

Sygn. akt II C 306/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2020 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: Szymon Zapala

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2020 roku na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. (1)

przeciwko M. M.

o zapłatę kwoty 625 000zł

oraz sprawy z powództwa M. M.

przeciwko E. S. (1)

o wydanie nieruchomości

I zasądza od pozwanej M. M. na rzecz powoda E. S. (1) kwotę 340 753,50zł (trzysta czterdzieści tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt groszy), rozkładając płatność tej kwoty na dwie raty:

- pierwsza w wysokości 25 753,50zł (dwadzieścia pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt groszy) płatna do dnia 31 stycznia 2021 roku,

- druga w wysokości 315 000zł (trzysta piętnaście tysięcy złotych) płatna do dnia 30 czerwca 2021 roku;

II oddala powództwo E. S. (1) w pozostałym zakresie;

III znosi koszty procesu między stronami;

IV nakazuje ściągnąć z roszczenia zasądzonego na rzecz powoda E. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – tut. Sądu kwotę 930zł (dziewięćset trzydzieści złotych) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

V odstępuje od obciążania pozwanej M. M. nieuiszczonymi kosztami sądowymi;

VI nakazuje pozwanemu E. S. (1) opuszczenie i wydanie powódce M. M. zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – (...) w W. prowadzi księgę wieczystą (...);

VII oddala wniosek pozwanego E. S. (1) o wyznaczenie terminu do wydania nieruchomości;

VIII zasądza od pozwanego E. S. (1) na rzecz powódki M. M. kwotę 2017zł (dwa tysiące siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W dniu 10 listopada 2012 roku E. S. (1) wniósł do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie wniosek o dokonanie podziału majątku wspólnego pomiędzy nim a G. S. oraz o rozliczenie nakładów dokonanych z jego majątku osobistego na majątek osobisty G. S. (k. 1-4).

Postanowieniem z dnia (...) kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie, sygn. akt II Ns 1207/12 umorzył postępowanie w zakresie podziału majątku wspólnego stron, zaś w zakresie rozliczenia nakładów między nimi umorzył postępowanie w trybie nieprocesowym i podjął je w trybie procesowym – pod sygn. akt II C 796/14 (k. 113).

E. S. (1) podtrzymał żądanie rozliczenia nakładów pomiędzy stronami, a także wniósł o obciążenie pozwanej kosztami procesu (protokół z dnia 20 czerwca 2016 roku, sygn. akt II C 796/14, k. 353). Precyzując swoje żądanie wskazał, iż domaga się aby na jego rzecz została zasądzona połowa majątku stron (protokół z dnia 8 września 2016 roku, sygn. akt II C 796/14, k. 523). W piśmie procesowym z dnia 22 września 2016 roku powód ponownie sprecyzował swoje żądanie, wnosząc o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 625.000zł tytułem zwrotu 1/2 nakładów poniesionych przez niego na majątek osobisty pozwanej, a ewentualnie - kwoty ok. 1.260.000zł tytułem zwrotu całych nakładów, o zobowiązanie pozwanej do zapłaty ww. kwot w terminie 2 lat, upoważnienie go do zamieszkiwania w budynku przy ul. (...) w W. w okresie do 2 miesięcy od daty całkowitej spłaty ww. należności przez pozwaną, a także o obciążenie pozwanej kosztami postępowania (k. 529-530). W piśmie procesowym z dnia 26 listopada 2016 roku powód zmodyfikował częściowo swoje żądanie, wnosząc o upoważnienie go do zamieszkiwania w budynku przy ul. (...) w W. w okresie do 14 dni od daty całkowitej spłaty należności przez pozwaną (k. 550-553).

Pozwana G. S. nie zgadzała się z żądaniami powoda i wносиła o rozliczenie nakładów według ich rzeczywistej wartości (protokół z dnia 8 września 2016 roku, sygn. akt II C 796/14, k. 523 i 533-540).

Postanowieniem z dnia 10 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie, sygn. akt II C 796/14 stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania tut. Sądowi (k. 595).

W piśmie procesowym z dnia 13 kwietnia 2018 roku G. S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 652-659).

W dniu 27 września 2018 roku G. S. wniosła do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w W. pozew o eksmisję E. S. (1) z nieruchomości przy ul (...) w W. i o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 1-5 akt sprawy o sygn. I C 1646/18). E. S. (1) domagał się oddalenia powództwa i obciążenia powódki kosztami procesu według norm przepisanych (k. 30-33 akt sprawy o sygn. I C 1646/18).

Postanowieniem z dnia 12 marca 2020 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w W. na podstawie art. 205 k.p.c. przekazał sprawę o eksmisję tut. Sądowi (k. 112 akt sprawy o sygn. I C 1646/18). Postanowieniem z dnia 18 maja 2020 roku, sygn. akt I C 464/20 tut. Sąd w trybie art. 219 k.p.c. połączył sprawę o eksmisję do wspólnego rozpoznania z niniejszą sprawą o zapłatę (k. 119 akt sprawy o sygn. I C 464/20 – uprzednio I C 1646/18).

E. S. (1) domagał się oddalenia powództwa o eksmisję (protokół z dnia 2 października 2020 roku, k. 976 i k. 979), zaś powódka je podtrzymywała, a jednocześnie podtrzymywała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie o zapłatę, wnosząc z tzw. ostrożności procesowej o rozłożenie zasądzonego świadczenia na co najmniej 10 miesięcznych rat i o uzależnienie wymagalności roszczenia o zapłatę od faktycznego opuszczenia nieruchomości przez powoda (protokół z dnia 2 października 2020 roku, k. 976 i k. 979).

W piśmie procesowym z dnia 15 grudnia 2020 roku E. S. (1) wniósł o upoważnienie go do zamieszkiwania w budynku przy ul. (...) w W. w okresie do 3 miesięcy od daty całkowitej spłaty należności przez pozwaną (k. 1019-1020). Podczas

rozprawy w dniu 18 grudnia 2020 roku E. S. (1) finalnie sprecyzował żądanie, wnosząc o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kwoty 625 000zł jako równowartości połowy poniesionych przez niego nakładów na majątek pozwanej, które wycenił na ponad 1.200.000zł oraz o odroczenie obowiązku eksmisji (protokół z dnia 18 grudnia 2020 roku, k. 1026v).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. S. (1) i M. M. (d. G. S.) byli małżeństwem od dnia 7 kwietnia 1988 roku. Ich małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód z winy E. S. (1) wyrokiem tut. Sądu z dnia 2 czerwca 2016 roku, sygn. akt II C 286/12, który stał się prawomocny z dniem 27 czerwca 2018 roku, kiedy to Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem wydanym w sprawie V ACa 599/17 oddalił apelacje obu stron. (okoliczności bezsporne, nadto odpis prawomocnego wyroku k.13 dołączonych akt I C 464/20). Na podstawie decyzji Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego m.st. W. z dnia 17 października 2018 roku G. S. zmieniła imię i nazwisko na M. M.. (k. 41 dołączonych akt I C 464/20)

W małżeństwie stron od samego początku funkcjonował podział obowiązków polegający na tym, że M. M. nie pracowała zawodowo, zajmowała się prowadzeniem domu i opieką nad dziećmi, zaś E. S. (1) pracował zawodowo i utrzymywał żonę i dzieci (okoliczności bezsporne, a nadto dowód: kopia pozwu w sprawie o rozwód, k. 5-11; wysłuchanie informacyjne powoda, k. 605-607).

M. M. przed zawarciem związku małżeńskiego z E. S. (1) nie posiadała oszczędności ani wartościowych składników majątku; jako wychowanka domu dziecka po osiągnięciu pełnoletności otrzymała jedynie wyprawkę (dowód: zeznania świadka M. K., k. 338-340).

Strony początkowo zamieszkiwały w Korzennej, koło N., potem – do 1999 roku - w N.. Od ok. 1990 roku E. S. (1) wraz z braćmi podjął pracę w budownictwie, okresowo pracując za granicą i w W.. M. M. cały czas zajmowała się prowadzeniem domu i opieką nad dziećmi (okoliczności bezsporne, a nadto dowód: kopia pozwu w sprawie o rozwód, k. 5-11; zeznania świadka E. U., k. 340-341; kopia protokołu w sprawie o rozwód – przesłuchanie powódki, k. 799-808).

E. S. (1) od 1993 roku do 2000 roku prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...), której przedmiotem były m.in. usługi budowlano-remontowe (okoliczności bezsporne, a nadto oświadczenie powoda, k. 239; zeznania świadka D. S., k. 354-355; zeznania świadka P. P., k. 355-356). Pracował również dla swoich braci jako podwykonawca, w późniejszym czasie – po zaprzestaniu wykonywania działalności gospodarczej – w oparciu o umowę o pracę (wysłuchanie informacyjne powoda, k. 605-607).

W dniu 17 lutego 1998 roku strony zawarły majątkową umowę małżeńską wyłączającą wspólność majątkową małżeńską. Umowa ta została zawarta pomiędzy stronami z myślą o zabezpieczeniu majątku rodziny przed ryzykiem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej przez E. S. (1). Przy zawieraniu w/w umowy M. M. była zapewniana przez męża, że zabezpieczy on potrzeby jej i dzieci (dowód: kopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...), k. 16-17; zeznania świadka P. D., k. 523v-524v). Tego samego dnia M. M. nabyła niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w N., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka budowlana nr (...), z obrębu nr (...), o powierzchni 0,0520 ha, dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą nr (...). (dowód: wydruk księgi wieczystej k. 19-27, pokwitowanie k.18)

W rodzinie E. S. (1), jego bracia i ich żony również praktykowali zawieranie umów ustanawiających rozdzielność majątkową oraz nabywanie wartościowych składników majątku przez małżonki, traktując to rozwiązanie jako metodę na zabezpieczenie się przed egzekucją zadłużenia powstałego w toku prowadzenia działalności gospodarczej. (zeznania świadka E. U., k. 340-341; zeznania świadka D. S., k. 354-355; zeznania świadka P. P., k. 355-356; zeznania świadka P. D., k. 523v-524v; zeznania świadka A. S., k. 524v-525v)

W dniu 21 maja 1999 roku M. M. nabyła niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w W.-Starej Miłośnie, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), z obrębu nr 07-16, o powierzchni 0,0171 ha, położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą (...). (dowód: wydruk księgi

wieczyste, k. 28-36; kopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...), k. 378-379v). Nieruchomość ta została zakupiona od E. S. (2), bratowej E. S. (1). Zapłaty za nią dokonał E. S. (1), choć w akcie notarialnym wskazano, iż cenę 8000zł zapłaciła jego żona (dowód: zeznania świadka M. S., k. 335-338; zeznania świadka M. K., k. 338-340; zeznania świadka E. U., k. 340-341; zeznania świadka D. S., k. 354-355; kopia protokołu w sprawie o rozwód – zeznania świadka E. S. (2), k. 44-4; kopia wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...), k. 378-379v).

Na w/w nieruchomości został wybudowany budynek mieszkalny, w którym strony z dziećmi planowały wspólnie zamieszkać. Wszelkie sprawy związane z jego budową załatwiał E. S. (1), m.in. zorganizował materiały, siłę roboczą, czy finansowanie. E. S. (1) przy budowie domu w dużym zakresie korzystał z pomocy braci, głównie M. S., prowadzącego działalność deweloperską i budowlaną – remontową oraz D. S., prowadzącego skład budowlany. (...) do budowy domu przy ul. (...) pochodziły ze składu budowlanego prowadzonego przez brata E. D. S., a częściowo z innych hurtowni. Środki na ich zakup były przekazywane przez E. S. (1), a także jego braci lub też były rozliczane w ramach prowadzonych przez nich działalności gospodarczych. E. S. (1) chwalił się członkom rodziny, że część materiałów do budowy zdobywa po okazjnych cenach, za bezcen, z budów przy których pracował on lub jego bracia. Brat powoda, M. S. delegował do pracy przy budowie swoich pracowników. Na potrzeby budowy media, tj. woda i prąd były pobierane z nieruchomości należącej do M. S. i jego żony.

Zaangażowanie brata powoda – M. S. w budowę domu posadowionego na działce pozwanej było tak duże, że na jego prośbę M. M. sporządziła w dniu 1 października 2001 roku oświadczenie potwierdzające, że niewykończony budynek w S., przy ul. (...) jest w całości budowany i finansowany przez M. S..

Uzyskaną od rodziny pomoc finansową i rzeczową E. S. (1) zwracał - częściowo w pieniądzu, a częściowo w naturze, pracując na rzecz braci przy prowadzonych przez nich budowach i remontach. M. S. nie rości żadnych pretensji finansowych do stron w związku z w/w budową, uznając że E. S. (1) zwrócił mu poniesione nakłady na budowę domu jednorodzinnego.

M. M. nie partycypowała w żadnym zakresie w finansowaniu budowy domu na nieruchomości przy ul. (...). Zaangażowała się natomiast na ostatnim etapie wykańczania budynku, tj. projektowała wystrój wnętrza, urządzała go, dekorowała, w tym malowała ściany. W późniejszym czasie przeprowadzała renowację mebli czy też ich wymianę.

Od 1999 roku strony wraz z dziećmi zamieszkiwały na czas trwania budowy domu u brata powoda – M. S.. (dowód: zeznania świadka A. G. k. 176-177; zeznania świadka M. S. k. 335-338; zeznania świadka M. K. k. 338-340; zeznania świadka E. U. k. 340-341; zeznania świadka D. S. k. 354-355; zeznania świadka P. P. k. 355-356; kopia oświadczenia k. 38 i k. 39; kopia protokołu w sprawie o rozwód – zeznania świadka E. S. (2) k. 44-47; kopia kosztorysu k. 377; kopia umowy o dzieło k. 464; zeznania świadka P. D. k. 523v-524v; zeznania świadka A. S. k. 524v-525v; wysłuchanie informacyjne powoda k. 605-607).

Strony poczyniły między sobą ustalenie, że pomimo istniejącego pomiędzy nimi ustroju rozdzielności majątkowej nabywane przez M. M. za środki przekazywane przez E. S. (1) składniki majątku będą traktowane tak, jakby faktycznie były ich wspólnym majątkiem. Planowano, że nieruchomość w W. przy ul. (...) będzie stanowić centrum życiowe rodziny.

(dowód: zeznania świadka M. S., k. 335-338; zeznania świadka M. K., k. 338-340; zeznania świadka E. U., k. 340-341; zeznania świadka D. S., k. 354-355; kopia protokołu w sprawie o rozwód – zeznania świadka E. S. (2), k. 44-47).

We wrześniu 2000 roku strony wraz z dziećmi przeprowadziły się do nowobudowanego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W., w którym wówczas przystosowane do użytku były pomieszczenia na parterze. Reszta budynku była w późniejszym czasie sukcesywnie wykańczana. (dowód: zeznania świadka M. S. k. 335-338; zeznania świadka E. U. k. 340-341; zeznania świadka P. P. k. 355-356). M. M. nadal nie pracowała zawodowo, zajmując się prowadzeniem domu i opieką nad dziećmi. Utrzymanie rodziny zapewniał E. S. (1). (okoliczności bezsporne, a nadto dowód: zeznania świadka M. S. k. 335-338; zeznania świadka M. K. k. 338-340; zeznania świadka E. U. k. 340-341; zeznania świadka D. S. k. 354-355; wysłuchanie informacyjne powoda, k. 605-607) Rodzina stron utrzymywała stosunkowo wysoki

standard życia, m.in. korzystała z wyjazdów zagranicznych czy samochodów (dowód: kopia pozwu w sprawie o rozwód, k. 5-11; kopia protokołu w sprawie o rozwód – wysłuchanie informacyjne powódki oraz zeznania świadka E. S. (2) k. 40-48; kopia protokołu w sprawie o rozwód – przesłuchanie powódki k. 799-808).

E. S. (1) uzyskiwał znaczne dochody, jednakże nie ewidencjonował ich i ukrywał ich rzeczywistą wysokość. (dowód: zeznania świadka M. K. k. 338-340)

W 2004 roku M. M. podjęła pracę zawodową jako nauczyciel etyki za wynagrodzeniem ok. 800zł miesięcznie. Następnie od 2008 roku zaczęła dodatkowo uczyć techniki i plastyki. (dowód: zeznania świadka P. P. k. 355-356; wysłuchanie informacyjne pozwanej, k. 607-609; kopia protokołu w sprawie o rozwód – zeznania świadka E. S. (2) k. 44-47)

Budynek przy ul. (...) w W. nie został w całości wykończony do chwili obecnej. Ukończono jedynie prace na parterze i pierwszym piętrze budynku, natomiast drugie piętro (poddasze) pozostaje w stanie surowym. (dowód: zeznania świadka M. S. k. 335-338; zeznania świadka P. P. k. 355-35; wysłuchanie informacyjne powoda k. 605-607; wysłuchanie informacyjne pozwanej k. 607-609, dokumentacja zdjęciowa k.766-767)

W toku trwającego pomiędzy stronami postępowania o rozwód, w październiku 2015 roku M. M. wraz z dziećmi wyprowadziła się z budynku przy ul. (...) w W. i zamieszkała w wynajętym mieszkaniu.

E. S. (1) zamieszkuje w w/w budynku. (dowód: zeznania świadka P. P. k. 355-356; wysłuchanie informacyjne powoda k. 605-607; wysłuchanie informacyjne pozwanej k. 607-609; kopia protokołu w sprawie o rozwód – przesłuchanie powódki k. 799-808)

Po uprawomocnieniu się wyroku orzekającego rozwód małżeństwa stron, pismem datowanym na 5 września 2018 roku M. M. wypowiedziała E. S. (1) umowę użyczenia domu jednorodzinnego położonego w W. przy ul. (...), wzywając go do opróżnienia nieruchomości wraz ze wszystkimi rzeczami osobistymi i wydania jej poprzez zwrócenie wszystkich kompletów kluczy w terminie 3 dni od daty doręczenia pisma. (dowód: kopia pisma k. 772; kopia pisma wraz z potwierdzeniem nadania k. 25-26 akt sprawy o sygn. I C 464/20 tut. Sądu) E. S. (1) nie zastosował się do w/w wezwania i w piśmie z dnia 20 września 2018 roku wskazał m.in. że posiada roszczenia wobec M. M., związane z nakładami poniesionymi na wybudowanie domu. (kopia pisma, k. 39 akt sprawy o sygn. I C 464/20 tut. Sądu)

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wraz z położonym na niej budynkiem oznaczona jako działka nr (...), obręb 8-07-16, położonej przy ul. (...) w W. wynosi 642 491zł. (dowód: opinia z dnia 24 września 2018 roku k. 732-745; opinia aktualizacyjna z dnia 24 listopada 2020 roku k. 994-1007)

Aktualna wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), położonej w N., wynosi 39 016zł. (dowód: opinia z dnia 15 kwietnia 2019 roku, k. 854-867; opinia uzupełniająca z dnia 6 listopada 2019 roku, k. 930-931)

E. S. (1) od 2017 roku zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.

Korzysta ze wsparcia finansowego i rzeczowego rodziny – np. jego bratanek uiszcza za niego opłaty za wodę i światło, jako że budynek przy Konwaliowej 38 jest podłączony do instalacji znajdującej na sąsiedniej nieruchomości, na której trwa budowa domu jego bratanka.

E. S. (1) posiada zadłużenia w bankach i długi alimentacyjne, są prowadzone wobec niego postępowania egzekucyjne. Choruje przewlekle. Przeszedł kilka operacji, nie ma orzeczenia o niepełnosprawności, miał przyznane świadczenie rehabilitacyjne, lecz jego wypłata została zawieszona przez ZUS (dowód: przesłuchanie powoda, k. 977-97; dokumenty z akt sprawy o sygn. I C 464/20: kopia decyzji UP, k. 37; kopia zaświadczenia lekarskiego, k. 38; pismo OPS, k. 25; oświadczenie o stanie majątkowym, k. 26-28).

Przedstawiony powyżej stan faktyczny został ustalony na podstawie przywołanych dowodów. Analizując zeznania stron i świadków Sąd dostrzegł występujące między nimi rozbieżności odnośnie dat pewnych wydarzeń, jednakże nie uznał ich za dyskwalifikujące, zważywszy na upływ czasu od zdarzeń relacjonowanych przez przesłuchiwane osoby oraz przedstawienie dowodów z dokumentów (umowy, odpisy ksiąg wieczystych) umożliwiających odtworzenie chronologii wydarzeń w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Ważne jest, że pomiędzy stronami w istocie niesporny był fakt, że M. M. aż do 2004 roku nie pracowała zawodowo i nie posiadała własnego majątku przed zawarciem związku małżeńskiego z E. S. (1) oraz że to nie ona finansowała budowę domu przy ul. (...) w W.. Podobnie, pozwana przyznawała, że nie posiadała własnych środków finansowych na zakup nieruchomości w N. i w W. (k.534, 607, 804), twierdząc że ówczesny mąż dokonywał na jej rzecz darowizn (k.249, 654, 900) lub też że środki na zakup nieruchomości w W. otrzymała od M. S.. W tej części zeznania pozwanej Sąd potraktował jednak jako nieudowodnione, jako że nie zostały one potwierdzone przez świadków M. S., E. S. (2) ani jakimkolwiek innym dokumentem. Twierdzenia o darowiznach dokonywanych przez powoda na rzecz pozwanej także nie znajdowały oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, jako że i strony i wszyscy zeznający w sprawie świadkowie wiedzieli, że dom przy Konwaliowej budowany był cyt. „dla stron”, tj. iż założeniem było, że obie strony będą w nim zamieszkiwać jako małżonkowie i traktować jako wspólny.

Sąd nie podzielił zastrzeżeń stron co do opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości, jako że opinie obu biegłych zostały sporządzone w sposób rzetelny, były logiczne, spójne i nie zawierały sprzeczności. Biegła A. J. w opinii uzupełniającej w wyczerpujący sposób odniosła się do zastrzeżeń zgłaszanych przez pozwaną w piśmie z 22 lipca 2019 roku, a pozwana argumentów biegłej skutecznie nie zdołała podważyć. Natomiast powód początkowo zaznaczał, że pomimo wielu zastrzeżeń i uwag do opinii biegłego sądowego J. S., akceptuje wycenę biegłego (k. 789-790), by finalnie owe zastrzeżenia zgłosić po otrzymaniu odpisu opinii aktualizacyjnej (k. 1019-1020). Sąd potraktował owe zarzuty jako spóźnione, zmierzające do przedłużenia postępowania oraz w oczywisty sposób nieuzasadnione. Z wypowiedzi powoda podczas rozprawy w dniu 18 grudnia 2020 roku wynika, że uwagi do biegłego koncentrują się na nieprawidłowym w ocenie powoda określeniu metrażu wycenianego budynku. Z treści opinii wynika, że biegły nie uwzględnił w powierzchni użytkowej budynku powierzchni poddasza (co, zdaniem powoda, jest błędem), jednakże i z treści opinii i z towarzyszących jej zdjęć z oględzin nieruchomości (k.766-767) wynika również, że poddasze nie jest ukończone, znajduje się w tzw. stanie deweloperskim, tym samym – że brak jest podstaw do traktowania poddasza jako pomieszczeń stanowiących powierzchnię użytkową. Sąd nie miał wątpliwości co do prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych przez biegłych sądowych, dlatego też nie widział potrzeby podjęcia dodatkowych czynności poprzez m.in. skorzystanie z zapisu art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem Sądu sporządzone przez biegłych sądowych opinie spełniają wymagania określone w przepisach, w tym w/ w ustawy, czy też rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo E. S. (1) okazało się uzasadnione częściowo.

Jako podstawę prawną żądania Sąd przyjął art. 405 kc w zw. z art. 410§1 i 2 kc, nie zaś art. 224-231 kc. Zagadnienie podstawy prawnej rozliczeń z majątku wspólnego na majątek osobisty jednego z małżonków oraz z majątku osobistego małżonka na majątek osobisty drugiego małżonka bywa sporne w doktrynie i orzecznictwie. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę przychyliła się do poglądu, że art. 224 kc – art. 231 kc dotyczą rozliczeń nakładów poczynionych przez samoistnego posiadacza rzeczy w przypadku, gdy jej właściciel został wyzuty z posiadania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 października 2012 roku II CSK 113/12 i postanowienie Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2020 roku IV CSK 725/19), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, gdyż M. M. w okresie budowania i wykańczania budynku przy ul. (...) w W. mogła z nieruchomości tej swobodnie korzystać, podobnie jak z nieruchomości zlokalizowanej w N.. Podstawą prawną dla roszczeń o rozliczenie nakładów z majątku osobistego jednego z małżonków na majątek osobisty drugiego z nich jest instytucja nienależnego świadczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2020 roku IV CSK 725/19, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 4 lutego 2016 roku, sygn. akt I ACa 512/15).

W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób niebudzący wątpliwości świadczy o tym, że majątek osobisty pozwanej został sfinansowany dzięki nakładom z majątku wspólnego (nieruchomość w N.) czy z majątku osobistego E. S. (1) (zabudowana nieruchomość w W.). Odnośnie pierwszej z wymienianych nieruchomości, pozwana przyznawała że na jej zakup nie wydatkowała żadnych „własnych” pieniędzy. Jako że jej nabycie nastąpiło bezpośrednio po ustanowieniu rozdzielności majątkowej pomiędzy stronami, tego samego dnia, przyjęć należy, że środki na zakup nieruchomości pochodziły z pobranego wcześniej przez E. S. (1) wynagrodzenia za pracę, a więc z majątku wspólnego – art. 31§2 pkt 1 kro. Odnośnie zakupu nieruchomości w W., pozwana twierdziła, że co do kwoty 2500zł go sfinansowała ze środków otrzymanych uprzednio od M. S.. Twierdzeniu temu Sąd nie dał wiary, co uzasadniono już wcześniej. Zeznający w sprawie świadkowie, w tym również córki stron, wskazywali, że to E. S. (1) dokonał zapłaty za zakup nieruchomości, a także finansował budowę budynku, jako że jedynie on w owym czasie osiągał dochody. Trzeba zaś zauważyć, że po 17 lutego 1998 roku strony pozostawały w rozdzielności majątkowej i co do zasady dochody osiągane przez powoda stanowiły już jego majątek odrębny. Przekazywanie owych środków na zakup nieruchomości przez żonę czy na budowę i wykończenie budynku na tej nieruchomości musi więc być ujmowane jako nakład z własnego majątku osobistego na majątek osobisty żony. Stanowisko procesowe pozwanej było wysoce niekonsekwentne, jako że twierdziła, że E. S. (1) nie miał możliwości finansowych by sfinansować budowę domu w W., a jednocześnie w pozwie o rozwód i w toku sprawy o rozwód wskazywała, dochody E. S. (1) oscylują wokół kwoty 15.000zł miesięcznie i że ma on spore możliwości finansowe (kopia pozwu w sprawie o rozwód, k. 5-11, kopia protokołu w sprawie o rozwód, k. 40-48) oraz było niesporne, że przez kilkanaście lat E. S. (1) utrzymywał siebie, pozwaną i dzieci stron. W ocenie Sądu deklarowana oficjalnie w zeznaniach podatkowych wysokość dochodów powoda, nie odzwierciedlała ich faktycznej wysokości. Po drugie - M. M. kwestionowała by to E. S. (1) finansował zakup nieruchomości w W. i budowę domu, a jednocześnie nie potrafiła wskazać skąd pochodziły środki na ten cel. W ocenie Sądu, finalnie za finansującego uznać trzeba E. S. (1), mimo iż w trakcie budowy znaczną część wydatków ponosił brat powoda – M. S. i zabezpieczał swoje interesy uzyskując od pozwanej oświadczenie z dnia 1 października 2001 roku. Z zeznań i oświadczeń M. S. wynika bowiem, że powód w całości rozliczył się z nim, i gotówkowo i w naturze, co potwierdzali także inni przesłuchani świadkowie. Bez znaczenia była również okoliczność, że budynek przy ul. (...) został wykonany tzw. metodą gospodarczą, że część materiałów została „zdobyta” po okazjnych cenach, że powód nie jest w stanie przedstawić potwierdzeń ich zakupu, gdyż wartość nakładów nie musi odpowiadać kwocie faktycznie zainwestowanej, ale wyrażać wartość sfinansowanych prac i ich efektu finalnego w postaci wzniesionego budynku (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 28 września 2016 r., sygn. akt I ACa 233/16).

Sąd nie znalazł podstaw do uznania za prawdziwe twierdzenia M. M., iż nakłady poczynione przez E. S. (1) na sfinansowanie zakupu nieruchomości oraz budowę domu zostały dokonane na jej rzecz jako darowizna. Zgodnie z art. 888§1 kc przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku. Celem darowizny jest nieodpłatne przysporzenie korzyści obdarowanemu kosztem majątku darczyńcy. Stosownie do art. 890§1 kc oświadczenie darczyńcy powinno być złożone w formie aktu notarialnego. Jednakże umowa darowizny zawarta bez zachowania tej formy staje się ważna, jeżeli przyrzeczona darowizna została spełniona. W rozpoznawanej sprawie niesporne było, że między stronami nie doszło do zawarcia umów czy umowy darowizny w formie aktu notarialnego, powód E. S. (1) przeczył by jego wolą było dokonanie darowizny na rzecz żony, a pozwana nie udowodniła tej okoliczności. Sąd stoi na stanowisku, że zgromadzony materiał dowodowy oraz oświadczenia stron zamieszczone w pismach procesowych uzasadniają wniosek, że strony ustaliły, iż obie nieruchomości zostaną nabyte formalnie jedynie przez pozwaną, natomiast będą traktowane przez nie jako wspólny majątek stron. Strony uznawały i zawarcie umowy ustanawiającej rozdzielność majątkową i zawieranie umów nabycia nieruchomości wyłącznie przez pozwaną jako metodę ochrony przed roszczeniami potencjalnych wierzycieli powoda, mając zamiar aby majątek ten traktować jako wspólny, mimo iż formalnie należący tylko do pozwanej i mimo iż sfinansowany wyłącznie ze środków powoda.

Konkludując, rozpad związku stron i orzeczenie rozwodu spowodowały, że przestała istnieć wymieniona powyżej podstawa świadczeń powoda na rzecz pozwanej, jako że strony nie planowały już dalszego wspólnego życia i wspólnego korzystania z w/w majątku. E. S. (1) stał się więc uprawniony do żądania zwrotu wzbogacenia, stosownie do art. 405 kc w zw. z art. 410§2 kc. Sąd uważa, iż w sytuacji, gdy przedmiotem wzbogacenia M. M. jest otrzymanie określonej

sumy pieniężnej (przeznaczonej na zakup nieruchomości), zaoszczędzenie sobie koniecznych wydatków (na zakup materiałów budowlanych i sfinansowanie usług budowlanych) i nieodpłatne korzystanie z prac budowlanych wykonywanych przez powoda, roszczenie powoda ogranicza się do żądania zapłaty równowartości wzbogacenia w pieniądzu, jako że niemożliwy stał się jego zwrot w naturze. Sąd popiera także pogląd, że jeśli wzbogacony dokonuje zwrotu wzbogacenia w formie pieniężnej, to wartość wzbogacenia należy ustalić według chwili żądania zwrotu, na datę zamknięcia rozprawy (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2019 roku I CSK 450/18, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2019 roku V CSK 164/18). Wartość ta w niniejszej sprawie wyraża się w aktualnej wartości zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w W. i niezabudowanej nieruchomości w N.. Na podstawie opinii biegłych Sąd ustalił, że łączna wartość obu nieruchomości wynosi 681 507zł (tj. nieruchomości w N. 39 016zł i nieruchomości w W. 642 491zł). Równocześnie Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, że majątkiem osobistym M. M. nabytym ze środków pochodzących z majątku osobistego E. S. (1) były – wymieniane przez powoda – samochody osobowe marki V. i F. (...). Dla nabycia określonego składnika majątku konieczna jest wiedza o tym fakcie i wyrażenie woli stania się jego właścicielem, tymczasem pozwana przeczyła by była właścicielką i by korzystała z samochodu marki V., w aktach sprawy znajduje się odpis prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w W. sygn. IV K 518/14 którym umorzono z uwagi na znikomą społeczną szkodliwość społeczną czynu postępowanie karne przeciwko E. S. (1) i M. S. o podrobienie podpisu G. S. na fakturze zakupu tego pojazdu i posłużenie się sfałszowaną fakturą przy rejestracji pojazdu (k.520 i 481). Co do drugiego z pojazdów – powód nie udowodnił swoich twierdzeń, a w aktach sprawy znajduje się dokument im przeczący, czyli umowa darowizny tegoż pojazdu dokonanej przez E. S. (2) na rzecz G. S. (k.541).

Jak wyżej wskazano, bezpodstawne wzbogacenie pozwanej wiążące się z nabyciem własności w N. wyraża się w wartości połowy udziału we własności tej nieruchomości, gdyż środki na jej zakup pochodziły z majątku wspólnego stron, w którym co do zasady udziały stron były równe. Co do nieruchomości zlokalizowanej w W., Sąd domagał się sprecyzowania przez powoda żądania, albowiem początkowo powód wymiennie formułował żądanie zasądzenia na swoją rzecz połowy wartości majątku i zasądzenia kwoty 625 000zł i finalnie powód podtrzymał żądanie zasądzenia kwoty 625 000zł, ujmując iż tyle wynosi wartość połowy majątku nabytego przez pozwaną dzięki jego nakładom finansowym i rzeczowym. Sąd uznał, że żądanie zasądzenia kwoty wyższej niż 340 753,50zł (1/2 aktualnej wartości obu w/w nieruchomości) nie może być uwzględnione, jako sprzeczne z zasadami słuszności i dalej idące powództwo oddalił na podstawie art. 5 kc.

W orzecznictwie podkreśla się, że zwroty użyte w art. 5 kc oznaczają odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera, kładzie się nacisk na moralny wymiar zasad współżycia społecznego, a stwierdzenie nadużycia prawa wymaga skonkretyzowania działań, które pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w społeczeństwie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 kwietnia 2001 r., sygn. akt V CKN 1335/00; z dnia 23 maja 2002 r., sygn. akt IV CKN 1095/00; z dnia 7 maja 2003 r., sygn. akt IV CKN 120/01; z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. akt IV CSK 263/06). Skoro więc strony przez lata były zgodne, iż majątek pozwanej nabyty ze środków przekazanych przez powoda powinien być traktowany jako wspólny, że stanowi on i stanowić będzie zabezpieczenie dla pozwanej i dzieci stron, pozwana godziła się w związku z tym na wieloletnią rezygnację z podejmowania pracy zarobkowej, to sam rozpad związku małżeńskiego stron nie może być równoznaczny z unicestwieniem owych porozumień i skutkować powstaniem po stronie pozwanej powinności zwrotu na rzecz powoda kwot stanowiących równowartość owego majątku. Do zasady tej zdawał się nawiązywać sam powód, przez lata domagając się rozliczenia z byłą małżonką „po połowie”, jednak ostatecznie nie zmodyfikował żądania pozwu po sporządzeniu opinii przez biegłych. Dodatkowo, za oddaleniem powództwa ponad kwotę 340 753,50zł przemawiało to, iż małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód z winy E. S. (1) oraz że w następstwie konfliktu stron pozwana z dziećmi stron była zmuszona opuścić dom przy ul. (...) i od lat wynajmować mieszkanie, a z domu tego korzysta wyłącznie powód.

Sąd doszedł do przekonania, że zasadne jest zastosowanie art. 320 kpc i rozłożenie na raty zasądzonego od pozwanej na rzecz powoda świadczenia. Zgodnie z przywołanym przepisem w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Sąd uznał, że spełnienie całego świadczenia w sposób jednorazowy

i niezwłoczny byłoby dla M. M. zbyt uciążliwe, zważywszy na to, iż z majątku pozwanej korzysta powód, że majątek ten jest stosunkowo trudny do „upłynnienia” oraz że pozwana osiąga przeciętne dochody z pracy w charakterze nauczyciela. Dla uniknięcia prawdopodobieństwa wszczynania postępowania egzekucyjnego przez E. S. (1), wiążącego się i ze znacznymi kosztami postępowania i ze sprzedażą egzekucyjną nieruchomości, zazwyczaj poniżej wartości rynkowej, Sąd uznał za celowe rozłożenie zasądzonego na rzecz powoda świadczenia na dwie raty. Sąd ustalił wysokość pierwszej z rat na kwotę 25 753,50zł i stosunkowo krótki termin jej uiszczenia, tak aby realne było pozyskanie owych środków przez pozwaną. Termin płatności drugiej raty ustalony zaś został jako półroczny, tak aby umożliwić pozwanej zaciągnięcie pożyczki czy kredytu hipotecznego lub sprzedaż nieruchomości. Ustalony sposób spełnienia świadczenia nie narusza, w przekonaniu Sądu, interesów powoda, gdyż już otrzymanie pierwszej raty umożliwi powodowi zabezpieczenie swoich potrzeb mieszkaniowych np. poprzez wynajęcie mieszkania, a łączny czas zapłaty rat nie jest długi. Sąd nie znalazł natomiast podstaw, aby uwzględnić wniosek pozwanej i zasądzone świadczenie rozłożyć na więcej rat czy też wydłużyć okres ich spłaty, bowiem nie byłoby to do pogodzenia ze słusznym interesem powoda, a pozwana powinna liczyć się z koniecznością dokonania zapłaty na rzecz byłego męża i z góry przygotowywać się do tej operacji.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 kpc, znosząc je pomiędzy stronami. Za takim rozwiązaniem przemawiał fakt, że powód był stroną wygrywającą sprawę w 54%, a pozwana w 46%, koszty zastępstwa procesowego obu stron były tożsame, a uiszczony koszty sądowe – zbliżone co do wysokości.

W toku postępowania Skarb Państwa poniósł wydatki związane z opiniami biegłych w łącznej kwocie 2023,33zł (k.785 i 1014), tak więc - zgodnie z wynikiem postępowania - Sąd nakazał pobrać od powoda E. S. (1) kwotę 930zł, stanowiącą równowartość 44% owych wydatków, orzekając na podstawie art. 83 ust.2 w zw. z art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Natomiast na podstawie art. 113 ust. 4 powołanej ustawy Sąd odstąpił od obciążania M. M. obowiązkiem zwrotu wydatków i nieuiszczonymi kosztami sądowymi (tj. nie uiszczoną opłatą sądową od pozwu o zapłatę, jako że E. S. (1) uiszczył jedynie kwotę 1000zł jako opłatę od wniosku o podział majątku), mając na względzie ich znaczną wysokość, sytuację majątkową i zarobkową M. M., a także wysokość zasądzonego od niej na rzecz powoda świadczenia.

Powództwo M. M. przeciwko E. S. (1) było w całości zasadne. Jego podstawą prawną był art. 222§1 k.c., stanowiący, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Nie było przedmiotem sporu, iż M. M. jest właścicielką zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz że nieruchomość ta znajduje się w wyłącznym posiadaniu E. S. (1). Pozwany nie kwestionował także i tego, że nie przysługuje mu tytuł prawny uprawniający do korzystania z owej nieruchomości. W czasie istnienia związku małżeńskiego stron uprawnienie takie pozwany mógł wywodzić z art. 28¹ k.r.io, jednakże związek małżeński stron został prawomocnie rozwiązany przez rozwód z dniem 27 czerwca 2018 roku, a M. M. niejako dodatkowo – na wypadek przyjęcia, że po uprawomocnieniu się wyroku w sprawie o rozwód doszło do konkludentnego zawarcia umowy użyczenia - oświadczyła pozwanemu swą wolę wypowiedzenia umowy użyczenia nieruchomości i domagała się jej opuszczenia i wydania, która to czynność znajduje podstawę w art. 365¹ k.c.

Sąd zauważa, że E. S. (1) w toku postępowania zdawał się prezentować pogląd, że może korzystać ze spornej nieruchomości do czasu zapłaty przez M. M. na jego rzecz należności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Pozwany, mimo iż był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie powołał wprost zarzutu zatrzymania z art. 461 k.c., choć zawarł go w piśmie do powódki z dnia 20 września 2018 roku, stanowiącym odpowiedź na wezwanie do opuszczenia nieruchomości. Stosownie do art. 461§1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną. Trzeba jednak podkreślić, że możliwość powołania się na prawo zatrzymania powstaje po stronie osoby dokonującej nakładów na cudzą rzecz, rozumianych jako nakłady z art. 226 kc (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2001 r., sygn. akt I CKN 354/2000, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2004 roku sygn. V CK 329/03). Pozwanemu nie przysługuje zaś wobec M. M. roszczenie o zwrot nakładów w

rozumieniu art. 226 kc, a roszczenie o zapłatę z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, które nie uzasadnia powstania prawa zatrzymania.

Tak argumentując, Sąd nakazał E. S. (1) opuszczenie i wydanie M. M. zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W., orzekając jak w punkcie VI sentencji wyroku.

Sąd nie znalazł podstaw do uwzględniania wniosku E. S. (1) o odroczenie terminu wydania nieruchomości na podstawie art. 320 kpc i oddalił ów wniosek w punkcie VII sentencji wyroku. Sąd stwierdził, że nie zachodzą szczególnie uzasadnione przypadki, konieczne do zastosowania art. 320 kpc. E. S. (1) od ponad dwóch lat zajmuje nieruchomość przy ul. (...) bez tytułu prawnego, przy znanym mu sprzecznie M. M.. Pozwany powinien był liczyć się z powinnością wydania nieruchomości i miał zagwarantowane wystarczająco dużo czasu do zapewnienia sobie innego miejsca zamieszkania. Nie można także zgodzić się z powodem, że z uwagi na stan zdrowia i status osoby bezrobotnej powinien mieć zagwarantowaną możliwość dalszego korzystania ze spornej nieruchomości. Pozwany nie udowodnił by był osobą niezdolną do pracy, a wcześniejsze doświadczenia zawodowe pozwanego wskazują raczej, że jest on osobą ponadprzeciętnie przedsiębiorczą. Po drugie – pozwany ma możliwość skorzystania z pomocy członków swej licznej rodziny, którzy od lat udzielali i udzielają mu wsparcia. Po trzecie, już otrzymanie od M. M. pierwszej raty zasądzonego na rzecz E. S. (1) świadczenia powinno umożliwić pozwanemu sfinansowanie sobie wynajmu mieszkania. Zastosowanie art. 320 kpc byłoby rażąco krzywdzące dla powódki, która od kilku lat nie może korzystać z własnej nieruchomości i ponosi koszty związane z wynajęciem dla siebie mieszkania, a być może z wynajmu lub sprzedaży spornej nieruchomości zapewni sobie środki na realizację roszczenia E. S. (1) o zapłatę.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania z powództwa M. M. jest art. 98§1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, zasądzając na rzecz powódki – jako strony wygrywającej sprawę – poniesione koszty procesu, tj. uiszczoną opłatę sądową od pozwu w kwocie 200zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1800zł i uiszczoną opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)