

Sygnatura akt XII C 1101/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 6 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Flisikowska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Anna Krzemińska

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa I. W.

przeciwko R. S.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 250 000 zł ( dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty.
2. Kosztami procesu obciąża w całości pozwanego przy czym szczegółowe rozliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

/-/ SSO H. F.

### ***XII C 1101/13 Uzasadnienie***

Pozwem z dnia 23 kwietnia 2013 roku powódka I. W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego R. S. kwoty 250.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka wskazała, iż w dniu 4 lutego 2009 roku zawarła z W. F. w formie aktu notarialnego umowę o podział majątku wspólnego, na mocy której strony oświadczyły, iż nieruchomości położona w P. przy ul. (...) (KW nr (...)) stanowi własność powódki, zaś nakłady poczynione przez W. F. na ww. nieruchomość odpowiadają 1/3 jej wartości, nie mniej niż kwocie 250.000 złotych. Następnie w dniu 23 czerwca 2009 roku powódka sprzedała przedmiotową nieruchomość pozwanemu, jak również zawarła z nim umowę przejęcia zobowiązania w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w oparciu o którą pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz W. F. kwoty 250.000 złotych, którą powódka przekazała mu w dniach 1 i 3 lipca 2009 roku. Do dnia wniesienia pozwu pozwany jednak nie wydał ww. kwoty W. F., pomimo iż powódka wzywała go dwukrotnie do przekazania niniejszej sumy na rzecz wierzyciela albo zwrotu na jej konto przelanych mu pieniędzy. Z kolei W. F. wszczął postępowanie egzekucyjne przeciwko powódce w zakresie obowiązku zapłaty kwoty 250.000 złotych wskazanej w umowie o podział majątku wspólnego. Tym samym – z uwagi na brak zgody wierzyciela na przejęcie długu – w ocenie powódki zamierzony cel umowy przejęcia długu nie został osiągnięty, a zatem pozwany powinien zwrócić jej nienależnie otrzymane świadczenie.

W odpowiedzi na pozew pozwany R. S. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, iż w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 23 czerwca 2009 roku powódka oświadczyła, że nie jest stroną żadnej umowy, na mocy której wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy byłoby niemożliwe lub które stanowiłyby podstawę do unieważnienia lub uchylecia umowy, a nadto nieruchomość nie jest obciążona długami, prawami lub roszczeniami osób trzecich, a także nie przysługuje żadnym osobom trzecim jakiegokolwiek roszczenie wobec nieruchomości. Pozwany w całości uiścił cenę sprzedaży na rzecz powódki, a ta zobowiązała się do wydania mu nieruchomości najpóźniej do dnia 2 lipca 2009 roku, które jednak nie nastąpiło, gdyż przedmiotową nieruchomość zamieszkiwał W. F.. Tym samym w ocenie pozwanego zawarł on z powódką w dniu 23 czerwca 2009 roku umowę przejęcia długu w celu zabezpieczenia swoich ewentualnych, przyszłych roszczeń względem powódki z tytułu nienależytego wykonania umowy sprzedaży, w szczególności wydania mu przedmiotowej nieruchomości.

Mając z kolei na uwadze fakt, iż W. F. do chwili obecnej zamieszkuje przedmiotową nieruchomość, którą pozwany mógłby wynająć za 5.000 złotych miesięcznie, to poniósł on stratę na poziomie 240.000 złotych, o którą ulec umniejszeniu powinna pierwotna cena sprzedaży. Tak ukształtowane stanowiska strony podtrzymywały do końca procesu (k.337).

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

W dniu 4 lutego 2009 roku I. W. zawarła z W. F. w formie aktu notarialnego umowę o podział majątku wspólnego. W umowie tej strony oświadczyły, iż nieruchomość położona w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), stanowi własność powódki i wchodzi w skład jej majątku osobistego. Nadto strony wskazały, iż w czasie trwania związku małżeńskiego poczyniły nakłady na przedmiotową nieruchomość, z czego udział przypadający na W. F. po ustaniu wspólności ustawowej miał wynieść 1/3 wartości przedmiotowej nieruchomości, niemniej niż 250.000 złotych. Z uwagi na to powódka wraz z W. F. ustaliła, iż w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości do dnia 30 grudnia 2009 roku wyda nabywcy polecenie przelania kwoty stanowiącej 1/3 ustalonej ceny na konto wskazane przez W. F., zaś ten zobowiązał się do wymeldowania, opuszczenia i wydania przedmiotowej nieruchomości I. F. w terminie jednego miesiąca od wpłaty na jego konto kwoty co najmniej 250.000 złotych, chyba że nabywca nieruchomości zażądałby jego natychmiastowego wymeldowania, to wówczas wymeldowałby się on z nieruchomości z dniem zawarcia umowy sprzedaży, pod warunkiem zawarcia w niej adnotacji, iż kwota stanowiąca 1/3 wartości ceny zostanie przelana na wskazane przez niego konto.

Dowód: umowa o podział majątku z dnia 4 lutego 2009 roku (k. 13-19).

W dniu 23 czerwca 2009 roku powódka zawarła z pozwanym umowę sprzedaży ww. nieruchomości. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 940.000 złotych. Powódka oświadczyła, że część ceny w kwocie 140.000 złotych już otrzymała, zaś pozostałą sumę 800.000 złotych miała otrzymać od pozwanego przelewem najpóźniej do dnia 2 lipca 2009 roku. Nadto powódka zobowiązała się wydać pozwanemu przedmiotową nieruchomość najpóźniej do dnia 2 lipca 2009 roku, poddając się w tym zakresie egzekucji w myśl przepisów art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 23 czerwca 2009 roku (k.20-26).

Jeszcze tego samego dnia, tj. 23 czerwca 2009 roku, I. W. i R. S. zawarli w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym umowę przejęcia zobowiązania, w której powódka oświadczyła, iż na mocy ww. umowy o podział majątku wspólnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz W. F. kwoty 250.000 złotych. Z kolei R. S. zobowiązał się w niej do spłaty ww. wierzytelności na rzecz W. F. pod warunkiem opuszczenia przez niego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). W. F. nigdy nie wyraził zgody na niniejsze przejęcie długu.

Dowód: umowa przejęcia zobowiązania z dnia 23 czerwca 2009 roku (k. 30-32) , zeznania świadka W. F. (k. 126).

Niemniej jednak w momencie podpisywania ww. umowy sprzedaży oraz przejęcia długu pozwanemu była znana treść wiążącej powódkę z W. F. umowy o podział majątku wspólnego, w tym ciążyący na powódce obowiązek spłaty poczynionych przez W. F. nakładów oraz termin opuszczenia przez niego nieruchomości.

Dowód: zeznania powódki (k.115 , 337), częściowo posiłkowo - informacyjne zeznania pozwanego (k.116 ).

W dniu 1 lipca 2009 roku powódka przelała na konto pozwanego dwa razy kwotę po 50.000 złotych, a w dniu 3 lipca 2009 roku kwotę 150.000 złotych, celem przekazania jej W. F. tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez niego na nieruchomość położoną w P. przy ul. (...).

Dowód: potwierdzenia przelewu (k . 33-35), zeznania powódki (k.115,337).

R. S. nie wywiązał się jednak z przyjętego zobowiązania i nie przekazał na rzecz W. F. kwoty 250.000 złotych. Protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 23.6.2009r. nastąpiło wydanie pozwanemu przez powódkę przedmiotowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zgodnie z zawartym w tym dniu aktem notarialnym nr rep. (...). Przy czym wydanie kluczy i sprawdzenie stanu liczników odbyło się dnia 2.10.2009r. co potwierdza podpisany przez obie strony protokół.

Dowód: zeznania powódki (k. 115,337), częściowo posiłkowo zeznania inf. pozwanego (k. 116), zeznania świadka W. F. (k. 126), protokół zdawczo- odbiorczy k.335.

Z kolei W. F. wystąpił do Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu o nadanie klauzuli wykonalności na § 3 aktu notarialnego z dnia 4 lutego 2009 roku, w którym I. W. uznała swoje zobowiązanie do uiszczenia spłaty kwoty 250.000 złotych na rzecz W. F. do dnia 31 grudnia 2009 roku i w tym zakresie poddała się egzekucji, a następnie w dniu 31 maja 2010 roku wystąpił z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko I. W.. Postępowanie to zakończyło się wyegzekwowaniem od powódki niniejszej należności.

Dowód: akta postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu za sygn. akt: (...). ( biała koperta ze wszystkimi istotnymi dokumentami z tej sprawy – załącznik do tomu II )

Mając na uwadze to, iż pozwany nie przekazał na rzecz W. F. kwoty 250.000 złotych, I. W. dwukrotnie wystosowała do niego wezwania, w którym domagała się wywiązania przez niego z umowy przejęcia długu, zaś w przypadku zaniechania podjęcia stosownych czynności zwrotu przekazanej mu sumy 250.000 złotych.

Dowód: wezwania do zapłaty z dnia 20 maja 2010 roku i 28 czerwca 2010 roku wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru (k. 36-42).

Nadto stosowne wezwanie do zapłaty z żądaniem zwrotu kwoty 250.000 złotych wystosował również pełnomocnik powódki w dniu 3 kwietnia 2013 roku.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 3 kwietnia 2013 roku wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 58-60)

Z kolei pozwany dopiero w dniu 4 lutego 2013 roku złożył w Sądzie Rejonowym Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu pozew o eksmisję przeciwko W. F..

Dowód: akta sprawy prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu za sygn. akt: (...).

Niemniej jednak już wcześniej, wkrótce po zakupie przedmiotowej nieruchomości, uzyskał do niej klucze, wszedł na jej teren i wymienił zamki.

Dowód: zeznania powódki (k. 115, 337), zeznania świadka W. F. (k. 126).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, w tym kopii dokumentów potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika, zeznań powódki oraz świadka W. F., jak również częściowo i tylko posiłkowo z zeznań informacyjnych samego pozwanego R. S.. Co prawda przesłuchanie informacyjne nie stanowi stricte dowodu ale jest elementem weryfikacji materiału dowodowego. Sąd dysponował tylko informacyjnym przesłuchaniem pozwanego bowiem dowód z przesłuchania go w charakterze strony w trybie art. 304 k.p.c. został pominięty (k.336) albowiem pozwany mimo prawidłowego wezwania i pouczenia go o rygory pominięcia bez usprawiedliwienia nie stawił się na rozprawę wyznaczoną na przesłuchanie stron. Sąd pytał jego fachowego pełnomocnika obecnego na tym posiedzeniu co jest powodem nieobecności pozwanego, a pełnomocnik ten oświadczył, iż nie może usprawiedliwić nieobecności pozwanego bo nie sygnalizował, że dziś nie stawi się w Sądzie i nie kontaktował się z Kancelarią (k.336).

Sąd uznał za wiarygodne wszystkie zgromadzone w sprawie dokumenty. Dokumenty prywatne i urzędowe korzystały z domniemania określonego w art. 244 i 245 k.p.c. Strony nie kwestionowały prawdziwości złożonych do akt sprawy dokumentów, ani tego, że zawarte w nich oświadczenia osób, które je podpisały, od nich nie pochodzą, a i Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu.

Sąd za w pełni wiarygodne uznał nadto zeznania świadków W. F. i powódki I. W.. Zeznania te były bowiem logiczne, spójne, a nadto znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w toku niniejszego postępowania.

Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom informacyjnym pozwanego w zakresie w jakim ten wskazywał, iż kwotę 250.000 złotych otrzymaną od powódki przyjął jako kaucję na wypadek nie wyprowadzenia się przez W. F. z nieruchomości, podejmował próby kontaktu z W. F. w celu rozliczenia nakładów, a nadto, że nie miał przez cały czas dostępu do nieruchomości. Powyższe stanowisko pozwanego nie znajduje bowiem potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym uznanym przez Sąd za wiarygodny w tym także protokołem zdawczo – odbiorczy własnoręcznie podpisanym przez niego potwierdzającym wydanie jemu nieruchomości przez powódkę. Nadto pozwany, poza własnymi twierdzeniami, nie przedstawił żadnych dowodów świadczących o tym, iż próbował wywiązać się z umowy przejęcia długu, w tym rozmawiał z W. F., zaś przekazana mu kwota 250.000 złotych stanowiła swoistą kaucję na zabezpieczenie. Zauważyć bowiem należy, iż z treści umowy sprzedaży nie wynika, aby powódka miała uregulować na rzecz pozwanego jakąkolwiek kaucję, powyższe stanowisko nie wypływa również z brzmienia umowy przejęcia długu. Znamiennym jest natomiast fakt, iż do czasu wystąpienia z pozwem przez powódkę pozwany przez prawie 4 lata nie podejmował żadnych działań w celu wymeldowania W. F..

Postanowieniem z 1.3.17r. (k.305) Sąd Okręgowy uchylił ostatecznie pkt 1 postanowienia dowodowego o powołaniu biegłego wobec zbycia przez Komornika przedmiotowej nieruchomości i niemożności jej kompleksowej wyceny. Przeprowadzenie tego dowodu stało się niewykonalne bowiem możliwe byłoby tylko wydanie opinii na podstawie zewnętrznych oględzin nieruchomości. Pełnomocnik powódki w związku z tym wniósł o oddalenie tego wniosku (k.297) czemu pełnomocnik pozwanego się nie sprzeciwił. Dodatkowo podnieść należy, iż przy tej koncepcji Sądu dowód ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 519. § 1 k.c. osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (przejęcie długu). Przejęcie długu może nastąpić albo przez umowę między wierzycielem a osobą trzecią za zgodą dłużnika albo przez umowę między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela, przy czym oświadczenie wierzyciela może być złożone którejkolwiek ze stron, zaś jest bezskuteczne, jeżeli wierzyciel nie wiedział, że osoba przejmująca dług jest niewypłacalna (art. 519 § 2 k.c.). Tym samym przejęcie długu następuje w drodze umowy pomiędzy przejemcą a dłużnikiem lub wierzycielem, jednakże w obu wypadkach do zawarcia umowy przejęcia

długu potrzebna jest zgoda tej strony zobowiązania, która nie uczestniczy w umowie przejęcia długu - w niniejszym przypadku byłego męża powódki W. F..

Mając na względzie powyższe uznać należy, iż przejęcie długu jest czynnością prawną dwuczłonową. Pierwszym członem jest umowa między przejemcą a dłużnikiem lub wierzycielem, drugim - oświadczenie zawierające zgodę na zmianę dłużnika. Umowa

o przejęcie długu staje się natomiast skuteczna dopiero po oświadczeniu zgody przez osobę, której zgoda jest potrzebna do skuteczności przejęcia długu, a wszelkie wątpliwości, co do woli wierzyciela w przedmiocie wstąpienia osoby trzeciej w miejsce dłużnika ze skutkiem

w postaci zwolnienia go z długu wykluczają kwalifikację umowy jako przejęcia długu. Z kolei niezachowanie formy pisemnej z art. 522 k.c. (zarówno co do zawartej umowy o przejęcie długu, jak i co do oświadczenia wierzyciela wyrażającego zgodę) powoduje nieważność przejęcia długu. Przy czym jest to nieważność bezwzględna, występuje ona z mocy samego prawa, na którą powołać się może każdy, a sąd winien uwzględnić ją z urzędu. Czynność prawna dotknięta nieważnością bezwzględną nie może być konwalidowana. Nie jest także możliwe przesłuchanie świadka na fakt zawarcia tej umowy w wypadku niezachowania formy pisemnej (uchwała SN z dnia 17 października 1979 r., III CZP 68/79, OSNC 1980, nr 4, poz. 67).

Mając na uwadze powyższe bezsprzecznie uznać należy, iż umowa przejęcia długu zawarta w dniu 23 czerwca 2009 roku dotknięta jest nieważnością. W niniejszej sprawie nie ulega bowiem wątpliwości, iż wierzyciel w ogóle nie wyraził zgody na przejęcie długu przez pozwanego. Nie został on bowiem nawet poinformowany o fakcie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, nie wspominając już o zmianie dłużnika. Powyższe wynika wprost zarówno z zeznań samego wierzyciela, jak i powódki oraz pozwanego.

Z kolei w myśl art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Przy czym w myśl art. 410 § 1 k.c. przepis ten stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Zaś jak stanowi § 2 tego przepisu świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2011 roku (sygn. akt: V CSK 483/10) w odróżnieniu od innych przypadków bezpodstawnego wzbogacenia, sytuacje objęte art. 410 § 2 k.c., czyli kwalifikowane jako nienależne świadczenie, zakładają uzyskanie korzyści majątkowej w następstwie świadczenia, czyli zachowania zmierzającego do wykonania oznaczonego zobowiązania. Jeżeli więc określone przesunięcie majątkowe nie jest wynikiem świadczenia, nie może powstać roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia (art. 410-411 k.c.), a jedynie roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia na zasadach ogólnych, tj. wynikających z art. 405-409 k.c. Przy ocenie, czy w ramach danego stosunku miało miejsce świadczenie, rozstrzyga punkt widzenia wierzyciela, a mianowicie to, czy mógł on uważać na podstawie rozpoznawalnych okoliczności określone działanie za świadczenie.

Zważywszy na ustalony stan faktyczny, uznać należy, iż powódka przekazując na rzecz pozwanego kwotę w łącznej wysokości 250.000 złotych w związku z zawartą pomiędzy stronami w dniu 23 czerwca 2009 roku umową przejęcia zobowiązania, mogła uważać podejmowane przez siebie działania za realizację ww. umowy. Tym samym przekazaną przez nią pozwanemu kwotę 250.000 złotych z uwagi na nieważność umowy przejęcia długu zakwalifikować należało jako świadczenie nienależne. Jak zaznaczono bowiem powyżej zgodnie z art. 522 k.c. umowa o przejęcie długu powinna być pod rygorem nieważności zawarta na piśmie, tak samo jak zgoda wierzyciela na przejęcie długu.

Z kolei biorąc pod uwagę fakt, iż pozwany pomimo wezwań powódki do przekazania ww. sumy na rzecz W. F. lub jej zwrotu, nie zastosował się do jej prośby

i zatrzymał ww. należność, roszczenie zgłoszone przez stronę powodową w pozwie zasługiwało na uwzględnienie, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

Jednocześnie Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki odsetki ustawowe od kwoty 250.000 złotych od dnia 22 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty – zgodnie z żądaniem pozwu. W zakresie tego żądania Sąd zważył, iż stosownie do przepisu art. 481 k.c., stanowiącego – zgodnie z dyspozycją art. 359 § 1 k.c. – formalne, ustawowe źródło odsetek, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, choćby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Istotne jest więc ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. Zgodnie z podzielanym przez tut. Sąd poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2001 roku (sygn. akt: V CKN 769/00) roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia, mającego taki charakter już w chwili spełnienia, staje się wymagalne od tej chwili. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż powódka wskazała, iż domaga się zasądzenia odsetek dopiero od upływu terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty wystosowanym do pozwanego w dniu 20 maja 2010 roku, które nie zostało przez niego odebrane, pomimo wysłania go na adres wskazany w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 23 czerwca 2009 roku, Sąd nie mógł w tym zakresie wyjść poza żądanie pozwu, w związku z czym przychylił się do stanowiska strony powodowej.

Odnosząc się z kolei do kwestii nienależytego wykonania umowy sprzedaży podnoszonej przez dłużnika wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 471 k.c. 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.

W niniejszej sprawie w pierwszej kolejności wskazać należy, iż pozwany w żadnej mierze nie wykazał, aby kwota w wysokości 250.000 złotych przekazana mu przez pozwaną na początku lipca 2009 roku stanowiła kaucję na zabezpieczenie nienależytego wykonania umowy. Jak zaznaczono bowiem powyżej nie wynika to zarówno z treści umowy sprzedaży, jak i przejęcia długu. To zaś na pozwanym – zgodnie z treścią art. 6 k.c. – ciążył ciężar udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne.

Nadto nie ulega wątpliwości, iż pozwany w momencie zakupu nieruchomości zdawał sobie doskonale sprawę z treści umowy majątkowej małżeńskiej zawartej przez powódkę z W. F. w dniu 4 lutego 2009 roku, a zatem z tego, iż powinien on wyprowadzić się z domu dopiero po otrzymaniu zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość w wysokości co najmniej 250.000 złotych. Co więcej zarówno z zeznań powódki, jak i świadka W. F., wynika, iż pozwany dysponował kluczami do przedmiotowej nieruchomości, co zakończyło się wymianieniem przez niego zamków i próbą usunięcia byłego męża powódki z nieruchomości już po jej zakupie. Tym samym nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanego jakoby nieruchomość nie została mu wydana.

W świetle okoliczności niniejszej sprawy nie ulega bowiem wątpliwości, iż pozwany swoim zachowaniem dawał przykład faktycznego wykonywania władztwa nad rzeczą, a co za tym idzie wejścia w samoistne posiadanie przedmiotowej nieruchomości. Świadczy o tym m.in. fakt, iż do czasu wystąpienia przez powódkę z pozwem o zapłatę 250.000 złotych pozwany nie zwracał się zarówno do strony powodowej, jak i wierzyciela o udostępnienie mu przedmiotowej nieruchomości. Tym samym był przekonany, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi jego jedyną własność, co do której ma wyłączne prawo rozporządzania, a co za tym idzie decydowania w przedmiocie korzystania z niej przez osoby trzecie.

Co istotne, w ocenie Sądu Okręgowego, pozwany w momencie zakupu nieruchomości doskonale zdawał sobie również sprawę, z tego, iż w chwili jej kupna to jedynie on uzyskuje skuteczne prawo wystąpienia z pozwem o eksmisję byłego męża powódki. Nadto – jak zaznaczono powyżej – miał pełną świadomość tego, iż nie opuści on niniejszej nieruchomości dopóki nie uzyska co najmniej 250.000 złotych tytułem nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość. Niemniej jednak pozwany nie poczynił choćby najmniejszych starań w celu rozwiązania zaistniałej sytuacji. Tym samym nie zwrócił się do pozwanego w celu poinformowania go o zakupie nieruchomości, jak i możliwości zapłaty na jego rzecz kwoty 250.000 złotych. Nie udzielił mu również przedmiotowych wyjaśnień w momencie wymiany zamka.

Powyższe świadczy nieodzownie o tym, iż pozwany w ogóle nie był zainteresowany w danym momencie usunięciem z przedmiotowej nieruchomości byłego męża powódki – pomimo, iż miał ku temu wszelkie możliwe środki. Nadto nigdy nie wysuwał względem wierzyciela żadnych roszczeń z tytułu bezumownego korzystania przez niego z nieruchomości.

Mając na względzie powyższe nie ulega zatem wątpliwości, iż brak przesłanek do obciążenia powódki odpowiedzialnością z nienależyte wykonanie umowy.

Niezależnie od powyższego zauważyć również należy, iż pozwany w żadnej mierze nie udowodnił wysokości rzekomego odszkodowania należnego od powódki. Nie przedstawił bowiem żadnych wiarygodnych dowodów przemawiających za tym, iż z tytułu wynajęcia przedmiotowej nieruchomości mógłby czerpać zysk na poziomie 5.000 złotych.

Przede wszystkim jednak dostrzec trzeba, iż z przedmiotowej odpowiedzi na pozew z dnia 12 lipca 2013 roku nie wynika, aby stanowić miała ona pozew wzajemny. Pozwany bowiem reprezentowany przez fachowego pełnomocnika jednoznacznie wskazał, iż wnosi o oddalenie powództwa. Nadto nie sposób uznać, aby w odpowiedzi na pozew pozwany podniósł skuteczny zarzut potrącenia. I tak podkreślić należy, iż oświadczenie o potrąceniu może być złożone zarówno poza procesem, ale też w drodze procesowego zarzutu potrącenia, który może być równoznaczny z czynnością materialnoprawną przy spełnieniu jednakże pewnych warunków (co do treści oraz musi być złożone przez uprawnione osoby i wobec właściwego adresata). Z przedmiotowego pisma procesowego nie wynika jednak, aby pozwany kiedykolwiek wystąpił przeciwko powódce z roszczeniem odszkodowawczym, w tym wezwał ją do jego uregulowania niniejszej należności. Nadto biorąc pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowodowy nie sposób uznać, aby R. S. złożył I. W. w ogóle jakiegokolwiek oświadczenie o potrąceniu. Tym samym w kontekście niniejszej sprawy brak jakichkolwiek podstaw do uwzględnienia roszczeń pozwanego wysuwanych pod adresem powódki.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na podstawie art. 108 par. 1 k.p.c. szczegółowe rozliczenie tych kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Flisikowska