

Sygn. akt III C 1946/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Anna Banasiak

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2016 roku w Warszawie

sprawy z powództwa W. J. (1)

przeciwko E. S. (1)

o zapłatę kwoty 505.000 zł

1. zasądza od pozwanej E. S. (1) na rzecz powoda W. J. (1) kwotę 300.000 (trzysta tysięcy) złotych, z ustawowymi odsetkami od dnia 16 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. stosunkowo rozdziela koszty procesu ustalając, że powód wygrał sprawę w stosunku 0,59, zaś pozwana w 0,41, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 grudnia 2014 r. powód W. J. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej E. S. (1) kwoty 505.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Pismem z dnia 27 lipca 2016 r. powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 435.729 zł odpowiadającej łącznej wartości środków pieniężnych wniesionych przez powoda na poczet inwestycji prowadzonej wspólnie z pozwaną, ewentualnie o zasądzenie kwoty 424.168 zł odpowiadającej rynkowej wartości (określanej na datę sprzedaży nieruchomości) wniesionego przez powoda na poczet inwestycji wkładu w postaci sfinansowania budynków, ponadto o powiększenie zasądzonej od pozwanej na rzecz powoda kwoty o ustawowe odsetki liczone od daty wniesienia pozwu (k. 514).

I. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.

1. Ustalenie faktów, które Sąd uznał za udowodnione.

Powód W. J. (1) w 2008 roku wraz ze swoją siostrą pozwaną E. S. (1) zawarli nieformalną umowę dotyczącą prowadzenia wspólnej inwestycji polegającej na wybudowaniu dwóch budynków mieszkalnych, a następnie sprzedaży ich na wolnym rynku w celu osiągnięcia zysku. Zysk mieli podzielić pomiędzy sobą po połowie. Strony umówiły się w ten sposób, że domy miały zostać wybudowane na działkach stanowiących własność E. S. (1), położonych w L. przy ul. (...), nr działek (...). W. J. (1), który na stałe zamieszkiwał w Stanach Zjednoczonych, miał natomiast sfinansować w całości przedmiotową budowę. Pozwana miała sprawować nadzór nad inwestycją, zaś powód miał podejmować wszelkie decyzje o wydatkach związanych z budową. Ponadto strony umówiły się, że pozwana będzie

dokumentowała wydatki, fotografowała postępujące prace oraz informowała o wszelkich kwestiach, które mogłyby opóźnić zakończenie budowy.

W trakcie trwania inwestycji pozwana informowała telefonicznie powoda o wydatkach związanych z budową. Powód zaś dokonywał przelewu środków pieniężnych ze swojego konta w Stanach Zjednoczonych na rachunek bankowy w Polsce, do którego dostępu była upoważniona pozwana.

E. S. (1) dokonała wypłat z rachunku bankowego W. J. (1) łącznie kwoty 431.500 zł. Na powyższą sumę złożyły się wypłacone przez nią następujące kwoty: w dniu 28 października 2008 r. – 4.500 zł, 4 grudnia 2008 r. – 5.000 zł, 12 stycznia 2009 r. – 5.000 zł, 12 lutego 2009 r. – 6.000 zł, 7 kwietnia 2009 r. – 2.500 zł, 23 kwietnia 2009 r. – 2.500 zł, 15 maja 2009 r. – 20.000 zł, 22 czerwca 2009 r. – 10.000 zł, 25 czerwca 2009 r. – 10.000 zł, 30 czerwca 2009 r. – 10.000 zł, 1 lipca 2009 r. – 10.000 zł, 10 lipca 2009 r. – 5.000 zł, 13 lipca 2009 r. – 3.000 zł, 16 lipca 2009 r. – 12.000 zł, 20 lipca 2009 r. – 8.000 zł, 22 lipca 2009 r. – 20.000 zł, 23 lipca 2009 r. – 10.000 zł, 5 sierpnia 2009 r. – 20.000 zł, 11 sierpnia 2009 r. – 15.000 zł, 24 sierpnia 2009 r. – 15.000 zł, 31 sierpnia 2009 r. – 25.000 zł, 2 września 2009 r. – 10.000 zł, 10 września 2009 r. – 25.000 zł, 13 listopada 2009 r. – 5.000 zł, 16 listopada 2009 r. – 10.000 zł, 11 grudnia 2009 r. – 5.000 zł, 17 marca 2010 r. – 8.000 zł, 22 marca 2010 r. – 7.000 zł, 24 marca 2010 r. – 20.000 zł, 29 marca 2010 r. – 7.000 zł, 6 kwietnia 2010 r. – 25.000 zł, 15 kwietnia 2010 r. – 30.000 zł, 16 kwietnia 2010 r. – 10.000 zł, 28 kwietnia 2010 r. – 20.000 zł, 4 maja 2010 r. – 7.000 zł, 18 maja 2010 r. – 10.000 zł, 26 maja 2010 r. – 7.000 zł, 18 czerwca 2010 r. – 7.000 zł.

Ponadto W. J. (1) sam dokonał płatności w związku z prowadzoną inwestycją tj. za przyłączenie do sieci dystrybucji gazu, ubezpieczenie oraz fakturę za gaz i tak w dniu 24 listopada 2008 r. wykonał dwa przelewy na kwotę 998,30 zł każdy, oraz w dniu 1 lipca 2009 r. jeden na kwotę 1.647 zł, a drugi – 586 zł.

W trakcie trwania budowy E. S. (1) wywiązywała się z ustaleń zawartych ze swoim bratem i uzgadniała najpierw projekt budowy, następnie przysyłała mu zdjęcia z poszczególnych etapów prac, oraz tabele w której zamieszczane były wydatki. Tabele były sporządzane przez córkę pozwaną.

W dniu 22 kwietnia 2013 r. E. S. (1) sprzedała J. M. i A. M. działkę nr (...) wraz z usytuowanym na niej budynkiem mieszkalnym w stanie surowym otwartym za kwotę 270.000 zł.

Następnie w dniu 7 czerwca 2013 r. pozwana sprzedała A. K. i M. K. działkę nr (...) wraz ze znajdującym się na niej budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym za kwotę 330.000 zł.

O sprzedaży nieruchomości W. J. (1) został poinformowany przez matkę – M. J. (1). Pod koniec 2013 roku powód podjął rozmowę z pozwaną na temat rozliczenia kosztów i dochodu z prowadzonej wspólnie inwestycji. Jednak E. S. (1) oznajmiła powodowi, że nie odda mu zainwestowanych przez niego w budowę domu pieniędzy i strony przestały ze sobą rozmawiać.

W dniu 29 lipca 2014 r. powód wystosował do pozwanej ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 505.000 zł, które nie zostało przez nią podjęte.

(powyższe ustalenia: potwierdzenia transakcji k. 9-48, korespondencja e-mail k. 49-162, akt notarialny k. 163-168, 169-174, ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 175, 176, częściowo zeznania stron: powoda W. J. (1) na rozprawie w dniu 20 stycznia 2016 r. 01:48:34-01:52:12 oraz na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 r. 00:08:47-00:37:23, pozwanej E. S. (1) na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 r. 00:39:43-00:51:56, zeznania świadka M. J. (1) na rozprawie w dniu 2 października 2015 r. 00:12:21-00:38:30, zeznania świadka E. W. w dniu 2 października 2015 r. 00:41:15-00:56:36, zeznania świadka B. G. na rozprawie w dniu 2 października 2015 r. 01:00:52-01:16:25, zeznania świadka K. G. na rozprawie w dniu 2 października 2015 r. 01:19:49-01:29:07, zeznania świadka A. K. na rozprawie w dniu 18 listopada 2015 r. 00:05:48-00:13:05, zeznania świadka M. K. na rozprawie w dniu 18 listopada 2015 r. 00:14:36-00:18:36, zeznania świadka J. M. na rozprawie w dniu 18 listopada 2015 r. 00:21:07-00:26:35,

zeznania świadka A. M. na rozprawie w dniu 00:28:08-00:32:01, zeznania świadka M. J. (2) na rozprawie w dniu 20 stycznia 2016 r. 00:09:16-00:32:08).

2. Dowody, na których Sąd się oparł i przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

Przedstawione ustalenia faktyczne poczyniono głównie na podstawie powołanych wyżej dowodów, tj. dokumentów i zeznań świadków oraz częściowo zeznań stron. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie budziły wątpliwości. Brak było także podstaw do zakwestionowania opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, którą Sąd uznał za poprawną metodologicznie, spójną, logiczną i weryfikowalną.

Wskazać należy, iż poza zeznaniami stron, z żadnego dowodu nie wynikało jakie były konkretne ustalenia odnośnie rozliczeń stron, będących przedmiotem postępowania w sprawie.

Pozwana twierdziła, że nie było żadnych uzgodnień i rozliczeń dotyczących wspólnej inwestycji, nie miała nic zwracać powodowi, gdyż przekazane przez niego kwoty stanowiły formę spłaty w ramach działu spadku i zniesienia współwłasności. Twierdziła ona także, że zrzekła się swojej części spadku po ojcu tylko dlatego, że brat miał ją spłacić. W ramach zawartej na piśmie umowy strony nie zastrzegły jednakże spłat i dopłat, miały być to jedynie ustne ustalenia między nimi.

Natomiast powód w swoich zeznaniach wskazywał, że zysk ze sprzedaży nieruchomości miał być podzielony proporcjonalnie do wysokości wkładu i miało nastąpić pełne wycofanie wkładów. Zaprzeczał, jakoby strony łączyły jakiegokolwiek ustalenia dotyczące spłaty pozwanej z tytułu dokonanego podziału nieruchomości.

W ocenie Sądu zarówno zeznania powoda, jak i pozwanej w powyższym zakresie nie polegały w całości na prawdzie, zaś rzeczywistą treść umowy należało ustalić na podstawie oceny całokształtu okoliczności sprawy, przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania.

Na podkreślenie zasługuje ewoluowanie stanowiska powoda co do podstawy rozliczeń z siostrą. W ocenie Sądu najpełniej stosunki stron i ich uzgodnienia odzwierciedlały twierdzenia powoda zawarte w pozwie, w których w istocie wskazywał na oczekiwany podział zysku z inwestycji, tj. jego połowy. Formulowane ostatecznie żądanie zwrotu wartości wszelkich wniesionych w wykonaniu umowy środków i dodatkowo - błędnie obliczonej w pozwie - połowy zysku, należało ocenić nie jako odzwierciedlenie rzeczywistych ustaleń pomiędzy stronami, lecz skutek ostatecznego niekorzystnego finału wspólnej inwestycji i chęć przerzucenia na pozwaną całości ryzyka z nią związanego. Niewątpliwie takie twierdzenia powoda nie dały się pogodzić z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania.

Dokonując analizy zeznań świadków przede wszystkim wskazać należy, iż żadna z przesłuchanych osób nie знаła szczegółów zawartej pomiędzy stronami umowy, czy to w zakresie wspólnej inwestycji, czy ewentualnie co do spłat w związku ze zniesieniem współwłasności.

Zeznania świadka M. J. (1) należało ocenić jako wiarygodne. Wskazała ona na wspólnie prowadzoną inwestycję stron, chociaż nie znała szczegółów odnośnie ustaleń. Wiedziała, że powód przesyłał pozwanej pieniądze na budowę, którą nadzorowała pozwana i jej mąż. Zeznała, że strony porozumiewały się telefonicznie oraz że córka pozwanej wysyłała powodowi zdjęcia z przebiegu prac. Odnośnie sprawy spadkowej i podziału majątku rodzinnego, wskazała, że to ona w istocie dokonała takiego podziału uważając, że będzie on właściwy. W jej ocenie syn dostał dużo więcej, zaś córka lepszą ziemię, nieruchomość. Zeznała, że strony nie rozmawiały o zwrocie pieniędzy z uwagi na nierówny podział majątku.

Podobnie zeznania świadka E. W. uznano za wiarygodne, świadek miała wiedzę co do tego, że strony umówiły się, że powód zainwestuje swoje pieniądze, a pozwana udostępni swoje działki na wybudowanie domów. Nie była jednakże bezpośrednim świadkiem ustaleń. Widziała budynki w stanie surowym. Wiedziała, że zostały sprzedane, ale nie znała szczegółów.

Zeznania świadka B. G. także polegały na prawdzie, choć nie znała ona również szczegółów ustaleń pomiędzy stronami. Wskazała na porozumienie stron co do tego, że powód miał finansować budowę domów, a pozwana wraz z mężem mieli nadzorować przedmiotową budowę. Wiedziała, że powód wysyłał pozwaną, odpowiednio do etapów budowy, kwoty.

Analogicznie należało ocenić zeznania świadka K. G., który także posiadał podstawową wiedzę o ustaleniach stron i wspólnej inwestycji, jaką miała być budowa domów na sprzedaż. Wiedział także, że powód finansował budowę, a pozwana nadzorowała prace. Podniósł, iż wiedzę na temat przedmiotowej inwestycji ma od powoda i jego żony.

Świadkowie A. K., M. K., J. M. i A. M. złożyli zeznania na okoliczność zakupu nieruchomości, zapłaconej ceny; Sąd nie znalazł powodów, aby kwestionować wiarygodność i prawdziwość ich zeznań.

Zeznania świadka M. J. (2) Sąd uznał jako wiarygodne, nie znajdując argumentów przemawiających za ich odmienną oceną. Świadek zeznała, że była ustna umowa pomiędzy stronami, budynki były stawiane na ziemi pozwanej, a finansowane przez powoda. Pozwana miała natomiast w całości zdawać relacje powodowi z przebiegu prac. Szczegóły miały być dogadywane w trakcie budowy. Zeznała, że córka pozwanej kontaktowała się z powodem, przesyłała zdjęcia, faktury i sporządzone tabele. Zeznania w tym zakresie potwierdzały załączone do pozwu dokumenty prywatne. Za prawdziwe należało uznać zeznania, że w ten sposób pozwana informowała powoda o postępach prac oraz wskazywała, ile środków i na co potrzeba, zaś powód przekazywał jej pieniądze.

Zeznania świadka H. G. nie wniosły nic do przedmiotowej sprawy, albowiem świadek nie posiadała wiedzy w zakresie zdarzeń objętych niniejszym postępowaniem. Podniosła, iż nie wie nic na temat umów zawieranych przez strony.

Podobnie zeznania świadka M. T., Sąd pominął je przy ustalaniu stanu faktycznego. Świadek - jak sama wskazała - widziała, że były prowadzone przez pozwaną prace budowlane, jednak nie interesowała się tym, nie wiedziała czyje to były działki, jaki był cel budowy oraz skąd pozwana miała środki na przedmiotową inwestycję.

W zakresie zeznań świadków będących najbliższymi członkami rodziny pozwanej, tj. córek: A. S. i M. S. (1) oraz męża M. S. (2) wskazać należy, że ich twierdzenia odnośnie przesyłanych przez powoda pieniędzy, które miały stanowić formę spłaty powódki, Sąd ocenił jako niewiarygodne. Nie można było uznać je za oparte na prawdzie, dokonując logicznej oceny zebranego materiału, kierując się zasadami doświadczenia dowodowego i uwzględniając chociażby złożone dokumenty prywatne, takie jak wysyłane powodowi zdjęcia, tabelki. Świadkowie ci podnosili, że przesyłane przez powoda kwoty to miała być spłata za to, że pozwana zrzekła się części swojego majątku na jego rzecz. Zeznali, że E. S. samodzielnie zainwestowała pieniądze przekazywane przez powoda tytułem spłat za nierówny podział spadku i zniesienie współwłasności oraz wybudowała domy na działkach stanowiących jej własność, a następnie je sprzedała. Za zupełnie nielogiczne i niewiarygodne należało uznać twierdzenia świadka M. S. (1), że sporządzała ona kosztorys z budowy jedynie dla swojej rodziny, zaś przesyłała go powodowi, jak również zdjęcia z etapów prowadzonych prac „w celach orientacyjnych”. Mając powyższe na uwadze, brak było podstaw, aby uznać za wiarygodne zeznania tych osób co do tego, że strony łączyła ustna umowa, na podstawie której powód zobowiązał się do spłaty pozwanej w związku z podziałem spadku i nieruchomości, pomimo odmiennej treści oświadczeń złożonych przy okazji zniesienia współwłasności. Nie zasługiwały również na uwzględnienie ich twierdzenia, jakoby pozwana samodzielnie, bez umowy z bratem, prowadziła inwestycję, zaś ustalenia pomiędzy stronami nie były im znane. W ocenie Sądu ocena całokształtu materiału, zasada bezpośredniości oraz doświadczenie życiowe nie pozwalały na uznanie tych zeznań za wiarygodne.

Przedstawione wyniki postępowania dowodowego przełożyły się na ocenę zeznań stron w zakresie okoliczności istotnych, a więc zawartej przez strony nieformalnej umowy i prowadzonej na jej podstawie wspólnej inwestycji. Mając na uwadze powołane wyżej uwagi, należało dać wiarę powodowi co do tego, że strony uzgodniły wspólne przedsięwzięcie, które miało przynieść im zysk. Jedynie w zakresie sposobu dokonania ostatecznych rozliczeń, w ocenie Sądu częściowo jego zeznania składane były na potrzeby niniejszego postępowania, w celu zminimalizowania straty w związku z nieudanym ostatecznie wspólnym przedsięwzięciem. Twierdzenie powoda o rozliczeniach mających

polegać na wycofaniu całkowitym zainwestowanych przez niego środków i ponadto otrzymaniu części zysku nie dały się pogodzić z powszechnymi stosunkami gospodarczymi.

Mając na uwadze art. 231 k.p.c., zasady doświadczenia życiowego, uwzględniając twierdzenia zawarte w pozwie (a więc składane zanim oddalono wniosek powoda o zabezpieczenie) można było niewątpliwie przyjąć, że strony w istocie umówiły się, że podzielą zysk po połowie, zakładając co do zasady, że ich wkład w inwestycję będzie zbliżony (wartość nieruchomości = koszty związane z wybudowaniem budynków). Tym samym należało ustalić w zakresie treści stosunku prawnego łączącego powoda z pozwaną, że strony umówiły się na prowadzenie wspólnego przedsięwzięcia, wniesienie zbliżonych wkładów, tj. ziemi i środków na budowę, a następnie podzielenie zysków po połowie.

Brak było w zgromadzonym materiale dowodowym podstaw do ustalenia, czy i w jaki sposób strony zakładały rozliczenie się w przypadku ewentualnej straty. W szczególności nie można twierdzić, że w ogóle zakładały ryzyko jej poniesienia. Mając jednakże na uwadze podstawowe założenie, że zakończenie inwestycji miało nastąpić przez podział zysku po połowie oraz okoliczności sprawy, należało przyjąć, że rozliczenie umowy powinno nastąpić w ten sposób, że strony podzielą uzyskane kwoty po połowie, zaś ewentualna strata ponad wniesione środki będzie stanowić ich ryzyko inwestycyjne.

II. Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Powód dochodził zapłaty kwoty tytułem zwrotu zainwestowanych środków pieniężnych na wspólnie prowadzoną z pozwaną inwestycję oraz należnej mu części zysku, jaki miała ona przynieść. Natomiast pozwana w odpowiedzi na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości wskazała, iż przekazywane jej przez powoda kwoty stanowiły spłaty z tytułu zniesienia współwłasności.

Podstawą roszczenia była łącząca strony nienazwana umowa dotycząca realizacji wspólnego przedsięwzięcia, której możliwość zawarcia należało oceniać na podstawie przepisów art. 353¹ k.c. i art. 354 k.c., odwołując się do natury stosunku prawnego, społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów pomiędzy kontrahentami w ramach stosunków prawnych zbliżonych do łączącej strony umowy.

Ponadto wobec powołania się przez pozwaną na zarzut pozorności postanowień umownych, nieważności umowy, naruszenia zasad współżycia społecznego oraz ewentualnego zarzutu potrącenia należało mieć na uwadze przepisy dotyczące tych instytucji (art. 83 k.c., art. 58 k.c., art. 5 k.c., art. 498 k.c.).

Zgodnie z art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Przez cel zobowiązania należy rozumieć stan rzeczy, który powinien zostać osiągnięty w następstwie wykonania zobowiązania. Będzie nim cel umowy, jednak nie chodzi o objęte jej treścią skutki prawne czynności, ale o jakiegokolwiek, mniej lub bardziej odległe, następstwa zamierzone przez obie strony albo zamierzone przez jedną stronę, a drugiej znane. Zgodnie z przepisem art. 353¹ k.c. swobodę umów delimituje także właściwość (natura) stosunku obligacyjnego. Pojęcie to nie jest jednoznacznie wyjaśniane w piśmiennictwie, a w orzecznictwie pojawia się najczęściej w ocenie dokonywanej na podstawie innego kryterium ograniczającego kompetencję stron umowy do swobodnego kształtowania jej treści. Należy podzielić stanowisko, że korzystając ze swobody umów, podmioty nie mogą ukształtować stosunku prawnego w ten sposób, iż nie odpowiadałby on podstawowym cechom charakterystycznym dla obowiązującego w polskim systemie prawnym modelu stosunku obligacyjnego lub też modelu określonego rodzaju zobowiązania (Olejniczak Adam, „Komentarz do art. 353(1) Kodeksu cywilnego”; [w:] Kidyba Andrzej (red.), Gawlik Zdzisław, Janiak Andrzej, Koziół Grzegorz, Olejniczak Adam, Pyrzyńska Agnieszka, Sokołowski Tomasz, „Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna”, LEX nr 167837).

Natomiast w myśl art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Zaś § 2 stanowi, iż w taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel. Wskazane w przepisie art. 354 k.c. kryteria oceny sposobu wykonania zobowiązania odwołują się do reguł pozaprawnych, aby zapewnić wykonanie zobowiązania w sposób, który nie tylko zapewni wierzycielowi osiągnięcie zamierzonego przez niego celu i tym samym zaspokojenie jego interesu (zgodność z celem społeczno-gospodarczym), ale ta realizacja nastąpi z uwzględnieniem także innych aspektów, zwłaszcza etycznych (zgodność z zasadami współzycia społecznego oraz ustalonymi zwyczajami).

Ponadto przy ocenie zobowiązania łączącego strony należało uwzględnić art. 65 § 1 k.c., stosownie do którego oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zgodnie z § 2 powołanego przepisu, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Mając na uwadze wyniki postępowania dowodowego, zasady doświadczenia życiowego i twierdzenia zawarte w pozwie, należało przyjąć, że strony umówiły się, że w ramach wspólnego przedsięwzięcia uzyskany z niego ostatecznie zysk podzielią po połowie, zakładając co do zasady, że ich wkład w inwestycję będzie zbliżony. Tym samym, ustalając treść stosunku prawnego łączącego powoda z pozwaną, trzeba było stwierdzić, że strony umówiły się na prowadzenie wspólnej inwestycji, wniesienie zbliżonych wkładów, tj. ziemi i środków na budowę domów, a następnie podzielenie zysku ze sprzedaży nieruchomości po połowie.

Brak było w zgromadzonym materiale dowodowym podstaw do ustalenia, czy i w jaki sposób strony zakładały rozliczenie się w przypadku ewentualnej straty. W szczególności nie można twierdzić, że w ogóle zakładały ryzyko jej poniesienia, jednakże brak było podstaw do przyjęcia, że uniemożliwia to rozliczenie stron. Mając na uwadze podstawowe założenie, że rozliczenie inwestycji powinno nastąpić przez podział zysku po połowie, konieczne było ustalenie, że zgodnym zamiarem stron umowy było, że inwestując swoje środki podzielią ostatecznie uzyskane kwoty po połowie, zaś ewentualna strata będzie stanowić ich ryzyko inwestycyjne.

Dla takich ustaleń co do treści umowy łączącej strony można było dojść odnosząc się również do twierdzeń powoda. W pozwie podnosił on bowiem, że strony zawarły nieformalną umowę polegającą na wybudowaniu budynków, sprzedaży ich na wolnym rynku w celu osiągnięcia zysku i podział go pomiędzy sobą. Wskazywał, że zysk jakiego żądał stanowił 50% (wynikało to z wyliczeń).

Po oddaleniu przez Sąd wniosku o zabezpieczenie zmienił on jednak zdanie i wywodził, że „wkład poniesiony przez strony miał być podzielony proporcjonalnie”, jego wkład finansowy miał być wycofany, zaś pozwana miała odzyskać równowartość ziemi, podział zysku powinien być proporcjonalny do wkładu.

Nie mogło budzić wątpliwości, że takie wywody powoda wynikały z oczywistego faktu, a więc tego, że wspólna inwestycja zamiast przynieść oczekiwany zysk zakończyła się faktycznie stratą. Należy też zauważyć, że W. J. domagając się zapłaty, w pozwie dokonał niewłaściwych obliczeń. Powód bowiem jako zysk przyjął wartość stanowiącą różnicę pomiędzy pobranymi i zapłaconymi na wybudowanie budynków kwotami, a sumą cen sprzedaży nieruchomości. Nie uwzględnił jednakże w tym zakresie, że dla obliczenia zysku/straty konieczne było również doliczenie do kosztów budowy chociażby wartości ziemi (a także innych kosztów, np. przejazdu, ubezpieczenie itp.), czyli kwoty wyższej (wg wyliczeń biegłego) o co najmniej 333.223 zł. Ostatecznie więc inwestycja zakończyła się stratą, która wynosiła przynajmniej 168.952 zł.

Żądanie przez powoda zwrotu wartości wszelkich wniesionych w wykonaniu umowy środków i dodatkowo błędnie obliczonej połowy zysku, należało ocenić nie jako wynik rzeczywistych ustaleń pomiędzy stronami, lecz skutek ostatecznego niekorzystnego finału wspólnej inwestycji i dążenia do przerzucenia całości ryzyka z nią związanego na pozwaną. Takie twierdzenia powoda nie dały się pogodzić z logicznym rozumowaniem i zasadami doświadczenia życiowego.

Należało mieć na uwadze wiek i doświadczenie W. J., jego staranność, które potwierdzała chociażby szczegółowość przy prowadzeniu inwestycji, żądanie od siostry wyliczeń w formie tabel, dokumentacji fotograficznej, a także fakt prowadzenia przez niego działalności w USA (a więc doświadczenie biznesowe). W świetle zasad doświadczenia życiowego nie sposób było przyjąć, że taka osoba w rzeczywistości nie poczyniła wszelkich ustaleń dotyczących prowadzenia inwestycji i jej rozliczenia, a - jak ostatecznie sugerował powód - klarować się one miały w trakcie prac budowlanych.

Oceniając całokształt zgromadzonego materiału, sprzeczne wyjaśnienia stron, okoliczności sprawy, w tym również pierwotne stanowisko W. J. wyrażone w pozwie i jego zmianę dopiero po oddaleniu wniosku o zabezpieczenie, brak było podstaw do przyjęcia, że rozliczenia miały odbywać się w ten sposób, że niezależnie od uzyskanej ostatecznie kwoty ze sprzedaży powód miał odzyskać całość zainwestowanych środków, chociażby pozwana w wyniku takiego działania musiałaby ponieść stratę, a więc nie odzyskać równowartości ziemi. Byłoby to nielogiczne i sprzeczne z przeciętnym wzorem racjonalnego postępowania, a także musiałoby opierać się na założeniu całkowitego wyeliminowania po stronie powoda jakiegokolwiek ryzyka związanego z inwestycją, co w świetle doświadczenia życiowego oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa nie mogło być uznane za zasadne.

Z drugiej strony nie można też było przyjąć, że strony założyły, że ryzyko inwestycyjne w całości będzie obciążać tylko powoda, gdyż klóciłoby się to z zasadami logicznego rozumowania, dobrymi obyczajami, czy doświadczeniem życiowym. Nie można było uznać, mając na uwadze chociażby skrupulatność powoda, czy zainwestowanie znacznych środków przez obie strony, że nie dokonały one przynajmniej wstępnego oszacowania kosztów i spodziewanych zysków. Z tego punktu widzenia, mając na uwadze wyniki opinii biegłego, należało stwierdzić, że strony umówiły się, że podzielą kwoty uzyskane ze sprzedaży nieruchomości po połowie, zakładając co do zasady, że ich wkład w inwestycję będzie zbliżony (wartość środków na budowę przekazanych przez powoda będzie odpowiadał wartości wniesionej przez pozwaną ziemi). Uwzględniając zasady współzycia, ustalone zwyczaje oraz kierując się wspólnym celem i zamiarem stron, w ocenie Sądu tak powinny być przeprowadzone rozliczenia pomiędzy stronami, również w sytuacji, gdyby inwestycja ostatecznie przyniosła stratę. Co za tym idzie, opierając się na ustalonych okolicznościach sprawy, towarzyszącemu stronom założeniu co do podziału zysku, należało przyjąć, że rozliczenie umowy miało nastąpić w ten sposób, że powód i pozwana dzielą kwoty uzyskane ze sprzedaży nieruchomości po połowie, zaś ewentualna strata ponad wniesione środki stanowi ich ryzyko inwestycyjne.

Mając powyższe na uwadze, kierując się treścią łączącego strony stosunku prawnego, mając na uwadze powołane wyżej przepisy prawa, w ocenie Sądu należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę stanowiącą połowę sumy uzyskanej przez E. S. ze sprzedaży obu nieruchomości.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. W szczególności brak było w powołanych dla uzasadnienia roszczenia faktach okoliczności wskazujących na ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej (art. 471 k.c.), które mogłyby stanowić podstawę do żądania dochodzenia przez powoda wyższej kwoty. Nie wskazywano i nie przeprowadzono dowodów w powyższym zakresie. Nawet gdyby zakładać, że opierano się na tego rodzaju twierdzeniach - co można było ewentualnie wywodzić z wywodów powoda o zaniżonej cenie sprzedaży - brak było podstaw w zgromadzonym materiale do przyjęcia, że za podstawę odszkodowania należało przyjąć możliwe do uzyskania ceny ze sprzedaży nieruchomości, a nie rzeczywiście zapłacone na rzecz pozwanej. Brak było dowodów, że E. S. sprzedała w rzeczywistości nieruchomości za niższe kwoty, czy że uzyskała za nie większe sumy niż wynikające z umów. Nie mogły być podstawą takiego twierdzenia wyliczenia biegłego. Oczywistym musiało być, że w opiniach oszacowano wartość nieruchomości, a nie cenę, za jaką można było faktycznie nieruchomości sprzedać. Powód nie wykazał, że pozwana mogła w rzeczywistości sprzedać nieruchomość za wyższą cenę i w związku z tym poniósł szkodę, a na tym tylko mogła opierać się jej odpowiedzialność odszkodowawcza - ewentualny obowiązek zapłaty kwot wyższych niż wynikające z umów sprzedaży.

Brak było również podstaw, aby przyjąć, że doszło do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie E. S. albo zobowiązana powinna być ona do zwrotu nienależnego świadczenia. Otóż, stosownie do treści 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. Bezpodstawne wzbogacenie stanowi szczególne zdarzenie, w wyniku którego bez podstawy prawnej powstaje sytuacja, polegająca na wzroście wartości majątku po stronie podmiotu wzbogaconego, kosztem jednoczesnego pogorszenia sytuacji majątkowej lub osobistej osoby zubożonej. Jedną z jego przesłanek jest bezpodstawność, czyli brak dostatecznej *causae* – rozumianej jako brak podstawy prawnej lub społecznej wzbogacenia. Co więcej w doktrynie wskazuje się, że wzbogacenie jest bezzasadne nawet wtedy, kiedy nastąpiło w związku z określonym stosunkiem prawnym czy zdarzeniem prawnym, ale nie stanowi jego prawidłowego, poprawnego następstwa, akceptowanego, oczekiwanego społecznie.

Natomiast zgodnie z treścią art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten kto jest 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. Cytowany przepis wskazuje na szczególnie przypadek bezpodstawnego wzbogacenia, w związku z czym stosuje się do niego art. 405-409 k.c.

W niniejszej sprawie, mając na uwadze poczynione ustalenia faktyczne, niewątpliwie kwoty przekazywane pozwanej przez powoda miały podstawę w łączącej strony umowie i stanowiły spełnienie świadczenia W. J.. Strony nie odstąpiły od niej, nie rozwiązały jej, cel świadczenia został osiągnięty. Istniała więc podstawa prawa do uzyskania przez pozwaną określonych kwot pieniężnych, której źródłem był łączący ją z powodem stosunek prawny i wszelkie rozliczenia pomiędzy stronami powinny być dokonane stosownie do jego treści.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej dotyczącego braku ustaleń co do wspólnej inwestycji i - wedle jej twierdzeń - istnienia ustnej umowy dotyczącej spłat w związku ze zniesieniem współwłasności, wskazać po pierwsze należy, iż twierdzenia w tym zakresie Sąd ocenił jako niewiarygodne. Świadcowie będący osobami najbliższymi dla E. S. (1) wskazywali, że miała zostać spłacona przez powoda, jednak jak zostało to wykazane, zeznania te nie polegały na prawdzie, chociażby w świetle wysyłanych powodowi tabelek obrazujących wydatki, czy zdjęć, co wskazywało na wspólne rozliczenie inwestycji. Szczegółowe rozważania w tym zakresie przedstawiono wyżej w uzasadnieniu.

Jedynie ubocznie można wskazać, że podnoszone przez E. S. zarzuty i twierdzenia nie mogłyby odnieść w niniejszym postępowaniu zamierzonego skutku, nawet przy założeniu, że w istocie kwoty przekazywane przez powoda stanowiłyby spłatę związaną ze zniesieniem współwłasności.

W ocenie Sądu znaczna część twierdzeń pozwanej nie miała znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy i stanowiła jedynie jej sposób obrony. Wywody dotyczące nierównego podziału majątku, jego amoralności, itp. nie znajdowały odzwierciedlenia w rzeczywistości. Stwierdzenie, czy podział w istocie był „równy” nie mogło opierać się jedynie na porównaniu powierzchni nieruchomości, które przypadły osobom w nim uczestniczącym. Wykazanie takich okoliczności wymagałoby wielu dodatkowych ustaleń, chociażby dotyczących rodzaju, położenia, przeznaczenia działek przyznanych powodowi i pozwanej, które wpływałyby na ich wartość. Konieczne byłoby również uwzględnienie wcześniejszych stosunków rodzinnych, a w zakresie działu spadku również dokonywanych na rzecz spadkobierców darowizn. W świetle tych wszystkich dodatkowych okoliczności sam fakt, że pozwana dostała mniejszą nieruchomość, nie świadczył o tym, że podział był „niesprawiedliwy”, chociażby dlatego, że wartość m² jej działek może być większa niż przyznanych powodowi. Ponadto wiarygodne w tym zakresie były zeznania matki stron – M. J. (1), która wskazała, że w rzeczywistości to ona odegrała podstawą rolę w podziale nieruchomości, na co zresztą pozwana się zgodziła. Tym samym ewentualne zarzuty dotyczące „amoralności” podziału powinny być kierowane do tej osoby.

Pozwana powoływała się na pozorność umowy o zniesienie współwłasności, w zakresie w jakim strony zastrzegły, że podział następuje bez spłat i dopłat. Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

W ocenie Sądu wywodzenie w niniejszym postępowaniu, że umowa zniesienia współwłasności była pozorną nie mogło odnieść zamierzonego skutku, nie niweczyłoby to bowiem roszczeń powoda, który dla ich uzasadnienia

powoływał się ostatecznie również na nienależność świadczenia. Należało mieć bowiem na uwadze, że co do zasady zniesienie współwłasności powinno nastąpić w naturze, w sytuacji zaś, gdy w wyniku podziału poszczególnym osobom przypadają części nie odpowiadające ich udziałom, wówczas strony powinny uzyskać wyrównanie np. poprzez spłaty. W związku z tym określenie należnych spłat i dopłat to istotny element umowy o zniesienie współwłasności. Pozorność dotycząca tej części umowy, w ramach której ukrywają one pod czynnością darmą dokonanie spłat i dopłat, niewątpliwie powinna więc pociągnąć za sobą nieważność całej umowy. W orzecznictwie utrwalonym jest zasadny pogląd, że nieważność umowy pozornej powoduje, że czynność ukryta, dla której wymagane jest zawarcie jej np. w formie aktu notarialnego, nie ma właściwej formy. Co za tym idzie, w przypadku – jak w niniejszej sprawie - zniesienia współwłasności nieruchomości, ukryta umowa dotycząca podziału nie mogłaby zostać uznana za ważną. Nieważność umowy zaś powodowałaby, że pozwanej nie przysługiwałyby żadne roszczenia w stosunku do powoda z tego tytułu, zaś przekazywane przez niego na jej rzecz kwoty stanowiły nienależne świadczenie.

Te same uwagi należało odnieść do dalszych zarzutów pozwanej dotyczących nieważności umowy o zniesienie współwłasności. Nie mogły one odnieść w niniejszej sprawie oczekiwanego skutku. Nieważność umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. spowodowałaby bowiem, że należałoby uznać ją za niewartą. Tym samym strony nie miałyby względem siebie jakichkolwiek roszczeń, oprócz ewentualnego żądania powoda o zwrot od pozwanej nienależnego świadczenia.

Pozwana powoływała się również na zasady współżycia społecznego. Nie zasługiwały one na uwzględnienie przede wszystkim z uwagi na uznanie, że jej wywody dotyczące stosunków stron nie były prawdziwe. Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uznać, że powód nadużył prawa (art. 5 k.c.) dochodząc w niniejszej sprawie zapłaty od pozwanej. Nie sposób było ustalić jakie konkretnie zasady mogłyby zostać naruszone przez W. J., poprzez żądanie rozliczenia wspólnie prowadzonej z siostrą inwestycji. Wywody pozwanej dotyczące naruszenia zasad współżycia społecznego były ogólne. Powoływała się ona głównie na stosunki rodzinne, przy czym jej twierdzenie odnosiły się raczej do matki stron, a nie powoda, a więc nie miały znaczenia w niniejszej sprawie. Pozwana nie udowodniła, że dokonany podział nieruchomości był amoralny i krzywdzący, gdyż – jak wskazano wyżej - same jej twierdzenia nie były wystarczające dla poczynienia takich ustaleń, które wymagałoby chociażby analizy całości stosunków rodzinnych. Sąd nie znalazł więc podstaw do tego, aby oddalić powództwo przy uwzględnieniu art. 5 k.c.

Pozwana ponadto zgłosiła zarzut potrącenia. Jego uwzględnienie nie było możliwe nie tylko dlatego, że nie obdarzono wiarą twierdzeń E. S. o należnych jej od powoda spłatach. Nawet gdyby bowiem przyjąć, że takie okoliczności miały miejsce, wskazana przez nią kwota było obliczona całkowicie dowolnie i w jakikolwiek sposób nie udowodniona. Wyżej już wskazano, że dla określenia należnych stronom spłat w razie zniesienia współwłasności, czy działu spadku konieczne jest ustalenie wielu okoliczności, które mają wpływ na wysokość kwoty odpowiadającej nierównemu podziałowi w naturze. Z tego punktu widzenia kwota wyliczona przez pozwaną nie mogła zostać uznana za udowodnioną i chociażby z tego powodu zarzut potrącenia nie mógł być uwzględniony w niniejszej sprawie.

Reasumując. Przeprowadzone postępowanie dowodowe i poczynione na jego podstawie ustalenia, przy uwzględnieniu powołanych przepisów stanowiły podstawę do zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kwoty 300.000 zł. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Należne one były jako odsetki za opóźnienie. Pomimo nowelizacji kodeksu cywilnego z dniem 1 stycznia 2016 r. powód nie zmodyfikował żądania co do ich wysokości, w związku z tym należało określić je jako ustawowe, a więc w wysokości wynikającej z art. 359 § 2 k.c. Uwzględniając art. 455 k.c. powód mógł dochodzić ich zasądzenia od dnia wniesienia pozwu, gdyż pozwana wezwana była do zapłaty pismem z dnia 29.07.2014 r.

III. Postanowienia w przedmiocie kosztów procesu.

Wobec wydania wyroku w sprawie, stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. Sąd zobligowany był do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W niniejszej sprawie znajdowała zastosowanie zasada odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.), którą należało zmodyfikować stosownie do wyniku sprawy na podstawie art. 100 k.p.c. Mając na uwadze dochodzone pierwotnie roszczenie i kwotę zasądzoną w wyroku, Sąd stosunkowo rozdzielił koszty procesu ustalając, że powód

wygrał sprawę w stosunku 0,59, zaś pozwana w 0,41, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.