

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 września 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Małecka

Protokolant: protokolant sądowy Tomasz Wojciechowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 września 2020 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. P. (1)

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 91.250 zł (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty;

II. Kosztami procesu w całości obciąża pozwaną, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu, przy uwzględnieniu wynagrodzenia dla pełnomocnika powoda w wysokości stawki minimalnej.

/-/ Sędzia Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 28 września 2020 roku

Pozwem z dnia 19 października 2017 roku, **powód M. P. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej J. K.** na swoją rzecz kwoty 91.250 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na lokal położony w P. przy ul. (...) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, iż strony zamieszkiwały razem w 2003 roku, natomiast pozwana w dniu 29 października 2004 roku skorzystała z prawa do wynajęcia mieszkania od (...) S.A. przy ul. (...), które w dacie zawarcia umowy najmu wymagało generalnego remontu. Powód podał, iż w latach 2004-2007 strony wspólnie dokonały przebudowy kuchni, łazienki, dwóch pokoi, całkowitej wymiany instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, zamontowania ogrzewania gazowego podłączonego z likwidacją pieców, wymiany okien, ocieplenia ścian, wymiany podłóg, malowania całego mieszkania oraz innych czynności. Poinformował nadto, iż mieszkanie to pozwana wykupiła od ww. spółki w dniu 19 lutego 2007 roku za wspólne środki stron oraz że inwestował środki własne w mieszkanie chociażby na zakup mebli czy wyposażenia wnętrza. Strony rozstały się, powód został zmuszony do wyprowadzki, natomiast pozwana nie zwróciła powodowi ustalonego wcześniej wspólnie 35 % wkładu pieniężnego w nieruchomość pozwaną. (k. 1-4)

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 stycznia 2017 roku **pozwana J. K.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana zakwestionowała w całości stanowisko powoda. Podała, iż kwota 91.250 zł wyliczona jest w sposób wiadomy tylko powodowi, w żaden sposób nie koresponduje z faktami i nie odpowiada wysokości nakładów poczynionych przez powoda, a co więcej, nie stanowi ona również procentowego ułamku wartości rynkowej nieruchomości. Pozwana

poinformowała, iż sporna nieruchomości została w całości zakupiona i wyremontowana przez nią. Na ten cel zaciągnęła kredyt w kwocie 50.000 zł oraz zlikwidowała dwie księżeczki mieszkaniowe, z których otrzymane pieniądze przeznaczyła na remont i modernizację mieszkania. Podała, iż łączna wartość wykonanych w większości przez nią remontów w latach 2004 – 2008 wyniosła 36.000 zł, natomiast wkład powoda przy tym był marginalny. Pozwana poinformowała, iż w latach 2012-2017 bez jej woli zajmował on ww. nieruchomości. Co więcej, wskazała że rozliczała się z powodem, a ostatecznie on sam utrudnił jej sprzedaż nieruchomości. (k. 32-37)

Na rozprawie w dniu 1 lutego 2018 roku strona powodowa wskazała na możliwość skierowania sprawy do mediatora w celu wypracowania porozumienia, natomiast strona pozwana nie wyraziła na tę czynność zgody. (k. 71-72)

Na rozprawie w dniu 25 czerwca 2018 roku strona pozwana oświadczyła, iż nie kwestionuje nakładów poniesionych przez powoda na lokal mieszkalny przy ul. (...), jednakże uważa, iż wszystkie te prace uległy amortyzacji. (k. 148-149)

Orzeczeniem tut. Sądu z dnia 20 lutego 2019 roku postanowiono o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości – rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości nakładów poniesionych przez strony na mieszkanie pozwanej, a także wartości nieruchomości na moment wyprowadzenia się z mieszkania powoda w lutym 2017 roku i o ile nakłady poniesione przez strony podniosły wartość tego mieszkania. (k. 187)

Na rozprawie w dniu 10 września 2020r. powód sprecyzował, iż dochodzone przez niego roszczenie wynika z postanowień wspólnego oświadczenia stron z dnia 28 stycznia 2011r. (k. 19 akt) Powód poniósł nakłady, w rozliczeniu których pozwana zobowiązała się zapłacić mu 35 % wartości nieruchomości – środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości. (k. 384 akt)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. P. (1) i pozwana J. K. pozostawali w latach 1998-2010 w związku konkubenckim. Od 2003 roku strony zamieszkiwały wspólnie.

W dniu 29 października 2004 roku pozwana otrzymała możliwość wynajęcia lokalu mieszkalnego od (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W., położonego w P., w obrębie J., przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 54,27 m², znajdującego się na poddaszu budynku mieszkalnego wielorodzinnego i składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc, korytarza i spiżarni, dla którego Sąd Rejonowy P. (...)w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), z której to możliwości pozwana skorzystała. Do nieruchomości przynależy piwnica o powierzchni 3,85 m².

Budynek, w którym położony jest przedmiotowy lokal wzniesiony został w latach 40 – tych XX wieku i prezentuje przeciętny stan techniczno-użytkowy.

Fakty bezsporne

W 2007 roku, na podstawie ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...), (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. zaproponowała pozwanej wykup przedmiotowego lokalu mieszkalnego, na skutek czego dnia 19 lutego 2007 roku pozwana stała się jego wyłączną właścicielką. Wskazany zakup miał miejsce wyłącznie przez pozwaną, albowiem powód skorzystał już wcześniej z tożsamego prawa wykupu mieszkania. Wykup spornego mieszkania nastąpił ze środków finansowych zarówno powoda jak i pozwanej.

Dowód: Akt notarialny Repertorium (...) (k. 8-17), zeznania stron na rozprawie w dniu 7 maja 2018 roku (k. 120-121)

Z uwagi na fakt, iż standard wykończenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego określony był jako słaby, tj. lokal ten wymagał generalnego remontu. Strony wspólnie zdecydowały o jego odnowieniu i ulepszeniu, które to czynności

wykonywały w latach 2004-2008, zarówno ze środków pieniężnych powoda jak i pozwanej. Prace remontowe w przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone zostały także w 2010 r.

Przed przystąpieniem do prac remontowych stan ww. lokalu mieszkalnego przedstawiał się następująco: w pokojach zauważalne były m. in. szczeliny w ścianach, a także w suficie od strony wschodniej lokalu. Mieszkanie składało się z jednej warstwy cegły, posiadało nieszczelny sufit, spróchniałe okna, stary zniszczony lenteks na podłogach, nad pokojami wolną przestrzeń strychową, a na dachu uszkodzone dachówki. Nadto w mieszkaniu znajdował się duży piec kaflowy, dwie ścianki obudowane z płyty pilśniowej oraz drewniane filary strychowe w szczytach dużego pokoju. Łazienka natomiast wyposażona była w zniszczoną muszlę wc i umywalkę, brak było miejsca na brodzik z prysznicem oraz podobnie jak w kuchni – ogrzewania. Zarówno łazienka jak i kuchnia pomalowane były do 1/2 wysokości farbą olejną. W kuchni przedmiotowego lokalu mieszkalnego znajdował się zniszczony zlewozmywak, a także brak było ciepłej wody. Znajdująca się w mieszkaniu spiżarnia nie posiadała okna i zabudowana była częściowo zniszczonym drewnianym regałem. Korytarz natomiast posiadał wbudowaną w ścianie szafę garderobianą i zamontowany stary licznik energii gazowej.

W ramach remontu nad nieszczelnymi pokojami na strychu położono watę szklaną oraz przykryto plandekami foliowymi. Uszczelniono sufity watą szklaną i styropianem. Ocieplone zostały także ściany szczytowe pokoi poprzez dołożenie drugiej warstwy cegieł, waty szklanej, styropianu i płyt. Wymieniono wszystkie okna na plastikowe (łącznie pięć okien) oraz dodatkowo zamontowano w skrytce okno dachowe uchylne, a w łazience okno dachowe. W całym lokalu mieszkalnym wymieniono instalację elektryczną na kable miedziane oraz założono piętnaście nowych punktów elektrycznych. Pomiędzy kuchnią, a łazienką wyburzono ściany, wykorzystując wnękę kuchenną na powiększenie łazienki. Postawiona została nowa ściana z płyty (...). W łazience zamontowano wannę z obudowaniem z płytek, zainstalowano nową umywalkę obudowaną półkami z kafli, zainstalowano nową muszlę wc, postawiono półki na stelarzu oraz wyłożono kafelkami (także w kuchni) podłogi i ściany do połowy. Wymieniona została cała instalacja wodno-kanalizacyjna w kuchni i łazience oraz zamontowane zostały nowe ujęcia wodne. Ponadto rozebrano piec kaflowy, a zamiast niego zainstalowano w całym mieszkaniu (...) kaloryferów. Rozebrano także płyty ściankowe zabudowane wokół filarów, uzyskując w ten sposób ok. 2m² powierzchni pokoju. Wykonano zabudowanie z płyt gipsowych w postaci trzech podświetlonych półek ściennych i założono ogrzewanie c.o. poprzez instalację pieca gazowego dwufazowego wraz z regulatorem ciepła.

Zakres prac remontowych lokalu nie był kwestionowany przez strony.

Wartość rynkowa nakładów poniesiona przez strony na nieruchomość lokalową pozwanej według cen aktualnych wynosiła 57.032 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego R. D. (k. 284-317), zeznania stron na rozprawie w dniu 7 maja 2018 roku (k. 120-121)

Strony rozstały się w 2011r. Dnia 28 stycznia 2011 roku strony spisały oświadczenie, w treści którego wskazały, iż z uwagi na wspólnie poczynione remonty oraz zakup wyposażenia, umeblowania i wykup mieszkania na własność, powód posiada udziały we własności lokalu mieszkalnego pozwanej w wysokości 7/20, natomiast udziały pozwanej J. K. określono na 13/20. Jednocześnie strony zobowiązały się sprzedać sporny lokal mieszkalny do dnia 30 listopada 2011 roku, dzieląc między sobą uzyskane środki pieniężne zgodnie z przyjętymi procentowymi udziałami. Obie strony zobowiązały się do momentu sprzedaży mieszkania wspólnie w nim zamieszkiwać i pokrywać koszty jego utrzymania w równych częściach oraz zawiesić naliczanie odsetek wobec zobowiązania J. K. na rzecz M. P. (1), naliczanych od dnia 1 stycznia 2011 roku.

Dowód: oświadczenie stron z dnia 28 stycznia 2011 roku (k. 19)

Pomimo upływu wspólnie określonego przez strony terminu na sprzedaż spornej nieruchomości, sprzedaż ta nie nastąpiła.

Pismem z dnia 31 grudnia 2010 roku, w związku z zainwestowaniem środków pieniężnych w kapitalny remont i wyposażenie oraz umeblowanie lokalu mieszkalnego pozwanej, powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 41.855,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 stycznia 2011 roku oraz kwoty 73.246,60 zł tytułem podniesienia wartości lokalu mieszkalnego pozwanej w wyniku wniesionych wkładów finansowych, wskazując iż pomimo wielokrotnych przyrzeczeń pozwanej o ustanowieniu współwłasności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, względnie przekazaniu umową darowizny lokalu pozwanej dla wspólnej córki stron M. P. (2), pozwana ustaleń tych nie spełniła.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 31 grudnia 2010 roku (k. 78)

Z uwagi na fakt pozostawiania przez powoda w lokalu mieszkalnym pozwanej bez tytułu prawnego i bez zgody jego właścicielki, w dniu 24 czerwca 2016 roku pozwana wniosła do Sądu Rejonowego P. (...)w Poznaniu pozew o wydanie lokalu mieszkalnego. Sprawa ta została zarejestrowana pod sygnaturą akt (...)i zakończyła się ostatecznie umorzeniem postępowania, albowiem w trakcie trwania procesu M. P. (1) wydał J. K. lokal mieszkalny nr (...) mieszczący się przy ul. (...) w P., co skutkowało cofnięciem przez nią pozwu.

Dowód: wyrok Sądu Rejonowego P. (...)w P. z dnia 8 listopada 2016 roku (k. 57-61), postanowienie Sądu Okręgowy w Poznaniu z dnia 21 kwietnia 2017 roku (k. 62)

M. P. (1) ostatecznie opuścił lokal mieszkalny w styczniu 2017 roku, pozostawiając po sobie dobry standard wykończenia lokalu w dniu wyprowadzki. Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej pozwanej według stanu na styczeń 2017 roku wynosiła 295.920 zł, natomiast w lutym 2017 roku, po dokonanych wyłącznie przez pozwaną dodatkowym remoncie – 296.512 zł. Pozwana w okresie od 2011 do lutego 2017 nie mieszkała w swoim mieszkaniu.

Pismem z dnia 25 maja 2017 roku skierowanym do pozwanej J. K., a stanowiącym ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty, działający przez profesjonalnego pełnomocnika, powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 91.250 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 listopada 2011 roku do dnia zapłaty. Powód poinformował pozwaną, iż kwota ta wnika z przyjęcia przez niego 275.000 zł jako wartości mieszkania i zgodnie z zawartym porozumieniem z dnia 28 stycznia 2011 roku ustalenia jej w oparciu o przyjęty udział procentowy 7/20. Ponadto powód poinformował pozwaną, iż kwota ta została pomniejszona o dotychczas spłaconą mu przez pozwaną kwotę 5.000 zł.

W odpowiedzi na pismo powoda, pozwana działająca przez profesjonalnego pełnomocnika poinformowała go, iż nie widzi możliwości rozwiązania sprawy w sposób przez niego zaproponowany.

Dowód: ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 25 maja 2017 roku (k. 21), odpowiedź pozwanej z dnia 22 czerwca 2017 roku (k. 22), opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego R. D. wraz z ustnymi wyjaśnieniami na rozprawie w dniu 7 listopada 2019 roku (k. 284-317 i 361-362), zeznania stron na rozprawie w dniu 7 maja 2018 roku (k. 120-121), rachunki i faktury (k. 202-247 i 251-255, 258-283)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego R. D., a także zeznań stron.

Zgromadzone w sprawie **dokumenty urzędowe i prywatne** Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c., dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c., dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Jako wiarygodne, Sąd uznał również **zeznania stron**. Zeznania te były spontaniczne i wewnętrznie spójne oraz korelowały ze sobą oraz z resztą zebranego w sprawie materiału dowodowego. Między stronami było bezsporne, że obie strony pokrywały koszty prac remontowych, wykonywanych w mieszkaniu pozwanej, co znalazło odzwierciedlenie w zapiskach stron, zawartych w zeszycie zawierającym rejestr wszystkich wydatków poniesionych przez strony na lokal mieszkalny przy ul. (...). Strony nie kwestionowały również postanowień oświadczenia spisane przez strony 28 stycznia 2011r. Nie ulega również wątpliwości, że do dnia wyrokowania pozwana nie wywiązała się z obowiązków wynikających z ustaleń zgodnego porozumienia stron (oświadczenie z dnia 28 stycznia 2011r.) i nie sprzedała mieszkania oraz nie przekazała powodowi środków pieniężnych stanowiących 35% wartości nieruchomości. Bez znaczenia dla sprawy okazały się twierdzenia pozwanej o zamortyzowaniu się wszelkich nakładów poczynionych w mieszkaniu pozwanej przez powoda, albowiem jak wynika z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, ich poniesienie przyczyniło się do wzrostu wartości nieruchomości, która na wg stanu i cen na styczeń 2017r. wyniosła 295.920 zł.

W celu ustalenia wartości mieszkania pozwanej, Sąd dopuścił dowód **z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego R. D.** na okoliczność określenia wartości rynkowej nakładów poniesionych przez strony na nieruchomości lokalowej pozwanej według cen aktualnych oraz określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu i cen na styczeń 2017 roku. W wykonaniu powyższego postanowienia biegły sporządził pisemną opinię w dniu 24 maja 2019 roku, w której oszacował wskazane wartości. Biegły w sporządzonej ekspertyzie wskazał, że dochodzona przez powoda kwota mieści się w wartości rynkowej nieruchomości lokalowej pozwanej wg stanu i cen na styczeń 2017r. Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego za w pełni wiarygodną. Została ona bowiem sporządzona zgodnie z wytycznymi wskazanymi w postanowieniu Sądu, jest rzetelna i w sposób kompleksowy wyjaśnia zagadnienia przedstawione biegłemu. Sąd uznał opinię za przydatną w sprawie, albowiem była ona dla Sądu jasna i wyczerpująca. Ponadto, wysłuchany na rozprawie biegły wyjaśnił w sposób nie budzący wątpliwości przyjęty przez niego sposób wyliczenia wartości rynkowej nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Spór w niniejszej sprawie koncentrował się wokół żądania powoda zasądzenia od pozwanej kwoty stanowiącej 35 % wartości jej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), po poczynieniu przez powoda wspólnie z pozwaną nakładów polepszających stan lokalu, po współpartycypowaniu w zakupie wyposażenia, umeblowania i poniesieniu kosztów wykupu mieszkania na własność przez pozwaną. Podkreślić przy tym należy, iż między stronami było bezsporne, iż powód również poniósł wymienione nakłady, o czym świadczyły nie tylko wspólnie prowadzone zapiski w zeszycie, ale także treść oświadczenia z dnia 28 stycznia 2011r.

Przechodząc do oceny zasadności roszczenia powoda na wstępie należało ustalić, czy i na podstawie jakiego stosunku prawnego powód czynił nakłady na nieruchomość pozwanej. W przypadku, gdyby z właścicielką nieruchomości, powoda łączyła jakiegoś rodzaju umowa, należałoby określić jej charakter oraz przewidziany przez strony sposób rozliczenia nakładów. W razie istnienia takowych postanowień, winny one być bowiem podstawą rozliczenia nakładów i jednocześnie w sprawie nie znajdowałyby zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani 405 k.c. Jednakże, jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, strony nie zawarły żadnej umowy przewidującej sposób finansowania inwestycji polegającej na generalnym remoncie, wyposażeniu, umeblowaniu i wykupie nieruchomości pozwanej. Ponadto, nie sposób uznać, iż w sprawie znajdują zastosowanie wyżej wskazane przepisy prawa rzeczowego dotyczące wzajemnych rozliczeń między posiadaczem a właścicielem rzeczy (art. 224-226 k.c.), albowiem znajdowałyby one zastosowanie wówczas, gdyby nakłady dokonywane były nie tylko w braku umowy łączącej strony, ale także bez wiedzy czy zgody właściciela (pозwanej), co – jak wynika przede wszystkim z bezspornych w tym zakresie zeznań stron – w niniejszej sprawie nie miało miejsca, albowiem idea przeprowadzenia generalnego remontu, wyposażenia, umeblowania i wykupu mieszkania pozwanej była wspólnym, wzajemnie przez strony uzgodnionym, przedsięwzięciem, mającym na celu zapewnienie mieszkania planującymi wówczas wspólną przyszłość stronom.

W konsekwencji braku istniejących między stronami regulacji umownych oraz niemożności zastosowania wprost przepisów art. 224-226 k.c., stwierdzić należało, iż podstawę prawną roszczenia powodów stanowią przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Zgodnie z przepisem 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. Należy więc wskazać, iż zgodnie z dyspozycją przytoczonego wyżej przepisu, powstanie roszczenia o zwrot wzbogacenia uzależnione jest od zaistnienia trzech podstawowych przesłanek. Są nimi: 1) dojście do wzbogacenia majątku jednej osoby, uzyskanego kosztem majątku innej osoby, 2) pozostawanie ze sobą w związku wzbogacenia i zubożenia w tym rozumieniu, iż wzbogacenie jest wynikiem zubożenia, a zatem mają one wspólne źródło, 3) nastąpienie wzbogacenia bez podstawy prawnej (por. E. Gniewek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019, komentarz do art. 405, uwaga 2).

Najogólniej i w uproszczeniu można więc powiedzieć, że bezpodstawne wzbogacenie jest instytucją prawa cywilnego, umożliwiającą odzyskanie przez dany podmiot wartości majątkowej, którą utracił bez podstawy prawnej na rzecz innego podmiotu. W pierwszej kolejności powinien nastąpić zwrot korzyści w naturze, a dopiero, gdyby to nie było możliwe – zwrot wartości tych korzyści. Roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest wyłączone, jeżeli istnieje ustawowo sprecyzowane roszczenie o wykonanie zobowiązania. Strona, której przysługuje wierzytelność wynikająca z umowy, może dochodzić od drugiej strony tylko tej wierzytelności. Dopuszczenie możliwości dochodzenia zamiast tej wierzytelności roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podważałoby sens szczegółowych unormowań stosunków obligacyjnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2007 roku, sygn. akt IV CSK 221/06; wyrok Sądu Najwyższego z 12 marca 1998 roku, sygn. akt I CKN 522/97). Obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu (art. 409 k.c.).

Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, na podstawie art. 410 § 1 k.c., mają w szczególności zastosowanie do nienależnego świadczenia. Stosownie do brzmienia § 2 powyższego przepisu, świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Dyspozycja art. 410 k.c. daje podstawę do zwrotu świadczenia spełnionego bez zobowiązania, bez żadnej ważnej przyczyny do takiego zachowania, co wskazuje na to, że za podstawę prawną świadczenia należy przyjąć istniejące zobowiązanie (por. E. Gniewek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019, komentarz do art. 405). Do powstania zobowiązania, którego podstawę stanowi art. 410 kc dochodzi w ten sposób, że wzbogacony uzyskuje bez podstawy prawnej korzyść majątkową w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego. Zgodnie z regulacją umiejscowioną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Jak słusznie wskazuje się w doktrynie, osobą wywodzącą skutki prawne z faktu jest osoba, która wywodzi swoje prawa albo obowiązki innego podmiotu z dyspozycji normy prawnej, w hipotezie której uwzględniony jest ten fakt. Osoba żądająca zwrotu wartości bezpodstawnego wzbogacenia musi udowodnić, że ziszcza się hipoteza art. 405 k.c., której realizacja wymaga wykazania trzech faktów: uzyskania korzyści majątkowej, uzyskania korzyści majątkowej bez podstawy prawnej oraz uzyskania korzyści majątkowej kosztem innej osoby. Natomiast adresat roszczenia może kwestionować przedstawione przez żądającego dowody albo wykazać, że uzyskaną korzyść zużył i nie jest już wzbogacony, a wykazanie tych faktów spowoduje zastosowanie dyspozycji art. 409 k.c., który skutkuje wygaśnięciem obowiązku wydania korzyści (K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz., Warszawa 2020, komentarz do art. 6, uwaga 4).

Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż powód domagający się zasądzenia kwoty 91.250 zł miał obowiązek wykazania, iż majątek pozwanej (stanowiący jej własność lokal mieszkalny) został wzbogacony kosztem majątku powoda, a także, że wzbogacenie to było wynikiem powstałego po stronie powoda zubożenia. Obowiązkowi temu powód sprostał albowiem bezspornym było między stronami poniesienie nakładów związanych

z zakupem materiałów budowlanych, sfinansowaniem poszczególnych usług budowlanych, zakupem wyposażenia, mebli czy wykupem mieszkania, a także nie kwestionowany przez strony był zakres poczynionych prac remontowych. Dochodzona przez powoda kwota nie poddawała się nadto weryfikacji w drodze zeznań stron, albowiem – jak już wyżej wskazano – strony podjęły pisemne oświadczenie, w którym zgodnie stwierdziły (czego pozwana nie zakwestionowała), iż powód posiada udział w wartości mieszkania pozwanej w wysokości 35 %. Skoro więc wartość spornej nieruchomości na miesiąc wyprowadzki pozwanego, tj. na styczeń 2017 roku opiewała na kwotę 295.920 zł to żądana przez powoda kwota 91.250 zł mieści się w granicach przysługujących mu 35 % wartości mieszkania pozwanej, to jest w granicach kwoty 103.572 zł. W konsekwencji, zasadność dochodzonej od strony pozwanej kwoty powód mógł oprzeć wyłącznie na własnych twierdzeniach.

Jak wynika z przeprowadzonego w toku niniejszej sprawy postępowania dowodowego, osobą faktycznie władającą przedmiotową ruchomością jest pozwana. Powyższe przekłada się na to, iż po stronie pozwanej występuje legitymacja bierna do wytoczenia przez powoda przeciwko niej powództwa o zwrot poczynionych nakładów. Bez wpływu na możliwość dochodzenia przez powoda od pozwanej ustalonej kwoty, pozostaje fakt niesprzedania do tej pory mieszkania przez pozwaną, mimo ustalonego terminu do 30 listopada 2011r., albowiem zastrzeżenie daty, do której winna nastąpić sprzedaż mieszkania, miało jedynie zagwarantować pozwanej pozyskanie środków na dokonanie rozliczenia z powodem dokonanych przez niego nakładów.

Wobec powyższego, w konsekwencji sprostania przez stronę powodową ciężarowi udowodnienia przytoczonych faktów, a także wobec tego, że powód nie rozszerzył powództwa do kwoty przysługującej mu z tytułu oświadczenia z dnia 28 stycznia 2011 roku powództwo o zwrot poczynionych nakładów podlegało uwzględnieniu w całości, tj. do żądanej przez powoda kwoty. Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

Odsetki od zasądzonej kwoty Sąd naliczył od 16 czerwca 2017r., tj. od terminu ustalonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 25 maja 2017r. w oparciu o treść art. 476 kc w zw. z art. 481 kc (k. 21 akt).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwaną, jako przegrywającą proces, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu oraz z uwagi na niski stopień skomplikowania sprawy przy uwzględnieniu wynagrodzenia dla pełnomocnika powoda w wysokości stawki minimalnej. (punkt 2 sentencji)

/-/ sędzia Małgorzata Małecka

ZARZĄDZENIE

1. notować.
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej,
3. z apelacją lub za 14 dni

P., dnia 2 lutego 2021 roku /-/ sędzia Małgorzata Małecka