

Sygn. akt *XVC 1004/15*

Gdańsk, dnia 28 kwietnia 2017 r.

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: sekr. sąd Patrycja Jakubowska

po rozpoznaniu 19 kwietnia 2017 r. na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. (1)

przeciwko J. K.

o zapłatę

1. oddala powództwo.

2. zasądza od powoda J. S. (1) na rzecz pozwanej J. K.:

a) kwotę 3600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

b) kwotę 1200 zł. (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu zaliczki na koszt opinii biegłych,

3. nakazuje pobrać od powoda J. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Gdańsku kwoty:

a) 136 zł. 98 gr. – tytułem kosztów opinii biegłego,

b) 238 zł – tytułem opłaty od pozwu

Sygn. akt XV C 1004/15

UZASADNIENIE

Stanowiska i żądania stron

Żądanie powoda

Powód J. S. (1) wniósł pozew przeciwko J. S. (2) (K.), w którym domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kwoty 114.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Zmiana powództwa

Powód w piśmie z dnia 25 maja 2015 roku rozszerzył powództwo i wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 119.200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz podtrzymał swoje wcześniejsze żądania.

Pismem z dnia 11 maja 2016 roku powód zmienił powództwo w ten sposób, że zamiast wcześniejszego żądania kwoty 119.200 zł wniósł o zasądzenie od J. K. kwoty 134.350 zł wraz z ustawowymi odsetkami, co do kwoty 119.200 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a co do kwoty 15.150 zł od dnia wniesienia zmiany powództwa do dnia zapłaty.

Podstawa faktyczna żądania

Powód był mężem pozwanej. Małżonkowie ze względu na prowadzoną przez powoda działalność gospodarczą i związane z tym ryzyko, znieśli pomiędzy sobą ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. Jednocześnie powód dokonał na rzecz pozwanej darowizny nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny, która uprzednio stanowiła wyłączną własność powoda. Strony bezwzględnie ustaliły, że budynek będzie zabezpieczał potrzeby mieszkaniowe małżonków. Powód przebywał w przedmiotowej nieruchomości i wyłącznie ponosił wszelkie koszty związane z jej utrzymaniem.

Środki na sfinansowanie budynku pochodziły z uzyskiwanych przez powoda dochodów z działalności gospodarczej. Wszelkie korzyści i ciężary związane z własnością nieruchomości przeszły na obdarowaną z chwilą udzielenia darowizny. Powód dalej ponosił po dniu zawarcia darowizny nakłady na przedmiotową nieruchomość, w tym wynagrodzenie cekarza w wysokości 18.000 zł, hydraulika w kwocie 22.000 zł oraz koszt urządzenia ogrodu 4.000 zł. Ponadto powód przekazał celem spłaty kredytu mieszkaniowego kwoty 47.800 zł oraz 22.600 zł.

Powód domaga się zwrotu kosztów poniesionych przez niego na nieruchomość.

Stanowisko pozwanej

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana z zastrzeżeniem, że nie uznaje ona roszczenia powoda, podniosła zarzut potrącenia wierzytelności, która przysługuje jej wobec powoda z wierzytelnością dochodzona pozwem. Pozwanej przysługuje wierzytelność w kwocie 38.400 zł z tytułu bezumownego korzystania przez powoda ze spornej nieruchomości.

Pozwana w piśmie z dnia 17 czerwca 2016 roku podniosła dodatkowy zarzut potrącenia wierzytelności, przysługującej jej wobec powoda z tytułu odpowiedzialności regresowej między współdłużnikami banku z tytułu umowy kredytowej nr (...) zawartej z Bankiem (...) Spółka Akcyjna w dniu 26 kwietnia 2016 roku, w ten sposób że potrąca z wierzytelnością powoda przysługującą jej wierzytelność w kwocie 46.959,10 zł. Pozwana zmodyfikowała również wcześniej podniesiony zarzut potrącenia z tytułu bezumownego korzystania przez powoda z przedmiotowej nieruchomości co najmniej do dnia 26 listopada 2015 roku, zgłaszając do potrącenia kwotę 57600 zł.

Podstawa faktyczna stanowiska pozwanej

Pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w B., gmina S., powiat (...), stanowiącej działkę nr (...) obszaru 1.281 m², którą zajmuje powód.

W ocenie pozwanej powód dochodzi zwrotu należności z tytułu spełnienia świadczenia za dłużnika solidarnego, a nie z tytułu poczynienia nakładów na nieruchomość stanowiącą własność pozwanej. Także płatności na rzecz wykonawców nie stanowią nakładów na nieruchomość, a spełnienie świadczenia za dłużnika na rzecz wykonawcy usługi. Powód nie udowodnił swojego roszczenia ani co do zasady, ani co do wysokości. Pozwana zaprzecza, by powód czynił nakłady na nieruchomość w wysokości dochodzonej powództwem.

Strony zawarły z Bankiem (...) Spółka Akcyjna umowę o kredyt mieszkaniowy, datowaną na dzień 27 listopada 2009 roku. W dniu 20 października 2011 roku między stronami został ustanowiony ustrój rozdzielności majątkowej. Rozliczenia mające miejsce do dnia 20 października 2011 roku nie mogą być dokonywane w niniejszym postępowaniu.

Splata kredytu zaciągniętego przez strony nie jest ciężarem związanym z własnością nieruchomości, a wynika ze stosunku zobowiązaniowego – umowy kredytowej. Podstawy faktycznej powództwa nie stanowi zatem umowa darowizny z dnia 20 października 2011 roku.

Powód nie wykazał, aby poniósł koszty wynagrodzenia cekarza, hydraulika i urządzenia ogrodu. Część prac była wykonana w ramach pomocy koleżeńskiej. Pozwana zakwestionowała treść pisemnych oświadczeń wykonawców tych usług w zakresie w jakim wskazywały na fakt otrzymania od powoda jakiegokolwiek wynagrodzenia, bądź wydatkowania przez powoda pieniędzy na zakup materiałów.

Powód dokonując wpłat na spłatę kredytu, dokonywał spłat własnych zobowiązań wobec banku wynikającego z zawartej umowy kredytowej. Pozwana zakwestionowała dokonanie przez powoda wpłaty z dnia 15 kwietnia 2014 roku na kwotę 2.805,66 zł oraz możliwość rozliczenia w postępowaniu kwoty 2.750 zł potwierdzonej przelewem z dnia 29 sierpnia 2014 roku, jako dokonanej przez G. S. (1), a nie powoda.

Konto o numerze (...), było kontem wspólnym należącym do stron postępowania, na które wpłacane były środki na bieżące życie stron i ich dzieci. Powód dokonywał wpłat na konto z przeznaczeniem na życie rodziny. Konto to nie służyło wyłącznie do obsługi zadłużenia kredytowego.

Od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o rozwodzie 14 listopada 2013 roku do dnia 16 marca 2015 roku, czyli przez okres 16 miesięcy z wynajmu nieruchomości pozwana mogłaby otrzymać kwotę 2.400 zł za miesiąc, co daje kwotę roszczenia przedstawionego do potrącenia w wysokości 38.400 zł.

W piśmie z dnia 17 czerwca 2016 roku pozwana podniosła, że całkowity koszt obsługi kredytu wyniósł 263.755,69 zł. Pozwana z majątku osobistego wpłaciła na poczet obsługi kredytu kwotę co najmniej 179.001,31 zł. Pozwana spłaciła kredyt w części przypadający na powoda w kwocie 47.123,47 zł. Powód bezumownie korzystał ze spornej nieruchomości do dnia 26 listopada 2015 roku.

Podstawa faktyczna wyroku.

J. S. (1) i J. S. (2) (obecnie K.) byli małżeństwem od 2003 roku. W 2005 roku na nieruchomości gruntowej, którą powód otrzymał od rodziców w drodze darowizny, położonej w B., gmina S., powiat (...) stanowiącej działkę nr (...) obszaru 1.281 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), małżonkowie postanowili wybudować budynek mieszkalny jednorodzinny. W tym czasie J. S. (1) prowadził działalność gospodarczą i świadczył usługi jako geodeta, natomiast pozwana J. K. była zatrudniona w (...).

Dowód: Zeznania J. K., 25 listopada 2016 r., 01:24:32, k. 347-348v.; Zeznania J. S. (1), 25 listopada 2016 r., 00:06:35, k. 345-347; umowa darowizny- kopia aktu notarialnego, k.42-44; zeznania J. S. (3), 23 listopada 2016 r., 00:31:46, k. 339-339v.;

Małżonkowie S. w celu wykończenia domu, w dniu 27 listopada 2009 roku zarwali z Bankiem (...) Spółka Akcyjna umowę o kredyt mieszkaniowy na kwotę 207.000 zł. Spłaty rat kredytu miały następować na konto służące do obsługi kredytu, stanowiące rachunek osobisty J. i J. S. (2) o numerze (...). Celem zabezpieczenia na przedmiotowej nieruchomości ustanowiono hipotekę zwykłą w kwocie 207.000 zł na zabezpieczenie spłaty kredytu oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 26.417,75 zł na zabezpieczenie spłaty odsetek oraz innych należnych kwot.

Dowód: umowa o kredyt mieszkaniowy nr (...), k. 122-132; Zeznania J. K., 25 listopada 2016 r., 01:24:32, k. 347-348v.;

W związku z pojawiającymi się problemami powoda w prowadzeniu działalności gospodarczej i utratą stabilności finansowej, J. S. (1) i J. S. (2) zdecydowali się wprowadzić ustrój rozdzielności majątkowej.

W dniu 20 października 2011 roku powód i pozwana zawarli w formie aktu notarialnego umowę majątkową małżeńską, na mocy której z dniem podpisania umowy strony ustanowiły w swoim małżeństwie ustrój rozdzielności majątkowej polegający na tym, że każdy z małżonków miał zarządzać i rozporządzać swoim majątkiem samodzielnie.

Tego samego dnia powód dokonał na rzecz pozwanej darowizny przedmiotowej nieruchomości. Pozwana darowiznę przyjęła. Przedmiot darowizny określono na kwotę 500.000 zł. Z chwilą podpisania umowy wszelkie korzyści i ciężary związane z własnością nabytej nieruchomości przeszły a obdarowaną.

Dowód: umowa majątkowa małżeńska- kopia aktu notarialnego, k. 45-46; umowa darowizny- kopia aktu notarialnego, k.42-44;

Strony zamieszkały w przedmiotowej nieruchomości w trakcie prowadzenia robót wykończeniowych. S. S. (2) wykonywał prace polegające na: ułożeniu płytek gipsowych na dwóch tarasach oraz schodach wejściowych, wykonaniu konstrukcji z płyt gipsowych pod oświetlenie sufitowe, cokolowaniu i malowaniu salonu, montażu dekorów gipsowych na parterze, wykonaniu wiatrołapu z luksferami. Wynagrodzenie za wykonane roboty, otrzymywał od powoda w ratach przez okres półtora roku. Łącznie otrzymał kwotę 18000 zł.

Przeprowadzono również prace hydrauliczne polegające na montażu kaloryferów panelowych. Prace wykonał K. W.. W zamian za wykonane roboty hydrauliczne powód dokonał na rzecz K. W. pomiarów geodezyjnych. Powód pokrył koszty materiałów budowlanych w kwocie 11.489,15 zł.

Na nieruchomość celem urządzenia trawnika nawieziono czarnoziem. Powód rozliczył się za wykonaną usługę dokonując pomiarów geodezyjnych na zlecenie P. S.. Czarnoziem na terenie nieruchomości rozrzucał powód wraz z braćmi.

Dowód: Oświadczenie, k. 47, 98, 99; Faktury VAT, k. 280, 279, 277, 276, 281, 283; zeznania P. S., 18 listopada 2016 r., 00:02:05, k. 335-335v.; zeznania K. W. 18 listopada 2016 r., 00:09:54, k.335v.; zeznania S. S. (2), 18 listopada 2016 r., 00:23:05,k. 335v.-336; zeznania G. S. (1), 23 listopada 2016 r.,00:18:48, k. 338v.-339; zeznania J. S. (3), 23 listopada 2016 r., 00:31:46, k. 339-339v.;

Pozwana wraz z dziećmi wyprowadziła się od powoda w maju 2012 roku. Powód nadal zamieszkiwał w przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: Zeznania J. K., 25 listopada 2016 r.,01:24:32, k. 347-348v.; Zeznania J. S. (1), 25 listopada 2016 r., 00:06:35, k. 345-347; zeznania J. S. (3), 23 listopada 2016 r., 00:31:46, k. 339-339v.;

W dniu 15 listopada 2012 roku doszło do usiłowania kradzieży z włamaniem do przedmiotowej nieruchomości. W czasie zdarzenia wybito szybę. Powód pokrył koszty jej wymiany.

Dowód: Pismo, k. 400; zeznania J. S. (3), 23 listopada 2016 r., 00:31:46, k. 339-339v.; Zeznania J. S. (1), 25 listopada 2016 r., 00:06:35, k. 345-347;

Powód i pozwana rozwiedli się. Wyrok w tym przedmiocie uprawomocnił się w dniu 14 listopada 2013 roku. Powód wyrażał chęć odkupienia od pozwanej przedmiotowej nieruchomości, jednak cena jakiej zażądała, około 200.000 zł przekraczała jego możliwości finansowe.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: Zeznania J. S. (1), 25 listopad 2016 r., 00:06:35, k. 345-347; Zeznania J. K., 25 listopad 2016 r.,01:24:32, k. 347-348v.;

Mimo rozwodu powód nadal przebywał w przedmiotowej nieruchomości, korzystając z pokoju w piwnicy, kuchni i łazienki. Umawiał się tam z klientami, przechowywał dokumentację i swoje rzeczy. Na płocie wisiała reklama promująca jego usługi. Powód posiadał klucze od nieruchomości, które pod swoją nieobecność zostawiał rodzinie zamieszkującej w sąsiedztwie.

Dowód: Zeznania J. S. (1), 25 listopada 2016 r., 00:06:35, k. 345-347;

Na wniosek pozwanej zostało przeprowadzone postępowanie administracyjne, w wyniku którego, w dniu 24 kwietnia 2015 roku wygasła decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i pozwolenie na budowę nr (...) /n na rzecz J. S. (1). Pozwanej nie udało się uzyskać przeniesienia na nią decyzji o warunkach zabudowy z dnia 28 sierpnia 2013 roku.

Dowód: zawiadomienie, k. 147; decyzja, k. 146, 401,402-407;

Pozwana w maju 2014 roku złożyła w Sądzie Rejonowym w Wejherowie pozew o eksmisję powoda. Powodowi doręczono pozew w dniu 3 września 2014 roku.

Okoliczności bezsporne, nadto dowód: pozew, k. 3-5, zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 30;

W listopadzie 2014 roku powód ponownie się ożenił, po czym w maju 2015 roku powód wyjechał do pracy za granicę. Pozwana po uzyskaniu informacji o wyjeździe powoda udała się w asyście Policji do nieruchomości i wymieniła zamki w drzwiach wejściowych. Po powrocie powód, aby dostać się do domu, korzystał z wejścia od kotłowni. Powód wykręcił zamek, aby móc nadal mieć dostęp do nieruchomości.

Dowód: Zeznania J. S. (1), 25 listopada 2016 r., 00:06:35, k. 345-347;

Pozwana złożyła wniosek o wymeldowanie powoda. W toku postępowania w dniu 6 sierpnia 2015 r. powód złożył zeznanie, z których wynika, że mieszka stale na nieruchomości powódki, opłaca media związane z korzystaniem z nieruchomości. Swoje stanowisko podtrzymał także w odwołaniu z 26 listopada 2015 r.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: pismo, k.260; protokół, k. 261;

Bank wypowiedział powodowi i pozwanej umowę kredytu, w związku z czym w ciągu 60 dni byli zmuszeni spłacić całość zadłużenia. Pozwana zdecydowała wówczas o sprzedaży domu i uregulowaniu z uzyskanej ceny zaległości kredytowej. Pozwana sprzedała przedmiotową nieruchomość w dniu 28 stycznia 2016 roku.

Dowód: Zeznania J. S. (1), 25 listopada 2016 r., 00:06:35, k. 345-347; Zeznania J. K., 25 listopada 2016 r., 01:24:32, k. 347-348v.; umowa sprzedaży-kopia aktu notarialnego, k. 255-259;

Na rachunek bankowy o nr (...) należący do pozwanej, z którego ściągane były należności z tytułu spłaty kredytu, powód wpłacił w okresie od 20 października 2011 roku (tj. od wprowadzenia ustroju rozdzielności majątkowej i dokonania darowizny nieruchomości na rzecz pozwanej) do października 2012 roku łącznie 24.680 zł. Niektórych wpłat dokonywał w jego imieniu brat G. S. (1).

Wobec możliwości zajęcia przez komornika osobistego rachunku bankowego należącego, z którego dotychczas były ściągane środki na spłatę kredytu, powód złożył wniosek do Banku o stworzenie rachunku technicznego dedykowanego do spłaty zadłużenia kredytowego. Na rachunek techniczny służący do spłaty zadłużenia ((...)) w okresie od września 2013 roku do czerwca 2015 roku powód wpłacił łącznie: 30.014,34 zł.

Pozwana wpłaciła zaś 179.001,31 zł, z czego kwota 171.678,92 zł, pochodziła z ceny uzyskanej ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W dniu 2 lutego 2016 roku doszło do całkowitej spłaty zadłużenia, które ostatecznie wyniosło 263.755,69 zł.

Dowód: Potwierdzenie przelewu, k. 49-51,54,63-64, 65, 66-77, 142-145; wniosek, k. 52; potwierdzenie wpłaty, k. 53, 56-57, 60-61, 92-93, 227-228, 222, 252-254; dyspozycja wpłaty, k. 55, 58-59; Zaświadczenie, k. 94-97; oświadczenia, k. 229-230; pismo z (...) S.A., k. 246-248v.; polecenie przelewu, k. 259; Zeznania J. K., 25 listopada 2016 r., 01:24:32, k. 347-348v.; Zeznania J. S. (1), 25 listopada 2016 r., 00:06:35, k. 345-347;

Powód po powzięciu wiadomości, że do nieruchomości wprowadzają się nowi właściciele udał się wraz z braćmi M. i G. S. (1) oraz kolegą T. H. po swoje rzeczy. W nieruchomości w czasie sprzedaży znajdowały się nowe materiały budowlane, w tym cegły, dachówki i gąsiorzy, które miały być pierwotnie wykorzystane przez powoda do budowy wiaty na samochody, która nie powstała. Dachówki znajdowały się jeszcze na paletach. Nowy właściciel nieruchomości odmówił wydania powodowi przedmiotowych materiałów, tłumacząc, że nabył je wraz z nieruchomością. Powód materiałów tych nie odzyskał.

Dowód: zeznania T. H., 23 listopada 2016 r., 00:04:35, k. 338-338v.; zeznania G. S. (1), 23 listopada 2016 r., 00:18:48, k. 338v.-339; Zeznania J. S. (1), 25 listopad 2016 r., 00:06:35, k. 345-347; umowa sprzedaży-kopia aktu notarialnego, k. 255-259;

W dniu 6 maja 2016 roku powód w piśmie wzywał pozwaną do uiszczenia na jego rzecz w terminie 7 dni od otrzymania pisma kwoty 10.150 zł z tytułu uiszczonych rat kredytu oraz kwoty 5.000 zł z tytułu sprzedaży stanowiącej własność powoda dachówki oraz pozostałej armatury dekararskiej.

Pismem z dnia 17 maja 2016 roku pozwana wzywała powoda do uiszczenia na jej rzecz w terminie 7 dni od otrzymania pisma, kwoty 46.959,10 zł z tytułu uiszczenia zobowiązania z umowy kredytowej nr (...) z dnia 27 listopada 2009 roku w części przypadającej na powoda. Zarzut potrącenia tej kwoty pozwana zgłosiła w piśmie przygotowawczym z 17 czerwca 2016 r. (k. 241)

Dowód: pismo powoda, 220-221; pismo pozwanej, k. 265; potwierdzenie nadania, k. 266-267; potwierdzenie odbioru, k. 268-269;

Za wynajem nieruchomości w okresie od 14 listopada 2013 roku do dnia 26 listopada 2015 roku pozwana mogła uzyskać 70140 zł. Natomiast w okresie od maja 2014 r. (powzięcie wiadomości o wytoczeniu powództwa o eksmisję) do 25 listopada 2015 r. (oświadczenie powoda zawarte w odwołaniu od decyzji w przedmiocie wymeldowania do tego, że powód przebywa na nieruchomości) możliwy do uzyskania czynsz najmu wynosił 51880 zł. Pozwana w odpowiedzi na pozew (k116) a następnie w piśmie przygotowawczym z 17 czerwca 2016 r. (k.241) zgłosiła zarzut potrąceniu potrącenia z tego tytułu kwoty 57600 zł.

Dowód: Opinia rzeczoznawcy majątkowego G. K. z dnia 3 lutego 2017 roku, k. 364-382;

Ocena dowodów

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.).

Dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. (art. 244 § 1 k.p.c.). Prawdziwość dołączonych dokumentów nie była podważana przez żadną ze stron. W oparciu o: wypis z aktu notarialnego – umowy darowizny Sąd ustalił zakres umowy darowizny nieruchomości, a także potwierdził wprowadzenie w małżeństwie stron ustroju rozdzielności majątkowej.

Sąd przeprowadził także dowód z dokumentów wystawionych przez banki dotyczących kredytu bankowego. W szczególności na podstawie umowy kredytu Sąd ustalił datę zawarcia umowy oraz zasady spłat, a także numer rachunku bankowego przeznaczonego do obsługi kredytu. Te dane pozwoliły na zakwalifikowane dokonywanych po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej przez powoda wpłat jako przekazanych na poczet rat kredytu. Sąd weryfikował także sporządzone przez powoda zestawienia z załączonymi potwierdzeniami dokonania wpłat. Sąd w zestawienia powoda (k. 48) dotyczącego wpłat na konto (...) nr (...) dotyczącego wpłat w okresie od 16 września 2013 do 24 października 2014 r. nie uwzględnił wpłaty w kwocie 2805 zł. 15 kwietnia 2014 r. Wpłata ta była kwestionowana

przez pozwaną, a wśród dokumentów złożonych przez powoda jest jedynie wniosek o splatę (k 52.)m nie ma zaś potwierdzenia wykonania operacji.

Sąd pominął dowód z projektu porozumienia k.217-219, oraz faktur wystawionych na K. W. (k. 282, 278). Projekt porozumienia był kwestionowany przez powódkę, ponadto nie został nigdy przez strony podpisany, dlatego też nie stanowił istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Faktury wystawione na nazwisko K. W., stanowiły dowód dokonania zakupów przez świadka dlatego też nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd nie uznał także za dostateczne dowodów z oświadczeń pisemnych złożonych przez wykonawców prac wykończeniowych. Oświadczenia te nie korzystają z domniemania prawdziwości tego, co zostało w nich stwierdzone, gdyż stanowią jedynie dokumenty prywatne.

Sąd dopuścił i przeprowadził podczas rozprawy dowód z zeznań zawnioskowanych przez strony świadków: T. H., G. S. (1), J. S. (3), S. S. (2), K. W., P. S..

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków T. H. i G. S. (2), które pozwoliły na ustalenie okoliczności wyprowadzki powoda z przedmiotowej nieruchomości oraz odmowy wydania przez nowego właściciela materiałów budowlanych powodowi. G. S. (2) ponadto złożył twierdzenia dotyczące zagospodarowania ogrodu wokół budynku. Świadkowie ci nie posiadali wiedzy dotyczącej wartości i czasu zakupu materiałów budowlanych znajdujących się na terenie nieruchomości w czasie jej zbycia.

Sąd dał także wiarę zeznaniom świadka J. S. (3), matki powoda, miał jednak na uwadze emocjonalny charakter jej wypowiedzi oraz ocenne twierdzenia dotyczące osoby pozwanej. Zeznanie świadka pozwoliły na ustalenie relacji panujących w rodzinie powoda oraz zaangażowania członków rodziny w budowę domu. Świadek wymieniła osoby dokonujące prac wykończeniowych domu, nie potrafiła jednak podać czasu wykonywania prac i wysokości zapłaconego im wynagrodzenia. Świadek nie posiadała dokładnej wiedzy dotyczącej spłaty kredytu oraz wysokości poczynionych nakładów i zakresu prac zleconych przez powoda.

Sąd uznał, że zeznanie świadków K. W., S. S. (2) oraz P. S. polegały na prawdzie. Świadkowie opisali zakres prac dokonanych na przedmiotowej nieruchomości, nie potrafili jednak podać dokładnego czasu ich wykonania. Świadek S. S. (2) zeznał, że uzyskał od powoda zapłatę w ratach w wysokości około 18.000 zł, niemniej jednak za tę pracę nie wystawił faktury, rachunku czy też pokwitowania. Świadkowie P. S. i K. W. przyznali natomiast, że prace w nieruchomości dokonali w zamian za usługi geodezyjne wykonane na ich rzecz przez powoda. Tym samym zeznanie tych świadków nie pozwoliły na ustalenie wartości poczynionych przez powoda nakładów oraz okresu ich dokonania.

Sąd przeprowadził także dowód z przesłuchania stron. Sąd jedynie w części dał wiarę zeznaniom powoda. W ocenie Sądu twierdzenia powoda, że przebywał w nieruchomości jedynie okazjonalnie celem przypilnowania majątku, stanowią jedynie stanowisko strony przyjęte na potrzeby niniejszego postępowania. Powód sam przyznał, że korzystał z nieruchomości również po rozwodzie, posiadał klucze do domu i nawet po rozwodzie i zawarciu nowego związku małżeńskiego w 2014 roku dalej przebywał w nieruchomości i przechowywał tam swoje rzeczy, które ostatecznie odebrał dopiero na początku 2016 roku po sprzedaży nieruchomości. Powód nie potrafił podać również dokładnych dat wykonania robót wykończeniowych w budynku. Pozostałe twierdzenia powoda znalazły poparcie w pozostałym materiale dowodowym zebrany w sprawie.

Sąd również w części odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanej, w tym sensie, że nie ustalił czy zgodnie z twierdzeniami pozwanej w nieruchomości wraz z powodem zamieszkiwała jego nowa żona. Pozwana jak sama zeznała posiadała zdjęcia nieruchomości z okresu kiedy powód przebywał tam z nową żoną, które stanowiłyby istotny dowód na te okoliczności. Pozostałe zeznanie pozwanej w ocenie sądu polegały na prawdzie i pozwoliły na ustalenie relacji panujących między powodem a pozwaną, okoliczności zawarcia i spłaty kredytu, przyczyny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości oraz okresu przebywania w niej powoda.

Biegły sądowy rzeczoznawca G. K. w sporządzonej na potrzeby postępowania opinii (k. 364-382) dostarczył Sądowi wielu relewantnych dla rozstrzygnięcia sprawy wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.).

Opinię tę Sąd uznał w całości za wiarygodną. Podkreślić należy, że biegły dokonał szczegółowego wyliczenia należności z tytułu bezumownego korzystania przez powoda z nieruchomości, w podziale na poszczególne miesiące również z uwzględnieniem ewentualnej kary za zamieszkiwanie w nieruchomości bez stosownych pozwoleń nadzoru budowlanego. W ocenie Sadu opinia ta była sporządzona rzetelnie i profesjonalnie, w oparciu o obiektywne dane, przy zastosowaniu odpowiedniej metody szacowania.

Powód w piśmie z dnia 28 lutego 2017 roku, (k. 393-399) zakwestionował opinię rzeczoznawcy podnosząc, że biegły uwzględnił cenę wynajmu całej nieruchomości, podczas gdy powód korzystał z tylko jednego pokoju wraz ze współużytkowaniem kuchni i łazienki. Zdaniem powoda biegły dokonał zgodnie ze stanem budynku w dniu oględzin, co jest nieadekwatne do warunków z jakich korzystał powód. Powód zakwestionował również użyte do wyceny nieruchomości dane. Powód wniósł o przeprowadzenie dowodu z ustnej uzupełniającej opinii biegłego oraz o przeprowadzenie dowodu na okoliczność wartości świadczenia polegającego na pieczy nad majątkiem. Powyższe wnioski Sąd oddalił na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2017 roku, uznając je za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy oraz prowadzące do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Podstawa prawna wyroku.

Powód żądanej przez siebie kwoty domagał się tytułem częściowej spłaty kredytu oraz tytułem nakładów na nieruchomość (zapłaty wynagrodzenia na rzecz wykonawców zatrudnionych przez pozwaną). Podkreślał przy tym, że zgodnie z treścią umowy darowizny od dnia dokonania darowizny na pozwą przeszły wszelkie ciężary i korzyści związane z darowaną nieruchomością.

Sąd nie podziela stanowiska pozwanego co do tego, że w związku z dokonaniem darowizny nieruchomości na rzecz pozwanej i przyjęcia ustroju rozdzielności majątkowej zwalniał go od obowiązku spłaty kredytu na budowę domu.

Jak wynika z treści umowy zarówno powód jak i pozwana byli kredytobiorcami. Wobec banku ponoszą solidarną odpowiedzialność za spłatę rat kredytu (art. 370 k.c.). Przekazanie obciążonej hipoteką nieruchomości w drodze darowizny na rzecz powódki tej sytuacji nie zmienia. Przejście ciężarów, o których mowa w treści zawartej pomiędzy stronami umowy, nie oznacza przejęcia przez obdarowaną długu z tytułu umowy kredytu. Obowiązek spłaty kredytu wynika z czynności prawnej dokonanej przez strony z bankiem i obciążał on obie strony – niezależnie od prawa własności nieruchomości, na której było ustanowione zabezpieczenie hipoteczne. Sytuacja pozwanej jako właścicielki nieruchomości była o tyle inna, że w razie wszczęcia egzekucji po jej stronie leżał obowiązek znoszenia możliwości zaspokojenia się banku z nieruchomości.

Dokonane przez strony spłaty kredytu podlegają więc rozliczeniu w oparciu o regulacje dotyczące dłużników solidarnych. W myśl art. 376 k.c. jeżeli jeden z dłużników solidarnych spełnił świadczenie, treść istniejącego między dłużnikami stosunku prawnego rozstrzyga o tym, czy i w jakich częściach może on żądać zwrotu od współdłużników. Jeżeli z treści tego stosunku nie wynika nic innego, dłużnik, który świadczenie spełnił, może żądać zwrotu w częściach równych.

Strony zaciągnęły kredyty w czasie trwania małżeńskiej wspólności majątkowej. Obowiązek spłaty kredytu obciążał ich w takim samym stopniu. Kwota kredytu została wypłacona stronom do ich majątku wspólnego. Skoro zatem strony miały równy udział w majątku wspólnym (art. 43 § 1 k.r.i.o), to w równym stopniu obciążał ich obowiązek spłaty zaciągniętych zobowiązań. Podkreślić należy także, że kredyt został zaciągnięty na budowę domu służącego zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych ich rodziny.

Każdej ze stron przysługuje zatem roszczenie do drugiej o zapłatę połowy środków przekazanych na rzecz banku tytułem spłaty kredytu.

Jak ustalono powód tytułem rat kredytu po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej wpłacił 54694 zł. 34 gr. wobec pozwanej przysługuje mu roszczenie o zapłatę połowy tej sumy tj. 27347 zł. 17 gr.

Pozwana natomiast po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej zapłaciła na rzecz banku 179001 zł. 31 gr. Przysługuje jej roszczenie o zapłatę połowy tej sumy tj. 89500 zł. 65 gr. Pozwana zgłosiła do potrącenia kwotę 46 959 zł. 10 gr.

Powód domagał się także zapłaty tytułem zwrotu wynagrodzenia uiszczonego przez powoda na rzecz wykonawców prac wykończeniowych w budynku na nieruchomości będącej przedmiotem darowizny na rzecz pozwanej. Powód jedynie czesiowo wykazał nakłady poniesione z tego tytułu. Jak wynika z dokonanych przez Sąd ustaleń niektórzy wykonawcy prac wykończeniowych nie otrzymali od powoda wynagrodzenia, a jedynie skorzystali z jego usług geodezyjnych. Powód nie podjął inicjatywy dowodowej dla wykazania wartości tych prac. Jedynie S. S. (2) potwierdził, że otrzymał od powoda wynagrodzenie w ratach w kwocie 18000 zł. Wynagrodzenie to dotyczyło prac, które były wykonywane po przeniesieniu prawa własności nieruchomości na pozwaną i to ona aktywnie uczestniczyła w ich zleceniu. Skoro zatem powód poczynił nakłady na nieruchomość powódki doszło po jej stronie do wzbogacenia, które podlega rozliczeniu – zgodnie z art. 405 k.c. Przepis ten stanowi, że 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. Pozwana jest zatem zobowiązana do zwrotu na rzecz powoda kwoty 18000 zł.

Powód domagał się także zapłaty z utratę niektórych materiałów budowlanych, które pozostały na nieruchomości, a których powodowi nie udało się odzyskać od kolejnego właściciela. Powód jednak w niniejszym postępowaniu nie zdołał wykazać ani ilości pozostawionych materiałów budowlanych, a ni tym bardziej ich wartości. Zeznania zawnioskowanych świadków nie okazały się dostatecznym materiałem dowodowym dla poczynienia stanowczych ustaleń.

Pozwana przedstawiła do potrącenia przysługujące jej należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powoda w kwocie 57.600 zł.

W ocenie Sądu powódce częściowo przysługiwało roszczenie tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z domu przez powoda. Uprzedzając rozważenie przesłanek potrącenia należy zweryfikować zasadność przedstawionego do potrącenia roszczenia.

Żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy wynika z regulacji tzw. roszczeń uzupełniających wynikających z art. 224, 225 230 k.c.

Zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Z kolei obowiązki posiadacza rzeczy dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wdanie rzeczy określa art. 224 § 2 k.c. Taki posiadacz jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej pogorszenie zużycie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył.

Oznacza to, że roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi rzeczy zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest uzależniona od następujących przesłanek:

- istnienie po stronie wierzyciela przymiotu właściciela

- posiadanie samoistne lub zależne rzeczy przez dłużnika
- brak zgodności z prawem posiadania dłużnika
- zła wiara posiadacza

Istnienie po stronie pozwanej przymiotu właściciela nieruchomości jest pomiędzy stronami bezsporne.

Jak wynika z dokonanych przez Sąd ustaleń po opuszczeniu nieruchomości przez pozwaną w maju 2012 r. powód w dalszym ciągu w niej pozostawał. Jak przyznał w treści protokołu w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie wymeldowania, to właśnie na tej nieruchomości znajdowało się jego centrum życiowe. W czasie oględzin nieruchomości z osobami, które były zainteresowane nabyciem domu, powód przebywał wewnątrz. Swoje rzeczy zabierał dopiero po sprzedaży nieruchomości. W ocenie Sadu taka sytuacja pozwala przyznać powodowi przymiot posiadacza nieruchomości.

Powód był w posiadaniu nieruchomości, pomimo, że nie pozostawał jej właścicielem. Od chwili uprawomocnienia się wyroku rozwodowego nie był uprawniony do zamieszkiwania na nieruchomości. Jego posiadanie od 14 listopada 2013 r. było posiadaniem niezgodnym z prawem.

Powód wiedział, że nieruchomość nie stanowi jego własności. Co najmniej od wezwania powoda przez pozwaną do opuszczenia nieruchomości (pismo odebrane 28 kwietnia 2014r. k. 15) powód pozostawał w złej wierze co do wykonywanego prawa.

Pozwanej zatem przysługuje prawo do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od maja 2014 r. (powzięcie wiadomości o wytoczeniu powództwa o eksmisję) do 25 listopada 2015 r. (wg. oświadczenia zawartego w odwołaniu od decyzji o wymeldowaniu powód przebywał na nieruchomości). Opinia biegłego wskazuje, że w tym okresie możliwy do zyskania czynsz najmu wynosił po 3280 zł. miesięcznie, a za okres od 1 – 25 listopada 2015 r. 2840 zł. Łączna wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego to kwota 61880 zł. Od tego należy odjąć sumę 10.000 zł. z w związku z użytkowaniem obiektu bez zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy. Wartość wynagrodzenia, którego może domagać się pozwana to kwota 51880 zł.

Powodowi przysługuje więc wobec pozwanej roszczenie o zapłatę kwoty 27347 zł. 17 gr. tytułem regresu za spłacone raty kredytu oraz 18000 zł. tytułem nakładów na nieruchomość powódki (wynagrodzenie dla S. S. (2)), tj. łącznie 45 347 zł. 17 gr.

Pozwana natomiast przedstawiła do potrącenia wierzytelności w kwocie:

- 57600 zł. – tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości
- 46959 zł. 10 gr. – tytułem regresu za spłacone raty kredytu.

W ocenie Sądu zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia jest zasadny częściowo. Powódka w zakresie wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przedstawiła wierzytelność wyższą niż wynikająca z ustaleń sądu (51880 zł.).

Stosownie do art. 498 § 1 k.c. oraz 499 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Jak wynika z dokonanych przez Sad ustaleń powód i pozwana pozostają względem siebie wzajemnie wierzycielami i dłużnikami wierzytelności pieniężnych. Wierzytelności te są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem.

Pozwana złożyła na piśmie oświadczenie o potrąceniu swoich wierzytelności z wierzytelnościami powoda do kwot wskazanych w oświadczeniu.

Zgodnie z art. 498 § 2 wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Wobec tego, że wierzytelność powoda wyrażała się kwotą niższą, to podlega ona umorzeniu w całości. Dlatego też Sąd oddalił powództwo.

Koszty postępowania

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 i 3 sentencji wyroku stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu Sąd obciążył kosztami zastępstwa procesowego powoda. Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, które ustalił w oparciu o rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j Dz. U. z 2013.461 z późn. zm.) oraz kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu zaliczki na koszt opinii biegłych, o czym orzekł w pkt. 2 sentencji wyroku.

Sąd na mocy art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 136,98 zł tytułem kosztów opinii biegłego oraz kwotę 238 zł tytułem opłaty od pozwu.