

Sygn. akt: I C 227/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Rybarczyk
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Tuchalska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2016 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa G. K.

przeciwko M. C.

o zapłatę

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda G. K. na rzecz pozwanej M. C. kwotę 7217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych 00/100) z tytułu zwrotu kosztów procesu.
3. Kosztami sądowymi od uiszczenia, których powód był zwolniony obciąża Skarb Państwa.

SSO Wojciech Rybarczyk

Sygn. akt I C 227/14

UZASADNIENIE

Powód G. K. w pozwie przeciwko pozwanej M. C. wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 790.000 zł, jako równowartości korzyści majątkowej, którą pozwana uzyskała kosztem powoda, bez podstawy prawnej.

W uzasadnieniu powód wskazywał, iż w okresie od 1997r. do 2008r. żył z pozwaną w konkubinacie i wspólnie wydatkował z nią pieniądze, które zarabiał. W tym czasie powód był wyłącznym żywicielem i na nim spoczywał obowiązek utrzymania, gdyż pozwana w ogóle nie pracowała. Powód wskazywał, co prawda, iż pod koniec 2000r., za jego namową otworzyła własną działalność gospodarczą, ale faktycznie była tylko figurantką w prowadzonej przez powoda restauracji oraz barze. Do roku 2004 samodzielnie nie zarabiała żadnych pieniędzy. W roku 2004 podjęła pracę na umowę o dzieło w stacji telewizyjnej (...). Zarabiała wówczas około 800 zł miesięcznie. Powód w marcu 2005r. podjął decyzję o zakupie mieszkania, które miało być mieszkaniem rodzinnym dla powoda i pozwanej i ich przyszłych dzieci. Powód podawał, iż środki na zakup mieszkania pochodziły ze sprzedaży innego mieszkania, ponadto z prowadzonej działalności gospodarczej, a także z oszczędności i kredytu. Powód wskazywał, iż kredyt został zaciągnięty wspólnie przez J. N. jako współnika powoda, faktycznie z powodem, chociaż formalnie jako współkredytobiorca występowała pozwana. Kredyt ten od początku był spłacany wyłącznie przez powoda, aż do września 2010r. kiedy to pozwana po rozstaniu z powodem, co miało miejsce w 2008r. zażądała zwrotu tego mieszkania. Powód opłacał po

rozstaniu raty kredytu aż do września 2010r., gdyż w tym mieszkaniu był zameldowany, faktycznie w nim mieszkał i traktował jako swoje. Łącznie powód z własnych środków wyłożył 790.000 zł, o którą to kwotę pozwana jako formalna właścicielka mieszkania jest wzbogacona. Ponieważ pozwana zażądała zwrotu lokalu, to pozew jest konieczny.

W piśmie procesowym z dnia 27 września 2012r. powód wyjaśnił, iż na kwotę 790.000 zł składają się:

- 304.000 zł tytułem zwrotu kwoty wyłożonej przez powoda, przy akcie notarialnym zakupu mieszkania nr (...) przy Al. (...) 46, jako zapłata ceny za nabywanie mieszkania;
- ok. 236.000 zł tytułem zwrotu kosztów wyłożonych przez powoda na wyposażenie i adaptację przedmiotowego mieszkania;
- ok. 250.000 zł tytułem zwrotu kwot rat kredytu zapłaconych przez powoda, a z którego sfinansowany był zakup lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. C. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazywała, iż nabyła nieruchomość pozyskując środki pieniężne z umowy kredytu hipotecznego nr (...) zawartej w dniu 16.11.2005r. na łączną kwotę 495.199,18 zł. Kredyt ten aneksem z dnia 27 sierpnia 2007r. został rozszerzony o kwotę 421.333,33 zł, co daje łączną kwotę 916.532,51 zł. Pozwana przyznała, iż w momencie zakupu nieruchomości pozostawała w nieformalnym związku z powodem. Strony pozostawały w związku do stycznia 2008r., po tej dacie pozwana wyprowadziła się do rodziców gdzie przebywała do 2010r. Mimo rozstania powód cały czas mieszkał w nieruchomości i z tego tytułu, jak również wobec faktu otrzymania 421.333,33 zł miał spłacać raty kredytu. Pozwana podawała, iż taki stan rzeczy uzasadnia przyjęcie, że strony zawarły ustną umowę najmu, na mocy której powód uprawniony był do korzystania z nieruchomości i z tego tytułu był zobowiązany do płacenia czynszu, którego wartość odpowiadała wysokości rat kredytu. Z obowiązku terminowego płacenia rat powód nie wywiązał się regularnie. Pozwana wielokrotnie musiała spłacać raty kredytu mimo tego, że powód był do tego zobowiązany na podstawie łączącego stosunku obligacyjnego. Pozwana ze względu na swój spokój osobisty i z obawy przed powodem postanowiła akceptować pobyt powoda w mieszkaniu do czasu wywiązywania się przez niego z ustnych uzgodnień, co do warunków korzystania z mieszkania. Po zawarciu przez pozwaną związku małżeńskiego powód zaczął nachodzić ją i straszyć. Z tego względu pozwana postanowiła sprzedać mieszkanie, w związku z czym wystosowała wezwanie do opuszczenia lokalu mieszkalnego. Powód nie zastosował się do wezwania, z związku z czym pozwana skierowała przeciwko powodowi powództwo windykacyjne wraz z roszczeniem z tytułu bezumownego korzystania z mieszkania. Wobec jednak zachowania powoda pozwana zmuszona była przerwać przeprowadzenie eksmisji. Pozwana kwestionowała żądanie 304.000 zł tytułem zwrotu kwoty wyłożonej przez powoda przy akcie notarialnym zakupu nieruchomości. Pozwana potwierdziła fakt, iż powód wyłożył kwotę 304.000 zł na wpłacenie zadatku zabezpieczającego zawarcie umowy przyrzeczonej, jednakże pozwana po otrzymaniu pieniędzy z kredytu hipotecznego dokonała w dniu 24.11.2005r. zwrotu pieniędzy w formie przelewu na rachunek powoda tj. kwoty 163.400 zł, a w dniu 17.09.2007r. kwoty 399.500 zł, co daje łączną kwotę 562.900 zł. Pozwana wskazywała, iż przelane pieniądze na rachunek powoda stanowiły zwrot za wyłożone pieniądze przez pozwanego w chwili podpisywania umowy przedwstępnej. Pozostała kwota została przekazana powodowi na jego potrzeby z tym zastrzeżeniem, że będzie spłacał raty kredytu. Pozwana nigdy nie otrzymała informacji na jaki cel powód przeznaczył otrzymane pieniądze. Pozwana kwestionowała także żądanie zapłaty 236.000 zł tytułem zwrotu kosztów wyłożonych przez powoda na wyposażenie mieszkania podając, iż wyprowadziła się w styczniu 2008r., strony nie umówiły się nigdy co do ewentualnych rozliczeń w przypadku dokonywania ulepszeń. Wszelkie zatem ulepszenia zostały dokonane przez powoda na własne ryzyko i bez zezwolenia pozwanej. Z ostrożności procesowej pozwana podnosiła zarzut przedwczesności powództwa, jak ze powód nie wydał lokalu pozwanej. Pozwana kwestionowała także podstawę prawną zwrotu kwoty 236.000 zł.

Z ostrożności procesowej pozwana podnosiła zarzut potrącenia przysługującej pozwanej wierzytelności tytułem bezumownego korzystania przez powoda z nieruchomości, względem wierzytelności przysługującej powodowi w

wysokości ustalonej w przedmiotowym postępowaniu przez Sąd. Wierzytelność ta jest w wysokości 106.738,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami wskazanymi szczegółowo w pozwie. Jako podstawę prawną pozwana wskazywała art. 225 w zw. z art. 224 §2 k.c., podając, iż powód zobowiązany był do zwrotu nieruchomości do dnia 28 października 2010r.

W piśmie z dnia 6 lipca 2013r. powód odniósł się do zarzutów pozwanej kwestionując ich zasadność. W szczególności powód kwestionował twierdzenia podnoszone przez pozwaną co do zwrotu na jego rzecz wpłaconej przez niego kwoty, twierdzenia co do zawarcia umowy najmu, a także co do zasadności odszkodowania w kwocie 106.738,56 zł – w tym kontekście powód podnosił zarzut res iudicata.

W dalszej części postępowania stanowiska stron nie uległy zmiany.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony sporu pozostawały w konkubinacie w okresie od 1997r. do stycznia 2008r.

(okoliczności bezsporne, nadto zeznania świadka J. N. – k. 478 v. akt (00:10:14 - 00:42:20), przesłuchanie powoda – k. 555-557 akt (00:07:20 – 01:02:47) i k. 631 akt (00:04: 36 – 00:12:58)

W dniu 25 października 2005r. pozwana nosząca nazwisko M. nabyła od K. W. nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku wielomieszkaniowym położonym przy Alei (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali za cenę w kwocie 619.000 zł. W treści umowy sprzedająca oświadczyła, iż przed podpisaniem aktu notarialnego otrzymała 304.000 zł, zaś pozostała cena w wysokości 315.000 zł miała być płatna z kredytu bankowego udzielonego pozwanej przez (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W..

(dowód: akt notarialny z dnia 25 października 2005r. – k. 5-10 akt)

Kwota 304.000 zł pochodziła ze środków powoda. Na kwotę tę składała się kwota 180.000 zł, która pochodziła ze środków uzyskanych od ojca powoda ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawami z nią związanymi za cenę 180.000 zł. Pozostała część wskazanej kwoty pochodziła z działalności gospodarczej i działalności przestępczej powoda.

(okoliczności bezsporne, nadto akt notarialny z dnia 16.07.2002r. – k. 23-26 akt)

Pozwana natomiast wraz z J. N. w dniu 16 listopada 2005r. zaciągnęła kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości przy al. (...) 46/25 opiewający na kwotę 495.199,18 zł. Na mocy aneksu do umowy podpisanego w dniu 27 sierpnia 2007r. kredytobiorcom wypłacono dodatkowo kwotę 421.333, 33 zł. Łącznie zatem kredyt opiewał na kwotę 916.532,51 zł.

(dowód: kserokopie umów – k. 220 – 225 akt, nadto zeznania świadka J. N. – k. 478 v. akt (00:10:14 – 00:42:20)

Przed zaciągnięciem kredytu, do roku 2004 pozwana uzyskiwała dochody m.in. z prowadzonej działalności gospodarczej – lokalu gastronomicznego w P.. Po zaciągnięciu kredytu pozwana podjęła pracę w stacji telewizyjnej, gdzie jej dochody wynosiły około 7 tys. zł. Przeciwko pozwanej toczyło się postępowanie skarbowe, w wyniku którego Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego (...) decyzją z dnia 9.12.2011r. nr (...) -2/11/AW ustalił M. C. wysokość zobowiązania podatkowego za 2005r. w zryczałtowanym podatku dochodowym od osób fizycznych od dochodu w kwocie 159.177,00 zł nieznaającego pokrycia w ujawnionych źródłach przychodu za 2005r. lub pochodzącego ze źródeł nieujawnionych, wg stawki 75% w kwocie 119.383,00 zł.

(dowód: zeznania świadka K. C. – k. 524 – 525 akt (00:02:34 – 00:50:12), przesłuchanie powoda – k. 555-557 akt (00:07:20 -01:02:47) i k. 631 akt (00:04: 36 – 00:12:58), wyciąg z rachunku bankowego – k. 606 akt, dokumenty akt postępowania podatkowego – k. 138 akt)

W dniach 24 listopada 2005r. i 17 września 2007r. pozwana po uzyskaniu środków z kredytu dokonywała przelewów na rzecz powoda w wysokościach 163.400 zł i 399.500 zł.

(dowód: potwierdzenie przelewu – k. 213 akt, potwierdzenie przelewu – k. 214 akt)

W wrześniu 2010r. powód jako zlecający dokonał wpłaty raty kredytu (...) / w kwocie 6.867 zł, z kolei poczynawszy od kwietnia 2009r. jako zlecający dokonał następujących wpłat na konto stanowiące własność M. M. (2): w kwietniu 2009r. kwoty 6.964,51 zł, w maju 2009r. kwotę 6.784,51 zł, w lipcu 2009r. kwoty 6.679 zł, w sierpniu 2009r. kwoty 6.270,72 zł, we wrześniu 2009r. kwoty 6.340 zł, w listopadzie 2009r. kwoty 6.486,60 zł, w styczniu 2010r. kwoty 7.331,64 zł i kwoty 35,80 zł, w lutym 2010r. kwoty 6.466 zł, w kwietniu 2010r. kwoty 6.250 zł i w maju 2010r. kwoty 6.545 zł. Raty kredytowe w pozostałych miesiącach były wypłacane na zlecenie pozwanej.

(dowód: potwierdzenia wpłat – k. 89-11 akt)

Strony sporu w 2008r. rozstały się – powód pozostał jednak w mieszkaniu przy Alei (...).

(okoliczność bezsporna, przesłuchanie powoda – k. 555-557 akt (00:07:20 -01:02:47))

W dniu 4 października 2010r. pozwana wystosowała do powoda pismo wzywające go w terminie 14 dni do opuszczenia lokalu mieszkalnego.

(dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 208- 209 akt)

Wyrokiem z dnia 5 października 2011r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w sprawie o sygn. akt II C 1090/10 orzekł eksmisję powoda ze wskazanego lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2012r. oddalił apelację powoda w całości.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego z dnia 5 października 2011r. – k. 211 akt, wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 25 kwietnia 2012r. – k. 212 akt)

Powód opuścił lokal w drodze przymusowego opróżnienia w dniu 28 października 2013r. dokonanego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy M. A. J..

(dowód: protokół z dnia 28 października 2010r. – k. 469 - 471 akt)

Pozwana na mocy umowy z dnia 5 marca 2014r. sprzedała wskazany lokal T. M..

(dowód: wydruk z księgi wieczystej (...) – k. 472 - 473akt)

Pieniądze pochodzące ze sprzedaży pozwana przeznaczyła na spłatę pozostałej części kredytu.

(dowód: zeznania świadka K. C. – k. 524 – 525 akt (00:02:34 – 00:50:12), przesłuchanie powoda – k. 555-557 akt (00:07:20 -01:02:47), zaświadczenie o zadłużeniu – k. 562 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił za pomocą okoliczności bezspornych, dokumentów przedłożonych przez strony, zeznań świadków oraz przesłuchania strony powodowej.

Sąd dał wiarę treści wymienionych powyżej dokumentów, jako że nie znalazł podstaw do ich negowania.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. N., w których wskazywał on na fakt pozostawiania przez strony w konkubinacie do 2008r., fakt prowadzenia wspólnych interesów z powodem, nielegalną działalność powoda, fakt zaciągnięcia kredytu razem z pozwaną. Zeznania te korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, nie zostały w żaden sposób podważone. Świadek podawał jednak, iż nie posiada wiedzy co do wzajemnych rozliczeń stron, nie pamiętał dokładnych kwot kredytu. Podawał, iż nie ma wiedzy co do dochodów osiągniętych przez pozwaną w chwili zaciągnięcia

kredytu – wskazywał jednak, iż były one małe, wzrosły po zdobyciu pracy w telewizji – jednocześnie jednak przyznał, iż raty kredytu nigdy nie były przez niego płacone.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka K. C., w których wskazywał on na fakt zaciągnięcia kredytu przez pozwaną, fakt toczącego się postępowania o eksmisję przeciwko powodowi, fakt ostatecznej sprzedaży mieszkania i przeznaczenia środków na ostateczną spłatę kredytu, fakt dochodów pozwanej w telewizji, kwestie toczących się postępowań skarbowych.

Sąd zważył, iż świadek jest mężem pozwanej – był on zatem niewątpliwie zainteresowany wynikiem procesu, jednakże jego zeznania były logiczne, korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym – w szczególności dokumentami w sprawie, kwestie pokrycia kredytu ze sprzedaży mieszkania były zgodne z zasadami doświadczenia oraz zaświadczeniem o zadłużeniu z dnia 13 marca 2014r., nadto nie zostały w żaden skuteczny sposób podważone.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda złożonym w charakterze strony, w których wskazywał on, iż był karany za przestępstwa gospodarcze, kradzieże samochodów, podawał, iż pieniądze przekazane pozwanej posiadał ze sprzedaży mieszkania po ojcu, prowadzonej działalności gospodarczej i przestępczości. Powód przyznawał, iż na zakup nieruchomości pozwana zaciągnęła kredyt, a także, iż pozwana prowadziła działalność gospodarczą – lokal w P., który był na nią zarejestrowany, powód zachęcał ją do samodzielności, wskazywał także, iż na piątym roku studiów pozwana podjęła pracę w telewizji. Powód podawał, iż w 2008r. strony rozstały się, powód nadal zamieszkiwał w mieszkaniu, przyznał, iż ostatecznie pozwana sprzedała lokal i spłaciła kredyt. W tym zakresie zeznania powoda dotyczyły w zasadzie okoliczności bezspornych, korespondowały one z dokumentami w sprawie. Niewiarygodne były natomiast zeznania powoda, w których podnosił on, iż mieszkanie zostało urządzone w całości z jego prywatnych środków, wobec wartości zaciągniętego kredytu, a także braku jakiegokolwiek udokumentowania tego faktu. Kwestia utrzymywania pozwanej, przelewanych środków na jej edukację, czy też innych rozliczeń stron w zakresie prowadzonego wspólnie gospodarstwa domowego, nie mogły być decydującymi dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, w której powód domagał się rozliczenia kosztów związanych z nieruchomością przy Al. (...) 46.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa i kosztorysowania na okoliczność wyceny wartości nakładów powoda, jako bezprzedmiotowy. Po pierwsze Sąd zważył, iż w sprawie powód nie wykazał aby prace te istotnie zostały wykonane w całości z jego prywatnych środków, co wobec wartości zaciągniętego kredytu budziło wątpliwości Sądu. Nadto, w ocenie Sądu powód nie wykazał aby w zakresie czynienia wskazanych nakładów istotnie posiadał on zgodę powódki. Co więcej, wniosek ten jawił się jako zbędny i skutkujący nieuzasadnionym przedłużeniem postępowania w szczególności wobec znacznego upływu czasu jaki nastąpił od rozstania stron do chwili obecnej, a w szczególności od momentu sprzedaży mieszkania na rzecz osoby trzeciej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powód domagał się zasądzenia na jego rzecz łącznej kwoty 790 .000 zł. Podstawę prawną roszczenia powoda stanowić miał art. 405 k.c. Powód podawał, iż pozwana uzyskała korzyść majątkową jego kosztem bez podstawy prawnej. Na wskazaną kwotę składać się miało:

- 304.000 zł tytułem zwrotu kwoty wyłożonej przez powoda, przy akcie notarialnym zakupu mieszkania nr (...) przy Al. (...) 46, jako zapłata ceny za nabywanie mieszkania
- ok. 236.000 zł tytułem zwrotu kosztów wyłożonych przez powoda na wyposażenie i adaptację przedmiotowego mieszkania
- ok. 250.000 zł tytułem zwrotu kwot rat kredytu zapłaconych przez powoda, a z którego sfinansowany był zakup lokalu.

Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Nie budzi wątpliwości, iż ciężar udowodnienia faktu poczynienia przysporzenia na rzecz strony pozwanej, które to przysporzenie nie miało podstaw prawnych spoczywa na stronie występującej z powództwem.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do roszczenia powoda w zakresie kwoty 304.000 zł. W przedmiotowej sprawie bezspornym było, iż strony sporu pozostawały w konkubinacie w okresie od 1997r. do 2008r. W dniu 25 października 2005r. pozwana nosząca nazwisko M. nabyła od K. W. nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku wielomieszkaniowym położonym przy Alei (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali za cenę w kwocie 619.000 zł. W treści umowy sprzedająca oświadczyła, iż przed podpisaniem aktu notarialnego otrzymała 304.000 zł, zaś pozostała cena w wysokości 315.000 zł miała być płatna z kredytu bankowego udzielonego pozwanej przez (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W.. Pozwana przyznała w sprawie, iż kwota 304.000 zł istotnie została przekazana przez powoda na jej rzecz. Pozwana podawała jednak, iż wskazaną kwotę pozwana zwróciła powodowi – pozwana przelała w dniach 24 listopada 2005r. i 17 września 2007r. na rzecz powoda kwoty w wysokościach 163.400 zł i 399.500 zł. Środki te pochodziły z kredytu hipotecznego.

Okoliczności te potwierdzały przedłożone w sprawie dokumenty – w szczególności dokumenty kredytowe (k. 220 – 225 akt) oraz potwierdzenia przelewów (k. 213-214 akt).

Z dokumentów tych wynikało bowiem, iż pozwana wraz z J. N. w dniu 16 listopada 2005r. zaciągnęła kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości przy al. (...) 46/25 opiewający na kwotę 495.199,18 zł. Na mocy aneksu do umowy podpisanego w dniu 27 sierpnia 2007r. kredytobiorcom wypłacono dodatkowo kwotę 421.333,33 zł. Łącznie zatem kredyt opiewał na kwotę 916.532,51 zł. Tymczasem cena nieruchomości wynosiła 619.000 zł. Powód w piśmie z dnia 6 lipca 2015r. przyznał, iż wskazane kwoty zostały przelane na jego rachunek – podawał on jednak, iż pozwana kwotami tymi dysponowała jak swoją własnością, inwestowała je, część z tych pieniędzy w kwocie 132.000 zł została ponownie w dniu 9 grudnia 2005r. przelana na konto pozwanej. Ostatecznie powód podawał, iż wskazane kwoty zostały w całości rozdysponowane przez pozwaną. Sąd zważył jednak, iż twierdzenia powoda nie zostały w żaden sposób udokumentowane. Powód przedstawił co prawda kwestionowany przez pozwaną wyciąg ze swojego rachunku, z którego wynikało, iż w okresie od 1 listopada 2005r. do 9 czerwca 2011r. przelał na rachunek bankowy pozwanej łączną kwotę ok. 191.440 zł. Przelewy te nie zawierały jednak szczegółowego wskazania tytułów wpłat, niemożliwym były zatem ich przyporządkowanie do żądań objętych niniejszym postępowaniem związanym z rozliczeniami tyczącymi się nieruchomości przy al. (...) 46. Zbyt daleko idącym byłoby bowiem w świetle całokształtu okoliczności sprawy przyjęcie, iż taki związek bezsprzecznie istnieje pomiędzy kwotą przelaną przez powoda w grudniu 2005r. w wysokości 132.000 zł na rzecz pozwanej po tym jak środki te pozwana zwróciła powodowi z kredytu. Podobnie w sprawie brak było precyzyjnego i niebudzącego wątpliwości rozliczenia kwoty 421.333, 33 zł, którą to rzekomo strony najpierw miały inwestować, potem wedle twierdzeń powoda trzymać w gotówce w domu, a potem pozwaną miała je przywłaszczyć. Okoliczności tych nie potwierdzały w sprawie jakiegokolwiek dowody. Trzeba przy tym zaznaczyć, iż strony do roku 2008 pozostawały w konkubinacie, prowadziły wspólne gospodarstwo domowe, luksusowe życie – na co wskazywał w swych zeznaniach powód. Nie sposób zatem wykluczyć, iż przelewane na rzecz powódki kwoty związane były właśnie z prowadzeniem wspólnego gospodarstwa, a po roku 2008 z wzajemnymi rozliczeniami stron z tego tytułu – tymczasem w przedmiotowej sprawie powód domaga się zwrotu kosztów jakie poniósł w związku z nieruchomością przy AL. (...) 46.

Odnosząc się natomiast do roszczenia ok. 250.000 zł tytułem zwrotu kwot rat kredytu zapłaconych przez powoda, roszczenie to uznać należało za bezzasadne. W tym kontekście Sąd zważył, iż na żądanie powoda składały się kwoty wypłacone w okresie od 30 kwietnia 2008r. do 7 września 2010r. (k. 89 – 11 akt). Kwoty te były zatem regulowane już po rozstaniu stron i wyprowadzce pozwanej. Trzeba przy tym zauważyć, iż z potwierdzeń wpłat wynikało, iż w wrześniu 2010r. powód jako zlecający dokonał wpłaty raty kredytu (...) / w kwocie 6.867 zł, z kolei począwszy od kwietnia

2009r. jako zlecający dokonał następujących wpłat na konto stanowiące własność M. M. (2): w kwietniu 2009r. kwoty 6.964,51 zł, w maju 2009r. kwotę 6.784,51 zł, w lipcu 2009r. kwoty 6.679 zł, w sierpniu 2009r. kwoty 6.270,72 zł, we wrześniu 2009r. kwoty 6.340 zł, w listopadzie 2009r. kwoty 6.486,60 zł, w styczniu 2010r. kwoty 7.331,64 zł i kwoty 35,80 zł, w lutym 2010r. kwoty 6.466 zł, w kwietniu 2010r. kwoty 6.250 zł i w maju 2010r. kwoty 6.545 zł. Dokumenty wpłat w pozostałym zakresie potwierdzały, iż raty kredytowe w pozostałych miesiącach były wypłacane na zlecenie pozwanej.

Pozwana wskazywała w toku procesu, iż regulowane przez powoda raty kredytu stanowiły wynagrodzenie z tytułu najmu wskazanego lokalu mieszkalnego należącego do powódki. Sąd twierdzenia te uznał za racjonalne i logiczne. Pozwana była bowiem właścicielką wskazanego lokalu mieszkalnego, nie mieszkała w nim, wyłącznym jego użytkownikiem był powód, tymczasem to na pozwanej wobec zawartej umowy kredytu spoczywał ciężar kredytu hipotecznego. Nadto w ocenie Sądu skoro powód, już po rozstaniu z pozwaną takie raty regulował pozostając w mieszkaniu to w ocenie Sądu godził się on na takie rozwiązanie. W tym kontekście trzeba również podkreślić, iż stosownie do art. 411 ust. 1 pkt 1 k.c. nie można żądać zwrotu świadczenia jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. W przedmiotowej sprawie powód uiszczając wskazane raty już po ustaniu konkubinatu, gdyby zatem nawet przyjąć, iż wskazane kwoty nie były uiszczane z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu, to wobec ustania konkubinatu powód winien mieć świadomość nienależności uiszczanych świadczeń. Powód nie może zatem domagać się ich zwrotu.

Trzeba przy tym podkreślić także, iż pozwana na mocy umowy z dnia 5 marca 2014r. sprzedała wskazany lokal T. M.. Pieniądze pochodzące ze sprzedaży pozwana przeznaczyła na spłatę pozostałej części kredytu. Pozwana w sposób znaczący poniosła zatem ciężar wskazanego kredytu.

Bezzasadnym okazało się także roszczenie dotyczące kwoty 236.000 zł tytułem zwrotu kosztów wyłożonych przez powoda na wyposażenie i adaptację przedmiotowego mieszkania.

Po pierwsze jeszcze raz należy wskazać, iż pozwana wyprowadziła się z mieszkania po rozstaniu z powodem w 2008r. Powód pozostał we wskazanym mieszkaniu. W sprawie powód nie wykazał jednak w żaden sposób, aby po wyprowadzce właścicielki mieszkania czynił on z nią jakiegokolwiek ustalenia w zakresie dokonywanych remontów i ulepszeń. W tym świetle zatem, zdaniem Sądu, należało przyjąć, iż ewentualne remonty z tego tytułu powód dokonywał na własne ryzyko. Nadto w ocenie Sądu powód nie wykazał w żaden sposób, aby mieszkanie zostało urządzone w całości z jego prywatnych środków. Okoliczności te budziły wątpliwości wobec wartości zaciągniętego kredytu, w szczególności jego podwyższenia o kwotę 421.333, 33 zł.

Nadto należy wskazać, iż materiał dowodowy nie potwierdził aby pozwana nie posiadała jakichkolwiek dochodów w chwili zawierania umowy kredytu, a także po jej zawarciu, co świadczyć miało, iż całość inwestycji związanej z nieruchomością miała być finansowana wyłącznie ze środków powoda. Z ustaleń poczynionych w sprawie wynikało bowiem, iż przed zaciągnięciem kredytu do roku 2004 pozwana uzyskiwała dochody m.in. z prowadzonej działalności gospodarczej – lokalu gastronomicznego w P.. Po zaciągnięciu kredytu pozwana podjęła pracę w stacji telewizyjnej, gdzie jej dochody w 2008r. wynosiły około 7 tys. zł. Nadto przeciwko pozwanej toczyło się postępowanie skarbowe, w wyniku którego Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego (...) decyzją z dnia 9.12.2011r. nr (...) -2/11/AW ustalił M. C. wysokość zobowiązania podatkowego za 2005r. w zryczałtowanym podatku dochodowym od osób fizycznych od dochodu w kwocie 159.177,00 zł nieznajdującego pokrycia w ujawnionych źródłach przychodu za 2005r. lub pochodzącego ze źródeł nieujawnionych, wg stawki 75% w kwocie 119.383,00 zł.

Godzi się zauważyć, iż powód decydując się na podjęcie przestępczej działalności, w związku z czym jak twierdzi cała transakcja związana z nieruchomością została przeprowadzona na nazwisko pozwanej, winien był liczyć się z ryzykiem z takiej decyzji wynikającym, w tym w szczególności z obciążającymi go trudnościami dowodowymi w przypadku ewentualnego procesu sądowego. W ocenie Sądu powód takim dowodowym ciężarom nie sprostał w przedmiotowym procesie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy w oparciu o powołane przepisy, orzekł jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2016.623 j.t.) kosztami sądowymi, od uiszczenia których powód był zwolniony Sąd obciążył Skarb Państwa.

SSO Wojciech Rybarczyk