

Sygn. akt I C 1554/17

**Dnia 26 września 2018 roku**

**Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

**Przewodniczący: SSO Monika Świerad**

Protokolant: staż. Kamila Kurowska

**po rozpoznaniu na rozprawie**

**w dniu 12 września 2018 roku w N.**

sprawy z powództwa K. A. (1)

przeciwko R. J. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego R. J. (1) na rzecz powódki K. A. (1) kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 26.09.2017 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego R. J. (1) na rzecz powódki K. A. (1) kwotę 10.417 zł (dziesięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSO Monika Świerad

Sygn. akt I C 1554/17

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 26.10.2018 roku**

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie powódka K. A. (2) domagała się zasądzenia od pozwanego R. J. (1) kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 26.09.2017 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (k.2-11).

Motywuując pozew powódka podniosła, że w 2010 roku uzgodniła z bratem R. P. oraz M. P., że nabędzie od tej ostatniej udział 2/8 części w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), obejmującej działki nr (...) obj KW nr (...), zabudowanej budynkiem (...). Ponieważ nabycie udziału wiązało się z mieszkaniem rodzinnym matki powódki, a pozwany wyrażał zainteresowanie tą sprawą strony uzgodniły, że nabędą wspólnie ten udział. Pozwany wykazywał na możliwość nabycia pozostałych udziałów w tej nieruchomości, a wspólne nabycie udziału ułatwić mu miało przeprowadzenie dalszych czynności zwianych z tą nieruchomością. Pozwany nie dysponował środkami finansowymi na nabycie udziału, zatem strony zawarły ustną umowę. Celem uzgodnionej współpracy miało być uzyskanie przez strony pełnej własności tej nieruchomości, na której znajdował się budynek przy ul. (...), w udziałach po 1/2 części oraz przeprowadzenie generalnego remontu tego budynku, wraz z ewentualnymi pracami modernizacyjnymi. Powódka zaznaczyła, że zobowiązała się do zapewnienia środków finansowych pozwalających na nabycie udziałów w nieruchomości oraz do przekazania ich pozwanemu, ewentualnie zapłaty bezpośrednio na rzecz zbywcy. Udziały w nieruchomości miały być nabywane zarówno na rzecz powódki, jak i na rzecz pozwanego (po 1/2). Pozwany natomiast zobowiązał się do dokonania czynności niezbędnych do nabycia tych udziałów oraz przeprowadzenia remontu/modernizacji budynku. Koszty tego remontu/modernizacji poniesione przez pozwanego, powiększone o ewentualne wydatki poniesione przez niego na nabycie udziałów, miały odpowiadać wartości przekazanych przez

powódkę środków finansowych przeznaczonych na nabycie udziałów w nieruchomości. Następnie strony zobowiązały się do rozliczenia wzajemnych świadczeń tzn. w przypadku, kiedy koszty remontu/modernizacji poniesione przez pozwanego byłyby wyższe od wartości środków finansowych przekazanych przez powódkę, połowę takiej nadwyżki powódka zobowiązała się zwrócić pozwanemu lub wyłożyć w trakcie remontu/modernizacji, natomiast w przypadku, kiedy koszty te byłyby niższe - pozwany zobowiązał się do zwrotu powódce połowy takiej niedopłaty. W przypadku, kiedy nabycie wszystkich udziałów (do części nieruchomości) nie zostałyby zrealizowane, strony miały ustalić możliwość i racjonalność przeprowadzenia remontu i obciążenia pozostałych współwłaścicieli odpowiednią częścią kosztów takiego remontu, a w przypadku odstąpienia od remontu - pozwany zobowiązał się do rozliczenia się z powódką bądź poprzez zwrot przypadającej na niego części środków przekazanych przez powódkę, bądź poprzez przeniesienie na powódkę nabytych udziałów w nieruchomości, bez odrębnego wynagrodzenia. Istota uzgodnień dokonanych pomiędzy stronami polegała na tym, że w zamian za możliwość nabycia udziałów w nieruchomości za środki powódki pozwany zobowiązał się do dokonania — bez wynagrodzenia czynności związanych z nabyciem udziałów w nieruchomości. Ponadto w zamian za przekazanie przez powódkę środków finansowych na nabycie udziałów pozwany zobowiązał się do wykonania (sfinansowania) remontu/modernizacji budynku, a ewentualna różnica pomiędzy wartością wkładu finansowego każdej ze stron podlegała rozliczeniu na zasadach określonych powyżej. Zobowiązanie miało charakter ustny i powódka nie zażądała od pozwanego żadnych realnych zabezpieczeń w związku z przekazaniem środków pieniężnych. Według w/w ustnej umowy strony przystąpiły do realizacji uzgodnień. Ostatecznie na skutek podjętych przez pozwanego działań, za środki uzyskane od powódki dla nieruchomości obejmującej działkę nr (...) została założona nowa księga wieczysta o numerze: (...). Współwłaścicielami tej nieruchomości obecnie są strony po 1/2 części. Ponadto w dniu 18 czerwca 2014 r. pozwany nabył od Gminy U. K. część nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącą działkę nr (...), dla której ostatecznie złożono KW (...). Środki na zakup tej nieruchomości pochodziły od powódki. Powódka zaznaczyła, że pomimo nabycia przez strony pełnej własności nieruchomości obejmującej działkę nr (...), położonej w K. przy ul. (...), pozwany wbrew umowie łączącej strony - nie przystąpił do wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych w budynku znajdującym się na tej działce. Podczas spotkania, które odbyło się na przełomie marca i kwietnia 2016 roku, dotyczącego przede wszystkim dokonania ustaleń co do przypisania współwłaścicielom poszczególnych lokali znajdujących się w przedmiotowym budynku, powódka zażądała od pozwanego informacji co do planowanego przystąpienia do wykonywania powyższych prac i przewidywanych kosztów tych prac. Pozwany uzależnił przystąpienie do prac od wcześniejszego ustalenia podziału lokali w budynku, pomimo iż warunek taki nie był przedmiotem uzgodnień dokonanych pomiędzy stronami w 2010 roku. Podczas spotkania nie dokonano żadnych uzgodnień, stanowiło ono początek konfliktu pomiędzy stronami. W sierpniu 2016 roku odbyło się kolejne spotkanie, podczas którego pozwany wręczył powódce sporządzone przez siebie rozliczenie kosztów poniesionych przez strony, potwierdzające m.in. wysokość środków finansowych przekazanych przez powódkę na nabycie udziałów w nieruchomości. Powódka wskazała też na korespondencje, którą kierowała do pozwanego drogą elektroniczną z dnia 10 lutego 2017 r., 23 marca 2017 roku, 27 czerwca 2017 roku, dotyczącą wezwania pozwanego do niezwłocznego przystąpienia do realizacji zobowiązań wynikających z ustnej umowy zawartej pomiędzy stronami. Pozwany w odpowiedzi na te wezwania nie tylko nie zadeklarował przystąpienia do prac remontowych, ale próbował przerzucić ten obowiązek pod względem finansowym na powódkę. Dlatego pismem z dnia 11 września 2017 r., powódka odstąpiła od ustnej umowy i wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 265 171 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy środkami, które mu przekazała a ustalonymi wydatkami pozwanego w zakresie obciążającym powódkę. Według powódki stan techniczny budynku, którego dotyczyły zobowiązania stron wymaga, aby prace remontowe zostały rozpoczęte niezwłocznie. Powódka podniosła, że umowa zawarta pomiędzy stronami w 2010 roku stanowiła umowę nienazwaną, odpowiadającą warunkom wynikającym z zasady swobody umów, z pewnymi elementami właściwymi dla umowy zlecenia. Uwzględniając zakres i relacje wzajemnych świadczeń wynikających z zobowiązań składających się na przedmiotową umowę, można przyjąć, że spełniały one wymóg ekwiwalentności przewidziany dla umów wzajemnych. Pozwany nie przystępując do wykonania swojego podstawowego obowiązku wynikającego z umowy zawartej z powódką, zwłaszcza w sytuacji, kiedy ona w pełni wykonała swoje zobowiązania, pozostawał w tym zakresie w zwłoce. Bezskuteczny wpływ wyznaczonego pozwanemu terminu uprawniał powódkę do odstąpienia od tej umowy. Nieakceptowalna bowiem była sytuacja, kiedy powódka wbrew dokonany uzgodnieniom nie otrzymywała od pozwanego wzajemnych świadczeń odpowiadających wartościowo przekazany przez nią środkom finansowym. Pozwany naruszył też zasady szczególnego zaufania i

lojalności kontraktowej, poprzez odmowę przedstawienia dokumentów potwierdzających wykorzystanie przez niego środków finansowych powódki oraz poprzez wykorzystanie części środków niezgodnie z przeznaczeniem. Odstąpienie od umowy pozwoli na rozliczenie, w wyniku którego każda ze stron poniesie koszty odnoszące się bezpośrednio do nabytych przez tę nią udziałów w nieruchomości, na podstawie art. 494 par 1 KC. Powódka podała, że obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń obejmuje ze strony pozwanego środki pieniężne przekazane mu lub wyłożone za niego przez powódkę tj dotyczą: zwrotu kwoty 41 774,20 zł wyłożonej przez powódkę na nabycie przez pozwanego od M. P. udziału w nieruchomości, zwrotu kwoty 174 840,00 zł przekazanej przez powódkę pozwanemu na nabycie od E. M. udziału w nieruchomości, zwrotu kwoty 41 976,00 zł przekazanej przez powódkę pozwanemu na dokonanie spłaty udziału H. K. (1), zwrotu kwoty 12 270,00 zł przekazanej przez powódkę pozwanemu na nabycie nieruchomości od Gminy U. K., czyli łącznie 270 860,20 zł. W ramach rozliczenia powódka uwzględniła koszty poniesione przez pozwanego takie jak: 908,12 zł jako wartość wydatków, które zostały poczynione przez niego na osobiste potrzeby powódki, 3 809,32 zł jako poniesione koszty dotyczące postępowania o zniesienie współwłasności do sygn. akt: VII NS 133/13 i wpisu w księdze wieczystej nabycia udziału przez powódkę w miejsce H. K. (1), 971,00 zł jako podatek od czynności cywilnoprawnych od zwiększonej przez organ podatkowy wartości udziału zakupionego od Pani M. P., czyli łącznie kwotę 5 688,44 zł. Różnica wynosi 265 171,76 zł (270 860,20 zł - 5 688,44 zł). Powódka w niniejszym postępowaniu, ze względu na brak środków na opłacenie kosztów związanych z dochodzeniem pełnej przysługującej jej należności, dochodzi jedynie części tej kwoty, a mianowicie 100 000 zł.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości (k. 140-144).

Pozwany zaznaczył, że w 2010 roku powódka nabyła udział w spornej nieruchomości od M. P. w związku z wywieraniem stałej presji i nacisku na bracie i siostrę. Powódka zarzucała im, iż chcą zrobić interes na „domu rodzinnym”. Powódka nabyła udział za niewielką cenę. Pozwany poddał, że warunkiem sprzedaży było formalne umocowanie siostry powódki G. J. (matki pozwanego). Był to warunek nabycia tzw. domu rodzinnego o który siostry (czyli powódka i matka pozwanego) zabiegały. Pozwany stał się współwłaścicielem spornej nieruchomości tylko ze względu na swoją matkę. Wcześniej nie wykazywał żadnego zainteresowania tą nieruchomością. Od 2006 roku mieszkał, pracował i edukował się w S.. Pozwany podał, że dowiedział się niespodziewanie od swojej matki na około 3 tygodnie przed umową notarialną, iż ma być stroną tej umowy. Termin spisania umowy notarialnej był ustalony w przeddzień ślubu pozwanego, co kolidowało z napiętym grafikiem przygotowań do ślubu. Pozwany był podstawiony do zakupu zamiast swojej mamy i nie był zainteresowany wydaniem ani 1zł na ten cel. Pozwany zaznaczył, że na początku września 2010r. powódka zaczęła kontaktować się z nim przez Skype'a i zachęcać, aby zainteresował się nieruchomością. Pozwany podjął więc próbę kontaktu ze współwłaścicielami mieszkającymi na terenie nieruchomości. Po nawiązaniu kontaktu pozwany umówił się z współwłaścicielami i wrócił do Polski do K. po raz pierwszy aby zapoznać się z oczekiwaniami i wyobrażeniem właścicieli jak uregulować status działki i własność, którą wspólnie posiadają. Następnie zasięgał porad prawnych, również w kancelarii prawniczej w K., poleconej przez powódkę. Pozwany po porozumieniu z częścią współwłaścicieli, ustalili, iż należy dokonać wykupu udziału E. M., która za swój udział w początkowej fazie żądała 400 tys. zł. Pozwany podał, że wynegocjował cenę 200 tys. zł. Wiosną 2011 roku powódka zaoferowała, że pożyczyci pieniądze od córki na zakup tego udziału. Pozwany zaznaczył, że nie dysponował gotówką i jako jedyną opcję zwrotu pieniędzy powódce wskazał kredyt hipoteczny. Strony ustaliły, że różnica we wkładzie finansowym w nieruchomość będzie przez pozwanego wyrównania w remoncie przy udziale kredytu hipotecznego pod tą nieruchomość. Pozwany informował wtedy powódkę, że pozyskany kredyt może nie pokryć założeń remontu. W tej sytuacji powódka musiałaby brać czynny udział w kredytowaniu. Według pozwanego strony ustaliły, iż całość nieruchomości po nabyciu udziałów pozostałych współwłaścicieli podzielą w równych częściach na tzw. szachownicę. Taką propozycję wysunęła sama powódka. Powyższa obiecująca oferta powódki zachęciła pozwanego do przeprowadzki do K. i podjęcia próby uregulowania własności nieruchomości. Pozwany zaprzeczył, aby strony poczyniły ustalenia na wypadek, gdyby on nie był w stanie wywiązać się finansowo ze swoich zobowiązań. Powódka świadoma zawartej umowy ustnej zadeklarowała, że jeżeli będzie miała zatwierdzone projekty podziału nieruchomości wyrazi zgodę na podział nieruchomości. Pozwany podał, że powódka wiedziała, że nie posiada on możliwości na finansowanie remontu z własnych środków. Pozwany przyznał, że umowa zawarta z powódką opierała się na ogólnym ustaleniu, iż czynności które on wykona aby uregulować własność nieruchomości, wykona

nieodpłatnie, a powódka wyłoży pieniądze bez oprocentowania na zakup udziału p. M.. Koszty te pomniejszone o wydatki poniesione przez pozwanego na nieruchomości zostaną rozliczone w remoncie. Do remontu nie doszło, gdyż do tej pory nie doszło do podziału nieruchomości, a taki podział i nabycie odrębnej własności lokali przez współwłaścicieli miał być warunkiem uzyskania kredytu hipotecznego. Powódka nie zgodziła się na podziały przygotowane zgodnie z umową „na szachownicę”. Przedstawiała swoje propozycje, których pozwany nie zaakceptował, bo dawałyby jej 80% wartości nieruchomości. Brak porozumienia w sprawie podziału przez 2 lata, zmusił pozwanego do złożenia do Sądu Rejonowego w Nowym Sączu VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w M. wniosku o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Pozwany zaznaczył, że nigdy nie wycofał się z umowy i nie zaniechał czynności z nią związanych. Aby móc dalej realizować powyższe przedsięwzięcie, złożył wniosek do sądu o zniesienie współwłasności. Dodatkowo dnia 3.03.2017 pozwany w piśmie do pełnomocnika powódki przedstawił dodatkową opcję rozwiązania, jeżeli powódka nie ma zamiaru przeprowadzić umownego podziału przed remontem. Pozwany zaznaczył, że jest zdeterminowany do wykonania remontu, bo wyłącznie w tym celu sprowadził się wraz z rodziną w miejsce położenia nieruchomości, a aktualnie prawie 3 rok wynajmuje z rodziną dom, ponieważ nie może zamieszkać w nieruchomości, której jest współwłaścicielem. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest postawa powódki, która od ok. 18 miesięcy robi wszystko aby nie doszło do realizacji umowy. Pozwany jest przekonany, że powódka fałszywie przedstawia jakoby rzekomo miał wykonać remont ze środków własnych, aby móc odstąpić od umowy. Była zmuszona do znalezienia powodu odstąpienia od umowy. Powódka nie ma zamiaru umożliwić pozwanemu wywiązania się z umowy. Pozwany zwracał powódce uwagę na elementy budynku wymagające natychmiastowej interwencji ze względu na pogarszający się stan niezamieszkałej nieruchomości. Zdaniem pozwanego, propozycje powódki prowadzą do przejęcia całego budynku lub wyłudzenia pieniędzy, skoro domaga się ona całości wpłaconej kwoty, zachowania własności w 50% i całkowicie pomija wkład finansowy pozwanego. Pozwany zaprzeczył, że zakup udziału E. odbył się wbrew ustaleniom ustnej umowy. Powódka nie miała zamiaru przylatywać z Grecji i strony uzgodniły iż zakup będzie dokonany na pozwanego, a następny udział będzie zapisany na powódkę. Pozwany zaprzeczył aby wydawał jakiegokolwiek oświadczenie, co do wysokości potrzebnych środków finansowych na spłatę udziału H. K. (1). Powódka dobrowolnie przekazała mu kwotę 9900 euro, co w przeleczeniu na PLN dało 12 874zł. Rodzice żony pozwanego zaciągnęli dla niego i jego żony kredyt po to, aby pozwany mógł nadal regulować stan prawny nieruchomości. Powódka po wyłożeniu 40 tys. euro zarzekła się, że więcej pieniędzy już nie wyłoży. Jednakże nalegała, aby pozwany wziął od niej pieniądze i wpłacił do depozytu ustaloną przez Sąd kwotę spłaty udziału H. K. (1), twierdząc że koszty remontu i tak będą większe niż pieniądze, które włożyła, więc zostanie rozliczone to w remoncie. Pozwany przyjął pieniądze, do których dołożył ok. 2000zł i złożył wniosek o zezwolenie na złożenie ich do depozytu. Niestety pozwany otrzymał odmowę na złożenie depozytu z tego tytułu, iż powódka była nabywcą udziału H. K. (2) i to ona była zobowiązana do wpłaty, a pozwany nie dysponował odrębnym pełnomocnictwem do wyżej wymienionych czynności. Powódka przyjechała do Polski po upływie ok. 2-3 miesięcy od nieudanego wniosku o złożenie pozwolenia na wpłatę depozytu. Pozwany osobiście zawiózł powódkę do Sądu, gdzie powódka złożyła wniosek o pozwolenie na złożenie depozytu. Po powrocie z sądu powódka dostała od pozwanego równe 44 000 zł na depozyt i stwierdziła, że musi założyć konto w polskim banku. Pozwany nie przewidywał wówczas sytuacji, w której powódka będzie sprawdzać depozyt, który sama miała uregulować z zabranych pieniędzy i że obciąży tym pozwanego. Według pozwanego powódka na potrzeby tej sprawy po włączeniu się we wszystko jej pełnomocnika przedstawia nowe wersje ustnej umowy. Pozwany zaprzeczył, aby umowa sprzedaży działki (...) była poprzedzona jakimkolwiek oświadczeniem o potrzebie środków, bo dysponował on środkami na rachunku bankowym w wysokości 110.166 zł. Pozwany zaprzeczył, iż nabycie działki (...) odbyło się w celu poprawy użytkowania działki nr (...) oraz iż nabył ją wbrew uzgodnieniom umowy ustnej. Pozwany zaznaczył, że sierpniu 2016 roku wręczył powódce rozliczenie, zaznaczając że na pewno nie jest kompletne ze względu na krótki czas w jakim zażyczyła sobie je przygotować oraz z uwagi na zakres czasowy jaki to rozliczenie miało obejmować. Jeżeli powódka zerwie umowę wg pozwanego będzie miał on roszczenie z tytułu wszystkich czynności poczynionych w związku z zarządem rzeczą wspólną, począwszy od pierwszego wylotu do Polski w listopadzie 2010r. Dlatego nie wydał dokumentacji żądanej przez powódkę, gdyż uzgodnienie zawarte w umowie ustnej było takie, iż pozwany wykonuje to nieodpłatnie. Pozwany zaprzeczył aby powódka nie otrzymała dokumentów potwierdzających wykorzystanie środków niezgodnie z przeznaczeniem. Pozwany zaznaczył, że środki przekazane przez powódkę, zostały w pełni wykorzystane za jej wiedzą, więc kwota 92.426,60 zł jest częścią składową 40000 euro która będzie rozliczona jak powódka wywiąże się z umowy i umożliwi mu zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Absolutnie niemoralne i nie do zaakceptowania jest

żądanie przez powódkę zwrotu kwoty 41976zł, które otrzymała od pozwanego w związku z kwestią depozytu. Kwota 12270 zgodnie z umową będzie rozliczona w remoncie, a udział działki w 50% przeniesiony przy podziale na powódkę.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 9 grudnia 2004 r. M. P., żona brata powódki - R. P., nabyła od A. D. i Ł. Z. udział wynoszący 2/8 części w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), obejmującej działki nr (...), dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...) za 40.000 zł. Na nieruchomości tej znajdował się m.in. budynek mieszkalny o pow. 150 mkw zajmowany przez S. i M. S. (1) oznaczony nr 49 oraz budynek wielomieszkalny (składający się z 5 lokali mieszkalnych) w złym stanie technicznym oznaczony numerem (...) w którym jeden z lokali stanowił mieszkanie zajmowane wówczas przez matkę powódki i babkę pozwanego. Z powyższym udziałem w nieruchomości nieformalnie związane było uprawnienie do korzystania z tego mieszkania.

(dowód: wydruk internetowy Kw (...) k. 16-37, wypis aktu notarialnego z dnia 9 grudnia 2004 r. Repertorium A nr (...) k. 65-69, częściowo zeznania świadka R. J. (2) k. 310-311 1:14:40, częściowo zeznania powódki K. A. (1) k. 311 1:46:50)

Z uwagi na sentyment rodzinny i zamieszkiwanie w/w nieruchomości przez bliskich stron w 2010 roku powódka wraz z siostrą - matką pozwanego chciały zakupić w całości w szczególności budynek (...). Matka pozwanego nie była jednak zainteresowana braniem udziału w finalizowaniu tego pomysłu i zaproponowała w swoje miejsce pozwanego, który się zgodził.

(dowód: listy i korespondencja internetowa stron k. 90-97 i k.101- 129 k. 161-228, pełnomocnictwo k. 291, częściowo zeznania świadka R. J. (2) k. 310-311 1:14:40, częściowo zeznania powódki K. A. (1) k. 311 1:46:50, częściowo zeznania pozwanego R. J. (1) k. 311-312 2:24:56)

W dniu 11 sierpnia 2010 r. zgodnie z ustaleniami stron przed H. M., notariuszem w K., została zawarta umowa sprzedaży (Repertorium A nr(...)), na mocy której M. P. zbyła na rzecz powódki udział w nieruchomości stanowiącej dz. ewid (...) objęty księgą wieczystą nr (...) wynoszący 1/8 części za cenę 40 000 zł oraz na rzecz pozwanego udział wynoszący 1/8 części za cenę 40 000 zł. Równocześnie M. P. zobowiązała się wydać kupującym, w dniu zawarcia umowy, dotychczas przez nią zajmowany lokal znajdujący się na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) z wejściem na lewo w korytarzu, o powierzchni użytkowej ok. 65 mkw.

(dowód: wydruk internetowy KW nr (...) k. 16-37, wypis aktu notarialnego z dnia 11 sierpnia 2010 r. k. 70-75)

Koszty notarialne związane z zawarciem tej umowy wyniosły 3.311,80 zł (podatek od czynności cywilnoprawnych 1600 zł, opłaty sądowe w wysokości 260 zł, taksa notarialna 1 190,00 zł + 261,80 zł podatku VAT). Pozostałe koszty wg zestawienia pozwanego wyniosły 236,60 zł, co w sumie dało 3548,40 zł. Cenę zarówno na zakup udziału przez powódkę, jak i za zakup udziału przez pozwanego, oraz koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży w całości pokryła powódka.

(dowód: rozliczenie sporządzone przez pozwanego k. 98-100 i k. 248-250, wypis aktu notarialnego z dnia 11 sierpnia 2010 r. k. 70-75, częściowo zeznania świadka R. J. (2) k. 310-311 1:14:40, częściowo zeznania powódki K. A. (1) k. 311 1:46:50)

Po zawarciu tej umowy powódka zaproponowała pozwanemu dalszą współpracę, przedstawiając mu plan wykupu całego budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. Pozwany przyjechał ze S. do Polski celem rozeznania sytuacji między współwłaścicielami nieruchomości. Uznał, że jest w stanie podjąć się planów powódki.

Powódka i pozwany w połowie 2010 roku zdecydowali się zatem na wspólne przedsięwzięcie polegające na uregulowaniu stanu prawnego w/w nieruchomości, a przede wszystkim uzyskaniu współwłasności po 1/2 dla powódki i pozwanego w budynku wielomieszkalnym pod nr 49A przy ul. (...) w K.. Koszt zakupu lub pozyskania pozostałych udziałów miała w pełni finansowo pokryć powódka. Pozwany zobowiązał się do załatwienia wszelakich formalności na miejscu i zarządzania nieruchomością w sposób nieodpłatny. Koszty jakie wyłożyła powódka na wykupienie

części udziałów w/w nieruchomości przez pozwanego miały być rozliczone w przeprowadzonym przez pozwanego i na jego koszt remoncie budynku pod nr (...). Pozwany nie posiadał wówczas żadnych oszczędności i środków finansowych. Zobowiązał się do przeprowadzania remontu budynku ze środków uzyskanych z udzielonego mu kredytu hipotecznego. Pozwany w celu realizacji założeń w/w ustnej umowy przeprowadził się ze S. do K. w 2011. Zamieszkał w budynku przy ul. (...) w K.. Rozpoczął w K. prowadzenie działalności gospodarczej.

(dowód: listy i korespondencja internetowa stron k. 90-97 i k.101-129 k. 161-228, pełnomocnictwo k. 291, częściowo zeznania świadka R. J. (2) k. 310-311 1:14:40, częściowo zeznania powódki K. A. (1) k. 311 1:46:50, częściowo zeznania pozwanego R. J. (1) k. 311-312 2:24:56)

Z uwagi na prawidłowe stosunki rodzinne umowa miała charakter ustny i nie została w żaden sposób zabezpieczona. Strony zaczęły realizować postanowienia tej umowy.

(okoliczności niesporne)

W dniu 27 października 2011 r. przed I. C., notariuszem w K., została zawarta umowa sprzedaży (Repertorium A nr (...)), na mocy której pozwany nabył od E. M., udział 1/8 części nieruchomości stanowiącej dz. ewid (...) objęte księgą wieczystą nr (...), za cenę 80 000 zł. Równocześnie E. M. oświadczyła, że użytkuje lokal znajdujący się na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...), o powierzchni użytkowej ok. 55 m2 i zobowiązała się wydać przedmiot umowy do współposiadania kupującego do dnia 30 lipca 2013 r.

(dowód: wydruk internetowy Kw nr (...) k. 16-37, fotokopia aktu notarialnego z dnia 27 października 2011 r. k. 76-80 i k. 146-151)

Koszty notarialne związane z zawarciem tej umowy wyniosły łącznie 2 376,50 zł ( 1600 zł podatek od czynności cywilnoprawnych, 100 zł opłata od wpisu w KW, 550 zł wynagrodzenie za czynności notarialne podatkiem VAT 126,50 zł). Na nabycie powyższego udziału powódka, przekazała pozwanemu 40.000 euro, gdyż pozwany faktycznie ustalił z E. M. cenę nabycia udziału na kwotę 200.000 zł. Środki w wysokości 40 000 euro, zostały przeliczone według kursu 4,371 zł/euro, co dało kwotę 174 840,00 zł. Kwotę 27.573,40 zł do tej transakcji dołożył pozwany. Powódka pożyczyła pieniądze na ten zakup od córki N. A..

(dowód: rozliczenie sporządzone przez pozwanego k. 98-100 i k. 248-250, fotokopia aktu notarialnego z dnia 27 października 2011 r. k. 76-80, umowa przedwstępna z dnia 25.10.2013 roku k. 234, wydruk z konta bankowego pozwanego k. 235-238, korespondencja internetowa pozwanego z p. M. k. 239-247, częściowo zeznania świadka N. A. k. 309-310 0:49:15, częściowo zeznania świadka R. J. (2) k. 310-311 1:14:40, częściowo zeznania powódki K. A. (1) k. 311 1:46:50, częściowo zeznania pozwanego R. J. (1) k. 311-312 2:24:56)

Na wniosek M. S. (2) i S. S. Sąd Rejonowy w M. I Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 18 grudnia 2012 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt: I Ns 232/12 ustalił, że przedmiotem zgodnego zniesienia współwłasności była nieruchomość położona w K. stanowiąca działkę nr (...), objęta księgą wieczystą nr (...), zabudowana dwoma budynkami (oznaczonymi nr 49 i 49A). Na podstawie mapy z projektem podziału SR uwidoczniał, że działka nr (...) podzieliła się na nowe działki nr: (...) (na której znajdował się budynek mieszkalny oznaczony nr (...)) i (...) (na której znajdował się budynek mieszkalny oznaczony nr (...)), a oznaczenie działki nr (...) zostało anulowane. W drodze zgodnego zniesienia współwłasności SR przyznał: na współwłasność po 1/2 części M. S. (2) i S. S. działkę nr (...), bez spłat i dopłat oraz na współwłasność powódki w 1/4 części, pozwanego w 2/4 części i H. K. (1) w 1/4 części działkę nr (...), bez spłat i dopłat, ustanowił też nieodpłatną służebność przejazdu i przechodu po działce nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników działki nr (...).

(dowód: wydruk internetowy Kw nr (...) k. 16-37 wydruk internetowy KW nr (...) k.38-46, odpis postanowienia Sądu Rejonowego w M. I Wydział Cywilny z dnia 18 grudnia 2012 r., sygnatura akt: I Ns 232/12 k. 81-82)

Na wniosek pozwanego Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w M. postanowieniem z dnia 24 lipca 2013 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt: VII Ns 133/13 ustalił, że przedmiotem zgodnego częściowego zniesienia współwłasności był udział H. K. (1) wynoszący 1/4 część nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę nr (...), na której znajduje się budynek mieszkalny oznaczony nr (...). W drodze zgodnego częściowego zniesienia współwłasności SR przyznał powódce w całości udział wynoszący 1/4 część w nieruchomości za spłatą na rzecz H. K. (1). SR zasądził od powódki na rzecz H. K. (1) kwotę 43 929,25 zł tytułem spłaty udziału oraz ustalił wpis od zgodnego częściowego zniesienia współwłasności na kwotę 300,00 zł.

(dowód: wydruk internetowy KW nr (...) k. 38-46, odpis postanowienia z dnia 24 lipca 2013 r., sygnatura akt: VII NS 133/13 k. 83-84, częściowo zeznania świadka R. J. (2) k. 310-311 1:14:40)

Na nabycie powyższego udziału (spłatę udziału H. K. (1)) powódka, przekazała pozwanemu środki w wysokości 9 900 euro, które zostały przeliczone według kursu 4,24 zł/euro, co dało 41 976,00 zł. Ze względu na brak wiedzy co do miejsca pobytu H. K. (1) pozwany w imieniu powódki starał się o uzyskanie zezwolenia na złożenie zasądzonej kwoty do depozytu sądowego. Prawomocnym postanowieniem z dnia 21.10.2012 roku zezwolono na złożenie kwoty 43.929,25 zł do depozytu sądowego. Ogłoszenie z wezwaniem do odbioru depozytu umieszczono w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Pozwany starał się wpłacić do depozytu sądowego w imieniu powódki w/w kwotę, odmówiono mu jednak przyjęcia tej sumy, bo nie dysponował odpowiednim pełnomocnictwem. Powódka celem wpłaty sumy do depozytu sądowego przyjechała do Polski. Pozwany przekazał jej 44.000 zł

(dowód: rozliczenie sporządzone przez pozwanego k. 98-100 i k. 248-250, ogłoszenie w Monitorze Sądowym i gospodarczym k. 85-86, pisemna informacja Sądu Rejonowego z dnia 9 października 2017 k. 87, postanowienie z dnia 23.09.2012 roku do sygn. VII 363/13 k. 294, częściowo zeznania powódki K. A. (1) k. 311 1:46:50)

Na podstawie powyższych postanowień dla nieruchomości obejmującej działkę nr (...) została założona nowa księga wieczysta o numerze: (...). Jako współwłaściciele tej nieruchomości obecnie figurują powódka i pozwany po 1/2 części.

(dowód: wydruk internetowy Kw (...) k. 16-37, wydruk internetowy KW nr (...) k. 37-46)

W dniu 18 czerwca 2014 r. przed W. S., notariuszem w G., została zawarta umowa sprzedaży (Repertorium A nr (...)), na mocy której pozwany nabył od Gminy U. K. część nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącą działkę nr (...). Zbycie tej części nieruchomości nastąpiło w celu poprawy użytkowania działki nr (...), za cenę 11.500 zł. Dla nabytej działki została założona nowa księga wieczysta o numerze: (...).

( dowód: wydruk internetowy KW nr (...) k. 47-56, Zarządzenie nr 687.2014 Burmistrza K. z dnia 28 lutego 2014 r. k. 88-89, wypis aktu notarialnego z dnia 18 czerwca 2014 r. k. 152-160 i k. 272-276, wydruk internetowy KW nr (...) k. 57-64)

Koszty związane z zawarciem tej umowy wyniosły łącznie 713,60 zł, a powódka przekazała pozwanemu na ten cel środki w wysokości 3 000 euro, które zostały przeliczone według kursu 4,09 zł/euro, co dało 12 270,00 zł.

(dowód: rozliczenie sporządzone przez pozwanego k. 98-100 i k. 248-250 , wypis aktu notarialnego z dnia 18 czerwca 2014 r. k. 152-160, częściowo zeznania świadka R. J. (2) k. 310-311 1:14:40, częściowo zeznania powódki K. A. (1) k. 311 1:46:50 )

Pozwany w lipcu 2014 roku dysponował kwotą 118.000 zł. Środki te pochodziły ze sprzedaży mieszkania przez matkę pozwanego G. J. za 150.000 zł. Pozwany zainwestował te środki w prowadzenie działalności gospodarczej i zakup nieruchomości w Z..

(dowód: wydruk z rachunku bankowego pozwanego k. 229-233, częściowo zeznania świadka R. J. (2) k. 310-311 1:14:40, częściowo zeznania powódki K. A. (1) k. 311 1:46:50, częściowo zeznania pozwanego R. J. (1) k. 311-312 2:24:56)

Po wykonaniu pierwszej części umowy ustnej dotyczącej nabycia przez strony na współwłasność dz. (...) oraz na wyłączną własność pozwanego dz. ewid (...) między stronami rozgorzał spór. Pozwany uchylał się od przystąpienia do remontu domu na dz. ewid (...) chociaż w 2014 roku uzyskał znaczne środki finansowe od swojej matki. Stan budynku był bardzo zły. Remontu wymagały ściany, fasady, dach, tynki, kominy, instalacje. Powódka domagała się aby pozwany dostarczył jej wycenę najpilniejszych napraw. Pozwany chciał wykonywać remont ze środków z udzielonego mu kredytu. Udzielenie kredytu było jednak uwarunkowane podziałem budynku na lokale odrębne. Bank nie chciał udzielić pozwanemu kredytu z obciążaniem hipotecznym jedynie co do 1/2 udziału w nieruchomości jaki mu przysługiwał. Zdaniem powódki pozwany nie powinien opóźniać się w wykonaniu swoich zobowiązań umownych bo większość prac przez niego wskazanych miała dotyczyć tych elektów budynku, które po wydzieleniu lokali i tak miały stanowić część wspólną.

Strony zaczęły też rozmowy na temat podziału budynku mieszkalnego na lokale, które przypadłyby konkretnie każdej z nich. Z uwagi na zły stan techniczny budynku i różny stopień degradacji poszczególnych kondygnacji, jak też różną wartość poszczególnych lokali mieszkalnych niesprawiedliwy okazał się podział poziomy według kondygnacji oraz pionowy, proponowany przez powódkę. Strony pertraktowały zatem co do możliwości przydzielenia poszczególnych lokali na tzw. szachownicę, aby zrównoważyć wartość poszczególnych lokali w ramach przysługujących im udziałów. Obydwie strony korzystały z porad u specjalistów architektów. Nie mogły w tym przedmiocie dojść do porozumienia. Miały inne wizje rozplanowania poszczególnych lokali na konkretnych kondygnacjach. Na tym tle rozgorzał między stronami konflikt. Powódka domagała się rozliczenia umowy, m.in. zwrotu środków jakie wyłożyła za pozwanego na zakup jego udziałów. Pozwany twierdził natomiast, że przysługuje mu wynagrodzenie jako zarządcy. W toku prac związanych z przygotowaniem projektu budowlanego doszło do wyburzenia ścian działowych w domu przy ul. (...).

Obecnie pozwany nie dysponuje żadnymi oszczędnościami. Prowadzi dwie kawiarnie w K. na zasadzie spółki z o.o. W (...) roku wyprowadził się z K. i zamieszkał w Z., gdzie zakupił mieszkanie częściowo ze środków, które pochodziły od jego matki, a częściowo z kredytu. Mieszkanie zostało zakupione na własność sp. z o.o. prowadzonej przez pozwanego.

(dowód: listy i korespondencja internetowa stron k. 90-97 i k.101- 129 k. 161- 228 i k. 292, częściowo zeznania świadka N. A. k. 309-310 0:49:15, częściowo zeznania świadka R. J. (2) k. 310-311 1:14:40, częściowo zeznania powódki K. A. (1) k. 311 1:46:50, częściowo zeznania pozwanego R. J. (1) k. 311-312 2:24:56)

W emailu z dnia 21.11.2016 roku z uwagi na stanowisko pozwanego powódka oczekiwała jasnej deklaracji w sprawie zwrotu na jej rzecz kwoty jaką przekazała pozwanemu z odjęciem połowy kosztów poniesionych przez pozwanego. Jednocześnie powódka odwołała wszelkie pełnomocnictwa udzielone pozwanemu i wezwała do wydania kopii wszelakich dokumentów dotyczących nieruchomości.

Pismem z dnia 10 lutego 2017 r., przesłanym przez pełnomocnika za pomocą poczty elektronicznej, powódka wezwała pozwanego do niezwłocznego przystąpienia do realizacji zobowiązań wynikających z ustnej umowy zawartej pomiędzy stronami, a mianowicie przygotowania i przedstawienia jej do akceptacji następującej dokumentacji przedinwestycyjnej: zakresu prac remontowych i modernizacyjnych wraz z kosztorysem i ramowym harmonogramem ich wykonania, wyznaczając w tym celu dodatkowy termin do dnia 10 marca 2017 r., pod rygorem rozwiązania tej umowy. Powódka w piśmie tym podkreślała, że pozwany nie realizuje remontu i modernizacji budynku poprzestając tylko na podejmowaniu czynności formalno-prawnych obejmujących zgłoszenie części prac budowlanych i uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali.

Następnie pismem z dnia 23 marca 2017 r. przesłanym przez pełnomocnika za pomocą poczty elektronicznej, powódka ponownie wyznaczyła pozwanemu dodatkowy termin do wykonania powyższych czynności do dnia 7 kwietnia 2017 r. W ramach prowadzonej korespondencji pismem z dnia 27 czerwca 2017 r., przesłanym przez pełnomocnika za pomocą poczty elektronicznej, powódka wezwała pozwanego do wyraźnego określenia się, czy i kiedy zamierza wykonać swoje zobowiązanie i przeprowadzić remont budynku, a następnie rozliczyć wszystkie poniesione wydatki, wyznaczając w tym celu termin do dnia 21 lipca 2017 r., pod rygorem odstąpienia od umowy. Powódka wezwała pozwanego również do wydania kopii całej dokumentacji związanej z dotychczasową działalnością pozwanego.

Pozwany w pismach z dnia: 3 marca 2017 r., 11 kwietnia 2017 r. i 31 lipca 2017 r., przesłanych za pomocą poczty elektronicznej, podawał, że wywiązał się ze swojego zobowiązania dotyczącego uregulowania stanu prawnego spornej nieruchomości, natomiast co do remontu budynku pod nr (...) według niego nie było żadnych ustaleń umownych między stronami. Pozwany zaprzeczył aby remont miał wykonać on. Przyznał, że środki na remont miały pochodzić z kredytu. Lecz jego zdaniem gdyby okazały się nie wystarczające powódka zobowiązała się brać udział w kredytowaniu. Pozwany odmówił też wydania powódce dokumentacji.

Pismem z dnia 11 września 2017 r., przesłanym przez pełnomocnika za pomocą poczty elektronicznej, powódka odstąpiła od ustnej umowy zawartej pomiędzy stronami w 2010 i wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 265 171 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy środkami, które powódka przekazała pozwanemu a ustalonymi wydatkami pozwanego w zakresie obciążającym powódkę.

(dowód: korespondencja internetowa stron k. 90-97 i k.101- 129 i k. 161-228)

W 2017 roku pozwany R. J. (1) zainicjował w Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu VII Zamiejscowym Wydziale Cywilnym z siedzibą w M. postępowanie o zniesienie współwłasności, zarejestrowane do sygn. VII Ns 201/17. W toku tego postępowania została sporządzona opinia w przedmiocie określenia możliwości ustanowienia odrębnej własności sześciu samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku usytuowanym na dz. ewid 98/1 w K.. Biegły J. P. po oględzinach budynku stwierdził, że w obecnym stanie budynku nie ma możliwości wyodrębnienia sześciu samodzielnych lokali, bo brak zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Budynek nie był użytkowany i nie spełniał warunków-w istniejącym stanie- określonych dla budynków wielorodzinnych.

Postępowanie to zostało zawieszono w dniu 26.06.2017 roku z uwagi na zgodny wniosek stron.

(dowód: odpis postanowienia z dnia 26.06.2018 r. k. 293, opinia biegłego J. P. k. 295-307, częściowo zeznania świadka R. J. (2) k. 310-311 1:14:40, częściowo zeznania powódki K. A. (1) k. 311 1:46:50)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, których autentyczności i wiarygodności nie podważano.

Ustalenia faktyczne w zakresie kosztów poniesionych w związku z realizacją ustnej umowy łączącej strony z 2010 roku Sąd poczynił na podstawie rozliczenia przygotowanego przez pozwanego z k. 98-100 i k. 248-250, ale tylko w zakresie, w którym strony tego rozliczenia nie kwestionowały. Między stronami istniał spór co do niektórych pozycji tego rozliczenia. W ustaleniach faktycznych Sąd uwzględnił tylko te pozycje, które były między stronami bezsporne a dotyczące przekazanych przez powódkę pozwanemu kwot w euro z przeliczeniem na PLN i te wynikające z opłat notarialnych znajdujących potwierdzenie w dokumentach urzędowych. Z uwagi na ograniczenie żądania pozwu przez powódkę do kwoty 100.000 zł w ramach rozliczenia ustnej umowy oraz ograniczoną inicjatywę dowodową stron Sąd oparł się tylko częściowo na tym dokumencie prywatnym.

Ustaleń faktycznych dokonano również w oparciu o osobowe źródła dowodowe: zeznania stron i świadków.

Zeznania powódki Sąd uznał za częściowo wiarygodne. Powódka szczegółowo opisała jak kształtowała się jej współpraca z pozwanym. Jakie ustne umowne ustalenia strony podjęły w ramach inwestycji w K.. Zeznania powódki w tym zakresie były logiczne i spójne. Sąd nie dał wiary powódce, iż środki jakie przekazała pozwanemu na zakup udziałów były pożyczką. Te zeznania powódki pozostają sprzeczne z postanowieniami ustnej umowy z 2010 roku, którą powódka szczegółowo opisała. Według zeznań powódki trudno tą umowę zakwalifikować jako pożyczkę, skoro do rozliczenia przekazanych przez powódkę pozwanemu środków miało dojść po remoncie w ramach szczegółowego bilansu. Sąd nie podzielił też zeznań powódki, iż od początku tj. od 2010 roku nie wiedziała o tym, że na remont pozwany zamierza zaciągnąć kredyt. Powódka знаła w tym czasie dokładnie sytuację materialną pozwanego, pożyczka

mu nawet pieniądze na spłatę zobowiązań w S.. Zdawała sobie zatem sprawę z tego, że swoją część zobowiązania pozwany będzie realizował z kredytów bankowych.

Zeznania pozwanego również były dla Sądu wiarygodne tylko częściowo. Pozwany w sposób zbieżny do powódki przedstawił postanowienia ustnej umowy z 2010 roku. Zdaniem Sądu niewiarygodnie opisywał jednak, że strony uzależniły przeprowadzenie remontu od podziału fizycznego budynku pod nr (...) na lokale mieszkalne. Takich ustaleń w 2010 roku między stronami nie było. Kwestia podziału budynku na lokale pojawiła się jak wynika z materiału dowodowego tej sprawy dopiero kilka lat później w 2015 roku.

Sąd częściowo podzielił zeznania świadka N. A. - córki powódki. Świadek nie była zaangażowana w cały proces pertraktacji stron od 2010 roku. Informacje z własnych obserwacji posiadała tylko na temat konfliktu jaki rozgorzał między stronami w 2016 roku, w związku z planem podziału domu nr 49A przy ul. (...) w K.. Resztę informacji świadek posiadał wyłącznie ze słyszenia-od powódki. Nie widział dokładnie o ustaleniach stron dotyczących remontu, sytuacji finansowej pozwanego.

Sąd nie przesłuchał świadka G. J. z uwagi na skorzystanie przez tego świadka z prawa odmowy składania zeznań-k.310.

Świadek R. J. (2) - żona pozwanego była dla Sądu również częściowo wiarygodna. Świadek szczegółowo zrelacjonowała okoliczności nawiązania przez strony współpracy oraz szczegóły dotyczące ustnej umowy ustnej zawartej między stronami w 2010 roku. Potwierdziła wersję podawaną przez powódkę o tym, że strony zdecydowały się na zakup nieruchomości w udziałach po 1/2, przy wyłożeniu środków na zakup udziałów wyłącznie przez powódkę, które miały być rozliczone w ramach remontu, na który pozwany miał zaciągnąć kredyt. Sąd nie podzielił zeznań świadka w których podawała, że w ustnej umowie strony ustaliły również kwestię podziału budynku przy ul. (...). Problematyk ta nie była przedmiotem ustaleń ustnych stron w 2010 roku. Kwestię tą strony poruszały bowiem już odrębnie w 2015 roku niezależnie od ustaleń ustnej umowy z 2010 roku.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka R. P. z uwagi na cofnięcie tego wniosku dowodowego przez strony.

Sąd pominął dowód wypisu aktu notarialnego z dnia 27.10.2011 roku w oryginale z uwagi na cofnięcie tego wniosku dowodowego przez powódkę, a to wobec przedłożenia tego dokumentu przez pozwanego.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo podlega uwzględnieniu w całości.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że strony w 2010 roku formie ustnej zawarły umowę wzajemnie zobowiązującą. Strony pozostawały w sporze, co do tego jaki stosunek umowny je łączy. W przedmiotowej sprawie należało zatem wyjść od ustalenia charakteru stosunku umownego łączącego strony.

Podstawową zasadą, którą wyraża art. 353<sup>1</sup> KC dotyczącą zawierania i wykonywania zobowiązań wynikających z umów jest zasada swobody umów. Zgodnie z powyższym przepisem strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie lub zasadom współżycia społecznego.

Jak wynika z bezspornych ustaleń tej sprawy strony zawarły w 2010 roku nienazwaną ustną umowę, w ramach, której powódka zobowiązała się pokryć pełne koszty nabycia udziałów w nieruchomości poł. w K., która po ustaleniu stanu prawnego dotyczyła dz. ewid nr 98/1 obj. KW (...), z tym, że połowa z nich miała przypaść pozwanemu oraz koszty dotyczące nabycia własności dz. ewid 97/1 obj. KW (...). Pozwany zobowiązał się natomiast doprowadzić do nabycia przez obie strony po 1/2 udziału w nieruchomości - dz. ewid nr(...) obj. KW (...), zakupić dz. ewid(...)obj. KW (...) oraz na własny koszt przeprowadzić remont budynku na tej nieruchomości, z rozliczeniem wszelkich kosztów poniesionych przez obie strony na poczet wykonania tej umowy po wykonaniu przez niego remontu.

Przy takich zgodnych i nie kwestionowanych przez strony ustaleniach umownych, łącząca strony umowa nie była umową pożyczki - jak podawała powódka, ani umową darowizny - jak podawał pozwany.

Z mocy art. 720 §1 KC przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości. Umowa pożyczki jest instytucją o ściśle określonych znamionach. Ustna umowa stron nie zawierała żadnych z charakterystycznych cech umowy pożyczki. Brakowało w niej woli powódki do pożyczania pozwanemu określonej sumy pieniężnej oraz po stronie pozwanego uzyskania pożyczki od powódki, czy też zwrotu po stronie pozwanego powódce oznaczonej sumy pieniężnej.

Art. 888 § 1 KC stanowi natomiast, że przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku. Darowizna ma zatem na celu nieodpłatne przysporzenie obdarowanemu korzyści (wzbogacenie obdarowanego) kosztem majątku darczyńcy. Przesłuchana w niniejszej sprawie powódka zaprzeczyła, aby jej wolą interpretowaną na gruncie art. 65 § 1 KC było darowanie pozwanemu w sposób nieodpłatny środków potrzebnych do wykupu przez niego 1/2 udziału w nieruchomości - dz. ewid(...) obj. KW (...) i nabycia własności dz. (...) obj. KW (...).

Powódka w tym postępowaniu domaga się od pozwanego kwoty 100.000 zł w związku z niewykonaniem przez niego zobowiązania ustnej umowy zobowiązującej według treści podanej na wstępie. Powołała się na odstąpienie od ustnej umowy łączącej strony z powołaniem na uprawnienia wynikające z art. 494 § 1 KC. Jej zdaniem pozwany ma obowiązek zwrócenia wszystkiego co otrzymał od niej na mocy ustnej umowy. Powódka powołała się też na to, że jako strona odstępująca od umowy może żądać nie tylko zwrotu tego co świadczyła, lecz również na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Powódka podała też, że odstąpienie od umowy pozwoli na rozliczenie w wyniku, którego każda ze stron poniesie koszty odnoszące się bezpośrednio do nabytych przez nią udziałów w nieruchomości.

Zgodnie z art 493 § 1 KC jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić. W razie częściowej niemożliwości świadczenia jednej ze stron druga strona może od umowy odstąpić, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe - § 2.

Z mocy art. 494 § 1 KC strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć. Strona, która odstępuje od umowy, może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

W art. 493 KC ustawodawca w sposób szczególny unormował niektóre skutki następczej niemożliwości przy świadczeniach wzajemnych. Przepis ten określa te konsekwencje, jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana.

W na kanwie niniejszej sprawy ustna umowa łącząca strony została w części wykonana, a mianowicie strony wywiązały się z założeń nabycia udziałów każda po 1/2 w nieruchomości w K. tj. dz. ewid (...) obj. KW (...) i nabycia przez pozwanego własności dz. ewid(...) obj. KW (...) za środki należące do powódki. Pozwany nie wywiązał się natomiast ze swojego zobowiązania, polegającego na rozpoczęciu i sfinansowaniu remontu, którego koszty ostatecznie strony zdecydowały się rozliczyć po wykonaniu tegoż remontu.

W razie częściowej niemożliwości świadczenia, za którą odpowiedzialność ponosi dłużnik, wierzyciel może żądać naprawienia szkody na podstawie art. 471 KC. Tylko w szczególnych okolicznościach dopuszczalne jest odstąpienie od umowy wzajemnej w razie częściowej niemożliwości świadczenia, za którą ponosi odpowiedzialność jedna ze stron.

Przepis art. 493 § 2 KC stanowi, że w razie częściowej niemożności świadczenia wierzyciel może od umowy odstąpić, o ile spełniona jest jedna z dwóch przesłanek: 1) wykonanie częściowe nie miałoby dla wierzyciela znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo 2) wykonanie częściowe nie miałoby dla wierzyciela znaczenia ze względu na zamierzony przez niego cel umowy, wiadomy dłużnikowi świadczenia częściowo niemożliwego. Jeżeli świadczenia obu stron są podzielne, a jedna ze stron dopuszcza się zwłoki tylko co do części świadczenia, na wierzycielu, który chciałby odstąpić od umowy, w całości spoczywa ciężar dowodu, że częściowe świadczenie nie miałoby dla niego znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez niego cel umowy, wiadomy dłużnikowi. W pierwszym przypadku chodzi o sytuację, gdy z uwagi na naturę zobowiązania świadczenie podzielne nie nadaje się do spełnienia częściami. Częściowe świadczenie może też nie mieć znaczenia dla wierzyciela ze względu na zamierzony przez niego cel umowy, wiadomy drugiej stronie. Tak jest, jeżeli uzyskanie całości świadczenia już po terminie nie ma dla wierzyciela znaczenia, ponieważ w takim przypadku nie może on osiągnąć celu, dla którego zamierzał zużytkować przedmiot świadczenia dłużnika (por. A. Klein, Ustawowe prawo odstąpienia od umowy wzajemnej, Wrocław 1964, s. 93). Nie chodzi tutaj o cel typowy dla tego świadczenia (określone świadczenia służą zaspokajaniu pewnych typowych potrzeb), ale o cel indywidualny dla konkretnej umowy, stanowiący motyw jej zawarcia dla jednej ze stron i zarazem wiadomy drugiej stronie (por. szerzej o celu umowy, Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, s. 76–78).

Powódka nie udowodniła że częściowe świadczenie - wykonanie przez pozwanego remontu z jego środków - nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy, wiadomy pozwanemu. Powódka odstępując od umowy pismem z dnia 11.09.2017, przesłanym pozwanemu drogą e-mailową nie wskazała na żadne okoliczności z art. 493 § 2 KC. To postępowanie dowodowe również tych okoliczności nie potwierdziło. Powódka jako wierzyciel nie wykazała zatem okoliczności, które uzasadniały odstąpienie od umowy. Niemniej jednak jej roszczenie o zapłatę względem pozwanego znajduje podstawę w art. 471 KC.

Według art. 471 KC dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odszkodowanie za niewykonanie umowy dochodzone na podstawie art. 471 KC jest świadczeniem mającym powetować szkodę spowodowaną niewłaściwym działaniem lub zaniechaniem dłużnika. Ma ono na celu wyrównanie uszczerbku wywołanego nieprawidłowym zachowaniem kontrahenta. Odpowiedzialność kontraktowa znajduje zastosowanie w stosunkach między wierzycielem i dłużnikiem, którzy są stronami określonego stosunku zobowiązaniowego. Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) występuje szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależyte wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; 3) występuje związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek, faktu aktualizującego odpowiedzialność z art. 471 KC, istnienia związku przyczynowego oraz powstania szkody, także w postaci utraconych korzyści, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne (wyrok SA w Lublinie z dnia 19 lutego 2013 r., I ACa 717/12, LEX nr 1314796).

Niewątpliwie, jak już wskazano wyżej strony łączył ustny stosunek zobowiązaniowy. Ponadto nie budziło wątpliwości Sądu, że świadczenie wzajemne pozwanego, polegające na zobowiązaniu się do wykonania remontu nie zostało wykonane na skutek okoliczności, za które ponosi on pełną odpowiedzialność. Dłużnik nie wykonuje zobowiązania, jeżeli przez swoje zachowanie nie doprowadzi do osiągnięcia przez wierzyciela określonej kontraktem korzyści, lub też w wyniku jego aktywności wierzyciel otrzymuje coś innego, niż to, czego stosownie do treści kontraktu mógł oczekiwać wierzyciel.

Pozwany po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości poł. w K. miał podjąć się remontu budynku mieszkalnego pod nr (...) przy ul. (...), z funduszy pochodzących od niego oraz z kredytu jaki miał uzyskać. Te okoliczności w swoich zeznaniach potwierdziła żona pozwanego R. J. (2). Pozwany po 2011 roku dysponował kwotą 150.000 zł po sprzedaży mieszkania swojej matki. Na pewnym etapie realizacji umowy łączącej strony posiadał zatem oszczędności. Pieniądzy tych nie zabezpieczył na poczet swojego zobowiązania, ale wykorzystał do innych celów m.in., inwestując w

prowadzoną działalność gospodarczą. Pozwany nie przystąpił do realizacji remontu, ponieważ nie posiadał środków pieniężnych na ten cel. Chciał zaciągnąć kredyt na ten cel, ale okazało się, że bank wymaga zabezpieczenia. Pozwany nie będąc właścicielem konkretnych wydzielonych w w/w budynku lokali nie był w stanie sprostać wymaganiom banków i kredytu nie uzyskał. Kwestia podziału budynku mieszkalnego na lokale i zniesienia współwłasności nie była uregulowana w ustnej umowie stron. W szczególności od przeprowadzenia uprzednio podziału fizycznego budynku ze zniesieniem współwłasności strony nie wiązały przeprowadzenia remontu. Co więcej pozwany był w stanie rozpocząć ten remont z posiadanych oszczędności i wykonać go przynajmniej częściowo. Próba pozwanego uwolnienia się od odpowiedzialności za brak wykonania remontu z powodu niewykonania podziału budynku jest zdaniem Sądu bezcelowa, bo to postępowanie wykazało, że tak naprawdę to nie zleżało mu na wywiązaniu się ze swojej części zobowiązania - a to wykonania remontu. Pozwany oczekiwał od powódki dalszych wkładów finansowych. Pozwany w międzyczasie dokonał różnych działań, które wpłynęły niekorzystnie na jego sytuację finansową, za które ponosi pełną odpowiedzialność. To właśnie podjęcie takich decyzji jak zakup nieruchomości na Śląsku, inwestowanie w działalność gospodarczą doprowadziło finalnie do tego, że nie uzyskał kredytu bankowego na zakładany remont.

Po stronie powódki zaistniał uszczerbek majątkowy - szkoda, bowiem przekazała ona zgodnie z ustaleniami umownymi pozwanemu środki także na zakup przez niego udziałów w nieruchomości w K. na jego rzecz oraz sfinansowała nabycie dz. ewid 97/1 przez pozwanego, w celu polepszenia warunków dz. ewid 98/1. W/w koszty pozwany zobligował się rozliczyć, właśnie po dokonaniu remontu -którego nie przeprowadził. Szkoda powódki polega na tym, że wyłożyła środki finansowe na zakup udziału pozwanego w 1/2 części. dz. ewid nr 98/1 obj. KW (...) i nabycie przez pozwanego własności dz. ewid 97/1 obj. KW (...), których ten nie rozliczy w remoncie, bowiem takowego nie jest w stanie z uwagi na swoją sytuację finansową przeprowadzić. Między tak określoną szkodą powódki a faktem niewykonania zobowiązania przez pozwanego istnieje związek przyczynowy.

Pozwany winien zatem zwrócić powódce środki jakie ta przekazała mu finalnie na nabycie przez niego udziałów w wysokości 1/2 w nieruchomości poł na dz. ewid(...) w K. obj KW (...), (uwzględniając pierwotne umowy kupna sprzedaży i postępowanie o zniesienie wspólności) i zakup dz. (...) obj KW (...).

Bezspornie powódka wyłożyła za pozwanego środki na cenę nabycia:

- 1/8 udziału w nieruchomości dz. ewid 98 i 99 obj (...) od M. P. w kwocie 40.000 zł

- 1/8 udziału w nieruchomości dz. (...) obj (...) od E. M. w kwocie 174.840 zł (okoliczność przyznana przez pozwanego w rozliczeniu na k. 98), chociaż z treści aktu notarialnego wynika, że była to kwota 80.000 zł, bo strony zgodnie przyznały, że cena transakcji sprzedaży była wyższa i wynosiła 200.000 zł, przy czym pozwany dołożył z własnej kieszeni 30.000 zł sprzedającej.

- własności w całości dz. (...) obj KW (...) w kwocie 11.500 zł

W sumie była to zatem kwota 226.340 zł, bez wliczenia do niej kosztów kontraktowych i innych wynikających z zestawienia pozwanego z k. 98 - 100. Powódka w pozwie ograniczyła żądanie odszkodowania do kwoty 100.000 zł, Sąd zasądził zatem taką sumę, bez odnoszenia się do szczegółów rozliczeń wynikających z innych czynników wskazanych w zestawieniu pozwanego. W tym wyliczeniu Sąd nie uwzględnił podawanej przez powódkę kwoty 41.976 zł na dokonanie przez pozwanego spłaty udziału H. K. (1), bowiem udział po tej osobie finalnie nabyła powódka. Udział ten dalej pozostaje w jej majątku, trudno zatem przyjmować, w zawiązku z tym szkodę po stronie powódki.

Ponadto roszczenie powódki jest wymagalne.

Pojęcie wymagalności nie zostało w prawie zdefiniowane. Zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie pojęcie to bywa rozumiane różnie, przy czym różnice dotyczą powiązania tego pojęcia z terminem spełnienia świadczenia. Termin spełnienia świadczenia to czas, w którym dłużnik powinien wykonać swoje świadczenie w sposób należyty, zgodnie z art. 354 i 355 k.c. W takim ujęciu termin spełnienia świadczenia określa, do kiedy najpóźniej świadczenie powinno być spełnione w sposób prawidłowy. Do końca upływu terminu spełnienia świadczenia dłużnik co do zasady

nie ponosi negatywnych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Bezskuteczny upływ terminu spełnienia świadczenia oznacza nienależyte wykonanie zobowiązania ze względu na kryterium czasu i w zasadzie powoduje rozpoczęcie stanu opóźnienia albo zwłoki, dlatego doniosłość prawną terminu spełnienia świadczenia wiąże się z upływem tego terminu, a nie jego nadejściem. Termin spełnienia świadczenia – podobnie jak jego miejsce – wyznacza przede wszystkim treść zobowiązania. Termin ten niekoniecznie ma być określony dokładną datą kalendarzową. Może on zostać oznaczony opisowo.

Dla ustalenia terminu spełnienia świadczenia podstawowe znaczenia ma art. 455 KC, który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Ze względu na sposób oznaczenia terminu spełnienia świadczenia, rozróżnia się zobowiązania terminowe i bezterminowe. W zobowiązaniach terminowych termin spełnienia świadczenia jest z góry oznaczony wprost lub przez czynność prawną, ustawę, orzeczenie sądu albo decyzję administracyjną. Do zobowiązań terminowych zalicza się także zobowiązania, w których termin spełnienia świadczenia wynika z właściwości zobowiązania. Za zobowiązania bezterminowe poczytuje się zobowiązania, których termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania i jest uzależniony od wyrażenia woli przez wierzyciela przez złożenie przez niego stosownego oświadczenia woli (art. 455 in fine KC). W takim zobowiązaniu świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika przez wierzyciela.

Zdaniem Sądu na podstawie postanowień ustnej umowy łączącej strony zobowiązanie pozwanego do dokonania remontu nieruchomości w K. było zobowiązaniem bezterminowym, bowiem strony nie określiły daty zakończenia remontu, czy okresu w jakim miał zostać przeprowadzony. Powódka, jak wynika z materiału dowodowego tej sprawy wzywała jednak pozwanego do spełnienia świadczenia -polegającego na wykonaniu remontu. Czyniła to m.in. wiosną 2016 roku, lecz pozwany uzależnił wtedy wykonanie prac remontowych od przeprowadzenia przypisania współwłaścicielom poszczególnych lokali, czego strony w uzgodnieniach ustnych umownych nie przewidywały. Kolejno pismem z dnia 10.02.2017 roku powódka wezwała pozwanego do niezwłocznego przystąpienia do realizacji zobowiązań wynikających z ustnej umowy. Pismem z dnia 27.06.2017 wezwała pozwanego do oświadczenia się czy zamierza wykonać swoje zobowiązania i przeprowadzić remont budynku. Natomiast pismem z dnia 11.09.2017 roku powódka odstąpiła od umowy i wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 265.171,76 zł. Na podstawie art. 455 KC pozwany powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu do wykonania. Oczywiście z racji właściwości zobowiązania pozwanego, który zobowiązał się do wykonania remontu, jego wykonanie wiązało się z upływem określonego okresu. Remontu nie dało się bowiem w tej konkretnej sprawie wykonać w jeden dzień, po upływie którego można byłoby uznać wymagalność roszczenia. Zgodnie z art. 455 KC dłużnik zobowiązania bezterminowego powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela do wykonania zobowiązania. Oznacza to, że po dojściu do wiadomości dłużnika wezwania wierzyciela o spełnienie świadczenia, ma on obowiązek spełnienia tego świadczenia i powinien to uczynić niezwłocznie, ale nie natychmiast. "Niezwłoczność" powinna być ustalana każdorazowo, w zależności od okoliczności sprawy; chodzi o taki czas, jaki jest niezbędny do spełnienia świadczenia, przy założeniu, że dłużnik działałby, uwzględniając całokształt okoliczności rzutujących na wykonanie zobowiązania, bez nieuzasadnionej zwłoki. Dopiero więc upływ okresu "niezwłoczności" powoduje, że roszczenie wynikające ze zobowiązania bezterminowego staje się wymagalne.

Ten okres „niezwłoczności” w okolicznościach tej sprawy upłynął. Zobowiązanie pozwanego jest zatem wymagalne. Pozwany zobowiązania swojego nie wykonał w czasie, gdy posiadał środki finansowe umożliwiające mu przeprowadzenie prac budowlanych. Obecnie jest osobą, której kondycja finansowa nie pozwala na przeprowadzenie kosztownego remontu. Pozwanemu nie zależało i nie zależy na wywiązaniu się ze swojego zobowiązania względem powódki, gdyby miał wolę wykonania tego zobowiązania-przeprowadzenia remontu- uczyniłby to zaraz po tym jak otrzymał od swojej matki kwotę 150.000 zł.

W tych okolicznościach powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na podstawie art. 455 KC w zw. z art. 481 KC Sąd zasądził ustawowe odsetki od uwzględnionego roszczenia począwszy od dnia 26.09.2017 roku. Powódka w piśmie z dnia 11.09.2017 roku wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 265.171,76 zł wyznaczając mu termin do dnia 25.09.2017 roku. Po tej dacie pozwany pozostaje w zwłoce z zapłatą.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 KPC zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Zasądził od pozwanego na rzecz powódki zwrot uiszczonych opłat od pozwu w kwocie 5000 zł oraz koszty zastępstwa prawnego w kwocie 5400 zł w oparciu o par 2 pkt 6 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

SSO Monika Świerad