji budynku we W. przy ul. (...), który to lokal nabyli na podstawie umowy zamiany z dnia 6 sierpnia 2010r. Nadto od dnia 30 stycznia 2012 roku byli współwłaścicielami po 1/2 udziału w nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 35,81m<sup>2</sup> składającego się z pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc i przedpokoju, położonego na pierwszej kondygnacji budynku w S. przy ulicy (...).

Małżonkowie w trakcie trwania małżeństwa nabyli także wiele wartościowych ruchomości.

**dowód :**

- odpis aktu notarialnego – umowa zamiany z dnia 6 sierpnia 2010r., Rep. A nr (...) k. 276 – 278,
- odpis aktu notarialnego – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 stycznia 2012r., Rep. A nr (...), k. 279 – 281,
- częściowo zeznania świadka E. P., k. 470 – 472,
- przesłuchanie powoda, k. 490 i e-protokół,
- przesłuchanie pozwanej, k. 491v. – 492, 665 i e-protokół,

W trakcie trwania małżeństwa, mimo istniejącego ustroju majątkowego, małżonkowie przekazywali sobie różne kwoty pieniężne z przeznaczeniem m.in. na pokrycie bieżących wydatków czy wzajemne rozliczenia poczynionych nakładów. Wspólnie spłacali także zaciągnięte zobowiązanie kredytowe na remont nieruchomości nabytej we W..

W okresie od dnia 5 stycznia 2006r. do dnia 12 grudnia 2016r. powód dokonał przelewów na rachunek bankowy pozwanej kwot pieniężnych w łącznej wysokości 524.780 zł. W okresie od dnia 18 kwietnia 2008r. do dnia 9 grudnia 2015r. pozwana dokonywała przelewów na rachunek bankowy powoda różnych kwot pieniężnych w łącznej kwocie 60.900 zł w tytułach wpisując m.in. (...), (...).

**dowód :**

- zaświadczenie (...) S.A. z dnia 24 marca 2020r., k. 283 – 286,
- historia rachunku, k. 228 – 237,
- potwierdzenia przelewów z rachunku, k. 238 – 256,
- częściowo przesłuchanie powoda, k. 490 i e-protokół,
- przesłuchanie pozwanej, k. 491v. – 492, 665 i e-protokół,

W dniu 1 sierpnia 2011 roku pozwana dokonała przelewu kwoty 7.500 zł na rachunek W. I. w tytule wpisując (...) Następnie w dniu 24 lipca 2012 roku pozwana dokonała przelewu kwoty 3.300 zł na rachunek W. I. w tytule wpisując (...). W dniach 15 listopada 2013 roku oraz 14 grudnia 2013 roku pozwana dokonała przelewu kwot odpowiednio 6.316 zł oraz 4.000 zł na rachunek J. G. w tytule wpisując (...).

**dowód :**

- potwierdzenia przelewów z rachunku, k. 224 – 227,

W 2017 roku, z uwagi na pogorszenie wzajemnych relacji, małżonkowie podjęli kroki mające na celu uregulowanie ich spraw majątkowych związanych z nabytymi w trakcie trwania małżeństwa ruchomościami i nieruchomościami.

W dniu 26 marca 2017 roku powód poinformował pozwaną drogą mailową, iż w dniu 24 marca 2017 roku „zabrał” swoje rzeczy z posesji w miejscowości C., w tym także dokumenty i faktury dotyczące remontu nieruchomości.

**dowód :**

- korespondencja mailowa z dnia 15 stycznia 2018r., k. 322,
- korespondencja mailowa między stronami z dnia 26 marca 2017r., k. 221,
- częściowo zeznania świadka A. K., k. 464 – 465,

- częściowo zeznania świadka E. P., k. 470 – 472,
- częściowo przesłuchanie powoda, k. 490 i e-protokół,
- częściowo przesłuchanie pozwanej, k. 491v. – 492, 665 i e-protokół,

W dniu 28 marca 2018 roku strony przed notariuszem K. K. prowadzącą Kancelarię Notarialną we W., zawarły umowę zniesienia współwłasności nieruchomości w postaci : lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość o powierzchni 77,54 m<sup>(2)</sup>, składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, położonego na drugiej kondygnacji budynku we W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 25/100 części we wspólnych częściach budynku oraz w prawie użytkownika wieczystego działki gruntu, dla której powołany sąd prowadzi księgę wieczystą (...) oraz lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej 35,81m<sup>(2)</sup> składającego się z pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc i przedpokoju, położonego na pierwszej kondygnacji budynku w S., gmina S., powiat (...), województwo (...) przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy w (...) VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na mocy powyższej umowy strony dokonały zniesienia współwłasności powyższych nieruchomości w ten sposób, że B. M. nabyła samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) wraz z udziałem związanym z jego własności, zaś M. M. (1) nabył samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) wraz z udziałem z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej.

Małżonkowie wyłączyli od podziału nieruchomość położoną w C..

**dowód :**

- kserokopia aktu notarialnego – umowa zniesienia współwłasności z dnia 28 marca 2018r., Rep. A nr (...), k. 214 – 218,
- przesłuchanie powoda, k. 490 i e-protokół,
- przesłuchanie pozwanej, k. 491v. – 492, 665 i e-protokół,

Pismem z dnia 27 lutego 2019 roku powód skierował do pozwanej ostateczne przedsądowe wezwanie do spełnienia świadczenia wzywając ją do natychmiastowego – najpóźniej w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania – złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o przeniesieniu na powoda udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej w C. (gmina C.), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz do natychmiastowej – najpóźniej w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, zapłaty na rzecz powoda kwoty 128.500 zł tytułem równowartości połowy wydatków i nakładów na nieruchomość opisaną wyżej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności, liczonymi od 14 dnia otrzymania niniejszego wezwania do dnia zapłaty.

Powyższe żądania powód podtrzymał w piśmie z dnia 14 sierpnia 2019r.

W odpowiedzi na powyższe pozwana pismem z dnia 30 sierpnia 2019 roku zarzuciła, że nieruchomość stanowi wyłącznie jej własność i wezwanie jest bezzasadne.

**dowód :**

- ostateczne przedsądowe wezwanie do spełnienia świadczenia z dnia 27 lutego 2019r., k. 21 – 22,
- ostateczne przedsądowe wezwanie do dobrowolnego spełnienia świadczenia z dnia 14 sierpnia 2019r., k. 26 – 27,

- pismo pozwanej z dnia 30 sierpnia 2019r., k. 28,

Wartość nieruchomości położonej w C. wg stanu na dzień 24 marca 2017r. po dokonaniu nakładów, w poziomie cen z dnia 24 sierpnia 2021r. wynosi 313.000 zł, zaś według stanu z daty wydania nieruchomości w dniu 24 marca 2017r. w poziomie cen z dnia 24 marca 2017r. wynosi 208.000 zł.

Wartość działki niezabudowanej według stanu z daty wydania 24 marca 2017r. w poziomie cen z dnia 24 sierpnia 2021r. wynosi 11.000 zł, zaś przy poziomie cen z dnia 24 marca 2017r. wynosi 12.000 zł.

Wartość rynkowa nakładów poczynionych na nieruchomość według powoda przy poziomie cen z dnia 24 sierpnia 2021r. wynosi 171.200 zł, zaś wartość nakładów według pozwanej wynosi 172.800 zł. Wartość rynkowa nakładów poczynionych na nieruchomość według powoda przy poziomie cen z dnia wydania nieruchomości 24 marca 2017r. wynosi 111.100 zł, zaś wartość nakładów według pozwanej wynosi 105.600 zł.

#### **dowód :**

- opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. K. z dnia 24 sierpnia 2021r. wraz z załącznikami, k. 696 – 778,

- opinia uzupełniająca z dnia 5 stycznia 2022r. wraz z załącznikami, k. 806 – 817,

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na dokumentach przedstawionych przez strony, których autentyczności i wiarygodności żadna z nich nie kwestionowała, zeznaniach świadków : M. M. (3), I. J., W. I., M. M. (4), J. K. (1), J. S., J. M., A. K. oraz E. P., jak również przesłuchaniu stron. W ustaleniach tych Sąd oparł się również na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. K., którą wraz z opinią uzupełniająca uznał za rzetelne, dokładne i wyczerpujące, wyjaśniające wszystkie kwestie dotyczące ustalenia wartości nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem postępowania poprzez ustalenie wartości nieruchomości przed dokonaniem nakładów oraz z uwzględnieniem nakładów na marzec 2017 roku oraz według cen aktualnych.

Dokonując analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że powództwo główne podlegało oddaleniu.

Powód domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nieodpłatnym przeniesieniu na jego rzecz udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej w C., upatrując podstaw swojego żądania w treści art. 740 k.c. Zgodnie z brzmieniem art. 740 zdanie drugie k.c. dający zlecenie nabycia na swój rachunek własności nieruchomości może domagać się od przyjmującego zlecenie, który nabył nieruchomość w imieniu własnym, przeniesienia na swoją rzecz własności nabytej nieruchomości. Podstawą obowiązku przeniesienia własności rzeczy nabytych przez upoważnionego jest istniejący między upoważnionym a upoważniającym stosunek podstawowy. Obowiązek ten wypływa z przepisu art. 740 zdanie drugie w zw. z przepisem art. 750 (J. K., Zagadnienia..., s. 41).

Odnosząc się do powyższego powód podnosił, że strony umówiły się, że z uwagi na jego problemy wynikające z zadłużenia, nie mógł on nabyć własności przedmiotowej nieruchomości na siebie i wobec powyższego pozwana zawarła umowę sprzedaży tejże nieruchomości, jednakże za środki pochodzące w całości od powoda. Strony dodatkowo miały ustalić także, że pozwana przeniesienie na powoda udział 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej w C., gdy jego sytuacja wynikająca z zadłużenia zostanie uregulowana. Dla potwierdzenia powyższego powód wskazywał, że w chwili nabycia przez pozwaną spornej nieruchomości, jej sytuacja finansowa nie była na tyle dobra, by posiadała ona środki na samodzielne nabycie nieruchomości, w sytuacji gdy on wówczas posiadał znacznie lepszą sytuację materialną, niż pozwana.

Zauważenia w tym miejscu wymaga, że jeżeli w myśl porozumienia stron nieruchomość miała być własnością jednej osoby, a tylko fiducjarnie miała być nabyta na imię drugiej osoby, to takie porozumienie mieści w sobie

umowę zlecenia. Obowiązek wydania dającemu zlecenie wszystkiego, co przyjmujący zlecenie, działając imieniem własnym, uzyskał, jako wynikający z ustawy, jest takim skutkiem umowy, który nie musi być przez strony zastrzeżony. Obowiązek wydania nieruchomości nabytej w wykonaniu zlecenia wynika wprost z ustawy i umowa zobowiązująca przyjmującego zlecenie do przeniesienia własności tak nabytek nieruchomości na dającego zlecenie nie jest potrzebna (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 1950r., C 22/50, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 1 października 1955r., 3 CR 783/55). Z treści umowy zlecenia, obejmującej fidejucyjne nabycie nieruchomości musi wynikać bezpośrednio obowiązek nabycia przez zleceniobiorcę nieruchomości, a nie musi być umowa objęta obowiązek przeniesienia jej własności. Z umowy musi wynikać zatem, że jedna strona zleca drugiej nabycie własności nieruchomości, a druga to zlecenie przyjmuje (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 listopada 2010r., II CSK 256/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 maja 2015r., I ACa 46/15). Zważyć nadto należy, że dla umowy zlecenia nie została przewidziana forma szczególna. Zlecenie może zostać udzielone w dowolnej formie (art. 60 k.c.), w tym także w sposób dorozumiany. Nie wymaga ono formy szczególnej także wówczas, gdy umowa zlecenia obliguje przyjmującego zlecenie do nabycia nieruchomości we własnym imieniu na rachunek dającego zlecenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 131/02; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 kwietnia 2010 r., I ACa 140/10; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 kwietnia 2004 r., I ACa 1282/05, z glosą J. Grykiela, M. Praw. 2008, nr 9, s. 493; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 grudnia 2013 r., I ACa 244/13; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 15 lutego 2018r., I ACa 872/17).

Ustaleniu zatem podlegało, czy w istocie strony zawarły umowę zlecenia powierniczego, na mocy której to pozwana nabyła własność nieruchomości w C..

Zdaniem Sądu powód na potwierdzenie powyższej okoliczności nie przedstawił żadnych dowodów.

Zważyć należy, że co prawda z treści zeznań świadka J. M. – siostry powoda wynika, że powód zlecił pozwanej nabycie spornej nieruchomości ze środków pochodzących od powoda, a przyczyną zawarcia przedmiotowej umowy zlecenia miała być trudna sytuacja finansowa powoda w tym czasie. Świadek zeznała nadto, że strony ustaliły, że pozwana przeniesie na niego udział w 1/2 własności tejże nieruchomości, gdy jego sytuacja majątkowa ulegnie poprawie. Co istotne, w sprzeczności z powyższym dowodem pozostają zeznania innego świadka – E. P., która jest koleżanką pozwanej, a która zeznała, że, wbrew twierdzeniom powoda, sytuacja materialna pozwanej w chwili nabycia nieruchomości była bardzo dobra, co miało miejsce jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego z powodem. Pozwana jeszcze przed poznaniem powoda nosiła się z zamiarem nabycia nieruchomości na wsi, która miała mieć początkowo charakter domku letniskowego, a w której to pozwana miała zamieszkać po przejściu na emeryturę. Świadek zeznała, że pozwana od 1990 roku zatrudniona była w strukturach Urzędu Miasta we W., w tym też czasie, planując realizację powyższych zamierzeń zgromadziła oszczędności na ten cel, które pochodziły nie tylko z uzyskiwanego przez nią wynagrodzenia za pracę, ale także z zaciągniętych pożyczek na cele mieszkaniowe z kasy zapomogowo – pożyczkowej funkcjonującej w Urzędzie, a nadto z drobnych kwot przesyłanych przez ojca pozwanej przez lata w listach ze (...). Świadek zeznała nadto, że sytuacja majątkowa pozwanej była stabilna jeszcze przed poznaniem powoda, czego potwierdzeniem miała być okoliczność, że już wówczas posiadała ona wystarczające środki, by zakupić samochód osobowy w salonie. Dodatkowo zważyć należało, że świadek wskazywała, że zła sytuacja finansowa powoda znana była pozwanej jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego, bowiem to ze świadkiem pozwana konsultowała zasadność zawarcia umowy o rozdzielenie majątkowej. Z zeznań świadka wynikało, że stan ten uległa zmianie dopiero po zrealizowaniu warunków ugody dotyczącej restrukturyzacji jego zadłużenia w ZUS i Urzędach Skarbowych, jak również u wielu wierzycieli prywatnych.

Powyższe okoliczności legły u podstaw ustalenia, że sytuacja majątkowa powoda w chwili nabycia spornej nieruchomości nie była zatem tak dobra, jak twierdził. I choć powód słuchany w charakterze strony wskazywał, że mimo posiadania zadłużenia, jego kondycja finansowa była znacznie lepsza niż pozwanej, a fakt przystąpienia do restrukturyzacji zadłużenia wynikał jedynie z chęci spłaty zobowiązań w ratach w niższych kwotach, niż jednorazowo, to zdaniem Sądu powyższe twierdzenia nie polegały na prawdzie. Zauważenia wymaga, że świadek J. M. zeznała, że powód powyższe zobowiązania uregulował w terminie trzech lat od chwili nabycia nieruchomości, zaś z twierdzeń powoda wynikało, że było to półtora roku. Powód nie przedstawił także żadnego dowodu, z którego chociażby w sposób



pośredni wynikałoby, że przekazał pozwanej środki finansowe na nabycie spornej nieruchomości. Co istotne, powód słuchany w charakterze strony zeznał, że w chwili nabycia nieruchomości nie posiadał żadnych oszczędności, posiadał wówczas zobowiązania alimentacyjne oraz zaległości w ZUS w kwocie 35.000 zł. Twierdził natomiast, że kwotę 20.000 zł na nabycie nieruchomości uzyskał z dwóch pensji miesięcznych, które wówczas otrzymywał. Dodatkowo zaznaczenia wymaga, że w istocie sytuacja finansowa powoda uległa z czasem poprawie na tyle, że strony zaczęły wspólnie nabywać kolejne nieruchomości, jednakże nastąpiło to dopiero po kilku latach od zawarcia małżeństwa.

Dokonując szczegółowej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym w szczególności przesłuchania stron o raz zeznań świadków, Sąd uznał, że między stronami nie została zawarta umowa zlecenia powierniczego, a pozwana nabyła własność spornej nieruchomości z własnych środków. Za przyjęciem powyższego przemawiały takie okoliczności jak : zła sytuacja finansowa powoda przed zawarciem małżeństwa, co doprowadziło do zawarcia przez strony umowy o rozdzielności majątkowej, spłata wcześniejszych zobowiązań przez okres kilku lat, a także stabilna sytuacja finansowa pozwanej, wcześniejsze plany nabycia przez nią nieruchomości, posiadanie stałego źródła dochodu i możliwości poczynienia oszczędności. Na mocy poczynionych ustaleń, wobec uznania że nie doszło między stronami do zawarcia umowy zlecenia powierniczego, brak jest podstaw do uznania żądania powoda opartego o przepis art. 740 k.c. Uwzględnienie powyższego mogło być jedynie konsekwencją ustalenia, że takowa umowa, w jakiegokolwiek formie, także w sposób dorozumiany, została między stronami zawarta, czego powód zaofiarowanym, materiałem dowodowym w żaden sposób nie wykazał.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 6 k.c. to na powodzie ciążył obowiązek wykazania, że taką umowę strony zawarły. Art. 6 k.c. reguluje bowiem podstawowe reguły dowodowe, tj.: 1) zasadę udowodnienia powołanego przez stronę faktu, wywołującego powstanie określonych skutków prawnych, oraz 2) zasadę ciężaru dowodu danego faktu po stronie osoby, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 18.01.2012 r., I ACa 1320/11).

Skoro powód powyższemu obowiązkowi nie sprostał, powództwo główne, jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie, wobec braku podstaw do uwzględnienia żądania zasadniczego o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, zaktualizowało się żądanie zgłoszone przez powoda w pozwie jako żądanie ewentualne, a to zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 128.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia 19 marca 2019 roku do dnia zapłaty.

W tym zakresie zaś Sąd uznał, że żądanie to podlegało uwzględnieniu jedynie częściowo.

I choć powód wskazywał różne podstawy dochodzonego roszczenia, to zdaniem Sądu podstawy prawnej jego roszczeń z tytułu nakładów dokonanych przez niego na składniki majątkowe należące do pozwanej upatrywać należy w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.), zatem i w tym zakresie kluczową była ocena materiału dowodowego zaofiarowanego przez strony i związany z tą oceną rozkład ciężaru dowodu w sprawie (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.).

Wskazać przy tym należy, że obowiązek udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.) spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Niewątpliwie pierwszoplanowo należą do nich - w sprawach o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia - sama zasada oraz wysokość roszczenia. Podkreślić należy, iż reguły rozkładu ciężaru dowodu, mają fundamentalne znaczenie dla dokonania prawidłowej oceny wykonania przez każdą ze stron obowiązku dowodzenia w zakresie przesłanek uzasadniających roszczenie lub zwalniających stronę pozwaną od konieczności jego spełnienia. Obowiązkiem Sądu jest ustalenie, czy strona inicjująca proces wykazała okoliczności faktyczne, których zaistnienie determinuje możliwość jego skutecznego

wpisania (subsumcji) w odpowiednią podstawę prawną oraz czy strona pozwana udowodniła podstawy faktyczne przyjętej linii obrony czy też nie.

Należy mieć przede wszystkim na uwadze to, iż strony obowiązywał ustrój rozdzielności majątkowej, jako ustrój umowny, który polega na tym, że małżonkowie nie mają majątku wspólnego, a każde z nich ma swój majątek osobisty, którym zarządza samodzielnie, tj. bez udziału drugiego małżonka.

Mając powyższe na uwadze, należy podnieść, że analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie jednoznacznie potwierdza, że powód niewątpliwie czynił nakłady na sporną nieruchomość, którą to okoliczność pozwana także przyznała. Sporną okolicznością między stronami było natomiast, w jakiej wysokości powód nakłady te poczynił, a także czy pozwana w trakcie trwania małżeństwa zwróciła powodowi środki wydatkowe przez niego na tę nieruchomość. Sąd w toku procesu dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. K., w której to opinii biegła wskazała na zakres poczynionych nakładów na nieruchomość, która w istocie w chwili jej nabycia była w złym stanie technicznym. Opinia sporządzona została po przeprowadzeniu wizji lokalnej, w której czynny udział wzięły obie strony. Z treści informacji uzyskanych od stron oraz po przeprowadzeniu wizji lokalnej przez biegłą wynikało, że w zakres robót wykonanych na spornej nieruchomości wchodziły: roboty ziemne, izolacja, ściany konstrukcyjne, ściany działowe, stropy, schody, balustrady, więźba, pokrycie dachu, obróbki blacharskie, komin, tynki wewnętrzne, tynki zewnętrzne, stolarka okienna, stolarka drzwiowa, podłogi i posadzki, malowanie wewnątrz, instalacje: c.o., wodno-kanalizacyjna, gazowa oraz elektryczna oraz pozostałe roboty obejmujące: plot, bramę wjazdową, mostek drewniany nad rzeczką, taras, wiatrołap, chodniki, utwardzenia, parking, altana, camping, regulacja rzeczki, sukcesywne nasadzenia. Przy czym zauważenia wymaga, że strony były zasadniczo zgodne co do zakresu tych robót, drobne rozbieżności obejmujące bardzo szczegółowy zakres prac wykonanych co do poszczególnych elementów, nie wpłynął jednak w sposób istotny na ustaloną ostatecznie wartość poczynionych nakładów. Także świadkowie zeznający w sprawie potwierdzili częściowo wykonanie powyższych robót, jak również fakt aktywnego zaangażowania się obojga małżonków zarówno w zakresie zakupu materiałów, jak i wykonywania robót. Świadkowie zeznali, że powód wielokrotnie radził się co do zakresu wykonania planowanych prac, w rozmowach prywatnych wskazywał na poniesione koszty oraz plany dalszych prac. Co istotne, świadkowie w swoich zeznaniach wskazywali, że z obserwacji wynikało, iż właścicielami nieruchomości są oboje małżonkowie, na co ich zdaniem wskazywać by mógł właśnie zakres zaangażowania każdego z nich w prace remontowe i wykończeniowe na nieruchomości. Żaden ze świadków jednakże nie posiadał wiedzy co do zakresu ewentualnych rozliczeń następujących między stronami w odniesieniu do nakładów poczynionych na zakup materiałów, jak i kosztów wykonania robót.

Zauważenia w tym miejscu wymaga, że z twierdzeń powoda wynikało, że wydatkował on swoje środki finansowe nie tylko na zakup materiałów budowlanych, ale także i dokonywał płatności za wykonane prace firmom budowlanym pracującym na nieruchomości. Pozwana zaś twierdziła, że zwracała powodowi wszystkie poniesione przez niego wydatki. Na udowodnienie powyższych twierdzeń obie strony przedłożyły dowody z dokumentów, powód w postaci faktur i historii rachunku potwierdzających wydatkowanie kwot, pozwana zaś z historii rachunku, który to dokument potwierdzić miał dokonywanie przez nią zwrotu za poczynione przez powoda wydatki. Istotnie, z analizy faktur przedłożonych przez powoda wynika, iż są one wystawione na jego nazwisko i dotyczą zakupu w różnych okresach czasu materiałów budowlanych i wykończeniowych. Pozwana zaś twierdziła, że zwracała powodowi poniesione wydatki, przy czym z analizy przedstawionego przez nią wydruku z rachunku wynika, że przelewała ona na rachunek powoda środki w różnych kwotach, które zasadniczo były zaokrąglone, zaś tytuły przelewu w żaden sposób nie wskazują, czego dokładnie te kwoty dotyczą. Jedynie kilka z dokonanych przez nią przelewów mają tytuły, z których wynika, iż dotyczą nieruchomości w C., jednakże wykonane one zostały na rachunek firm wykonujących prace wykończeniowe na nieruchomości. Dodatkowo strony zgodnie twierdziły, iż mimo istniejącego reżimu rozdzielności majątkowej, dokonywały przelewów na swoje rachunki bankowe różnych kwot z różnych tytułów, także takich, które nie dotyczyły nieruchomości.

Zaoferowany przez strony materiał dowodowy, przy sprzecznych twierdzeniach stron, w istocie nie pozwala na dokładne wyliczenie rzeczywistych wydatków, jakie poniósł powód oraz faktycznych kwot, które pozwana zwróciła mężowi. Z uwagi na powyższe Sąd posiłkował się w tym zakresie treścią opinii biegłego sądowego, w której w

sposób szczegółowy biegła wyliczyła wartość nakładów poczynionych w ogólności na spornej nieruchomości, przy czym rozliczenia ich dokonała według twierdzeń powoda oraz według stanowiska pozwanej. I co istotne, biegła wartości te ustaliła na poziomie bardzo zbliżonym, bowiem wartość nakładów poczynionych po cenach z dnia 24 sierpnia 2021 roku, według powoda stanowiła kwotę 171.200 zł, zaś według pozwanej 172.800 zł. Także biorąc pod uwagę wartość nakładów przy uwzględnieniu cen z dnia 24 marca 2017 roku, kwoty te były porównywalne, bowiem według twierdzeń powoda wyniosły one 111.100 zł, zaś według twierdzeń pozwanej 105.600 zł. Zdaniem Sądu powód częściowo dowodami z dokumentów, częściowo zaś dowodami osobowymi w postaci zeznań świadków udowodnił, że czynił nakłady na sporną nieruchomość, pozwana zaś w istocie nie sprostowała ciężarowi przeciwnemu, bowiem zaoferowanym materiałem nie wykazała, w jakiej kwocie zwróciła powodowi wydatkowane przez niego środki, twierdząc jedynie, że była to kwota około 70.000 zł.

Sąd ostatecznie uznał, że rozliczeniu podlegać winny faktycznie poniesione nakłady na nieruchomość, przy uwzględnieniu w tym zakresie twierdzeń powoda.

Biorąc pod uwagę fakt, że pozwana nabyła przedmiotową nieruchomość w 2005 roku, powód zaś zamieszkiwał w niej do 2017 roku, zważenia nadto wymaga, że w tym czasie powód korzystał z nieruchomości, co w sposób istotny wpływać winno na obniżenie zasądzonej kwoty. Jednakże z uwagi na fakt, że powód co do zasady wniesionym pozwem domagał się zobowiązania pozwanej złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości w C., Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 85.600 zł jako równowartość połowy poczynionych przez niego nakładów na powyższą nieruchomość (punkt II wyroku), oddalając dalej idące powództwo jako niezasadne (punkt III wyroku).

Od zasądzonej w pkt II wyroku kwoty na podstawie art. 481 § 1 k.c. należało zasądzić odsetki za opóźnienie. Odsetki ustawowe od kwoty 85.600 zł zasądzono od dnia 22 marca 2022 r., tj. daty wydania orzeczenia w przedmiotowej sprawie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto o przepisy art. 100 k.p.c. oraz § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.) oraz § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2018, poz. 265) – stosując zasadę stosunkowego ich rozdzielenia.

Powód wygrał proces w około 66%, a poniesione przez niego koszty stanowiły kwotę 17.482,72 zł (8.275 zł opłata sądowa od pozwu, 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, 4.050,72 zł wydatki na poczet opinii). Należne zatem powodowi koszty stanowiły kwotę 11.655,14 zł.

Pozwana wygrała proces w około 33%, a poniesione przez nią koszty stanowiły kwotę 6.018,31 zł (5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, 601,31 zł zaliczka). Należne zatem pozwanej koszty stanowiły kwotę 2.006,10 zł.

Przy wzajemnej kompensacie kosztów należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9.650 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt IV wyroku).