

Sygn. akt XII C 684 / 19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2021 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Piotr Józwik**

po rozpoznaniu w dniu 12.03.2021 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. M. (1)**

przeciwko **J. M. (2)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki **166.000 zł** (sto sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27.06.2019 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki **13.817 zł** kosztów procesu.

XII C 684 / 19

UZASADNIENIE

Powódka J. M. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanego J. M. (2) 166.000 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 19.06.2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w okresie od 26.10.1991 r. do 17.01.2018 r. strony pozostawały w związku małżeńskim, są rodzicami niepełnoletniej M. M. (1), która urodziła się z zespołem (...). Jeszcze w trakcie trwania małżeństwa w dniu 17.10.2014 r. została ustanowiona pomiędzy stronami rozdzielność majątkowa. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 08.12.2014 r., strony sprzedały na rzecz M. B. nieruchomość znajdującą się w K., dokonując w ten sposób podziału majątku wspólnego. Powódka otrzymała kwotę 322.500 zł. Powódka podała, że na początku 2015 r. pozwany kupił nieruchomość zlokalizowaną w B. i rozpoczął na niej budowę domu. Po ukończeniu prac budowlanych nieruchomość miała zostać sprzedana na rzecz osób trzecich. Strony umówiły się, że powódka przeleje w kilku ratach na konto pozwanego swoje oszczędności, w zamian za co pozwany po wybudowaniu nieruchomości przeniesie na nią wartość połowy „bliźniaka”. Umowa nie została zawarta w formie aktu notarialnego lub pisemnej, a jedynie na podstawie ustaleń ustnych. Powódka podniosła, że wykonała pierwszy przelew w dniu 17.04.2015 r. na kwotę 160.000 zł tytułem „zaliczki na budowę domku nr działki (...) połowa bliźniaka w B.” na rachunek należący do pozwanego. Następnie w dniu 13.08.2015 r. przelała kolejne 6.000 zł. Kolejne przelewy wykonała w dniach 31.08.2015 r. oraz 05.10.2015 r. Przekazane środki pozwany wykorzystał na budowę domu w B.. Powódka zarzuciła, że działała

w zaufaniu do męża, nie spodziewała się, że zostanie oszukana, stąd strony nie zawarły pisemnej umowy. Zgodnie z umową ustną przeniesienie własności nieruchomości miało się odbyć po uzyskaniu decyzji administracyjnej oddającej budynek do użytkowania. Nieruchomość miała zostać sprzedana powódce za kwotę 250 000 zł. Do chwili wniesienia pozwu pozwany nie przeniósł na powódkę własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Zgodnie z posiadaną przez nią wiedzą po oddaniu budynków do użytkowania nieruchomości na przełomie marca i kwietnia 2019 r. zostały sprzedane przez pozwanego na innych nabywców, zaś środki uzyskane z tej sprzedaży zasilły jego majątek. Aktualnie działka nr (...), obręb B., uległa podziałowi na działki nr (...).

Powódka podniosła, że jej działanie polegało na świadczeniu pieniężnym, zatem rozliczenie pomiędzy stronami winno nastąpić na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu i świadczeniu nienależnym (art. 410 § 2 kc w zw. z art. 405 kc). Majątek powódki uległ zmniejszeniu, nie otrzymała świadczenia wzajemnego, z kolei po stronie pozwanego doszło do bezpodstawnego wzbogacenia.

Powódka wskazała na dwie alternatywne podstawy żądania. Po pierwsze, roszczenie można zakwalifikować jako *condictio sine causa* albowiem treść zobowiązań stron stanowi umowę deweloperską (art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16.09.2011 r.), która powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego, a brak tej formy powoduje bezwzględną nieważność. Po drugie, roszczenie można zakwalifikować jako *condictio causa data causa non secuta*, gdyż porozumienie stron stanowiło umowę przedwstępną, ostatecznie do zawarcia umowy przeniesienia własności nie doszło, zatem zamierzony cel nie został osiągnięty.

Pozwany J. M. (2) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Pozwany podniósł, że planował budowę i sprzedaż bliźniaka po 380.000 zł za każdą połowę. Ustalił z powódką cenę 350.000 zł. Powódka dokonała wpłaty 166.000 zł. W trakcie inwestycji okazało się, że powódka nie posiada już środków, które otrzymała ze sprzedaży domu, a które miała przeznaczyć na zakup domu od pozwanego. Zażądała przeniesienia własności nieruchomości za dotychczas wpłacone pozwanemu środki finansowe. Zgodnie z uzyskanymi przez pozwanego informacjami powódka wydatkowała środki na wyjazdy, hotele i inne przyjemności. Pozwany odmówił budowy domu za dotychczas wpłacone środki. Strony uzgodniły, że powódka odstępuje od umowy, a pozwany dokona zwrotu wpłaconych środków. Ze względu na pozyskiwanie środków pieniężnych z centrum socjalnego (S. F.-A.) powódka zakazała pozwanemu dokonywania wpłat przelewem na rachunek bankowy oraz zażądała wpłat w formie gotówkowej. Strony pozostawały w przyjacielskich relacjach. Pozwany nie pobierał od powódki pokwitowań.

Pozwany zaprzeczył, jakoby miał oszukać powódkę. To powódka nie wywiązała się z umowy łączącej strony, zażądała przeniesienia własności nieruchomości za kwotę ponad połowę niższą niż umówiona, a następnie – pomimo otrzymania zwrotu wpłaconych środków – ponownie żąda zapłaty. Na skutek wycofania się powódki z zawartej umowy, pozwany musiał poszukiwać innych nabywców nieruchomości, a wobec konieczności zwrotu powódce środków pieniężnych zmuszony był sprzedać nieruchomość za niższą niż pierwotnie zakładana cenę.

Dalej pozwany zakwestionował, jakoby wpłacone na jego rzecz środki w łącznej kwocie 166.000 zł miały zostać przeznaczone w całości na rzecz budowy domu. Zwrócił uwagę, że z historii rachunku bankowego powódki wynika, że środki objęte przelewem z 13.08.2015 r. jedynie w wysokości 5.000 zł były przeznaczone na budowę domu.

W piśmie procesowym z dnia 13.02.2020 r. (k. 181-185) powódka podtrzymała twierdzenie, że strony ustaliły, iż nieruchomość zostanie przeniesiona na rzecz powódki za 250.000 zł, a nie, jak twierdzi pozwany, za 350.000 zł. Zaprzeczyła, aby zażądała od pozwanego przeniesienia własności za jedynie 166.000 zł, gdyż przekazała 232.000 zł, aby złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a także aby pozostawała z pozwanym w relacjach przyjacielskich, ich kontakty były związane wyłącznie z małoletnią córką M.. Zrzuciła, iż nie jest prawdą, aby pobierała świadczenia socjalne, jak również, aby zabroniła pozwanemu wpłacać na konto jakiegokolwiek środki.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

J. M. (2) i J. M. (1) zawarli związek małżeński dnia 26.10.1991 r. w USC we W., nr aktu małżeństwa (...).

W dniu 17.10.2014 r. małżonkowie M. zawarli przed notariuszem J. T. we W. umowę majątkową małżeńską, rep. (...), którą ustanowili między sobą z tą datą rozdzielną majątkową.

/ dowód: umowa z dnia 17.10.2014 r., rep. (...) – k. 20 /

Strony mają troje dzieci: syna P. M., córkę O. P. i córkę M. M. (1), która urodziła się z zespołem (...).

/ niesporne /

Umową z dnia 08.12.2014 r., rep. (...), J. M. (2) i J. M. (1) sprzedali M. B. nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym położoną w K. przy ul. (...).

Małżonkowie podzielili się środkami uzyskanymi z tytułu ceny sprzedaży, dokonując w ten sposób podziału majątku wspólnego.

M. B. zapłaciła na rzecz J. M. (1) na podstawie aktu notarialnego rep. (...) z dnia 08.12.2014 r. z tytułu ceny nabycia nieruchomości – działki nr (...) w K. przy ul. (...):

- w dniu 09.12.2014 r. – 22.500 zł,

- w dniu 12.12.2014 r. – 300.000 zł.

/ dowód: wydruk historii rachunku bankowego – k. 21-27; zeznania świadków: A. P. –

e-protokół z dnia 11.08.2020 r. 00:01:46-00:13:53 k. 223-225, O. P. – e-protokół z

dnia 30.09.2020 r., I Cps 9/20, 00:03:25-00:24:21 k. 297-299, P. P. (1) – e-protokół

z dnia 30.09.2020 r., I Cps 9/20, 00:24:22-00:39:39 k. 297-299, P.

M. (część.) – e-protokół z dnia 15.01.2021 r. 00:03:25-00:26:11 k. 322 i 325;

zeznania powódki J. M. (1) – e-protokół z dnia 12.03.2021 r. 00:07:48-

00:58:12 k. 332-334 i 337 /

Jeszcze przed sprzedażą domu powódka wyjechała z córką M. do Niemiec – do W. na wyspie F.. Nie pobierała świadczeń socjalnych, otrzymywała zasiłek rodzinny (tzw. Kindergeld) oraz dodatek mieszkaniowy.

Na początku 2015 r. J. M. (2) nabył nieruchomość w B. – działkę nr (...) i rozpoczął budowę domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej według projektu (...).

J. M. (2) i J. M. (1) uzgodnili, że pozwany przeniesienie na powódkę własność połowy domu po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, a powódka przekaże mu środki uzyskane ze sprzedaży wspólnego domu. Łączna należność miała wynieść 250.000 zł, w tym ok. 160.000 zł za wykonanie stanu surowego zamkniętego. Dom miał być przeznaczony na potrzeby pozwanej i córki M..

/ dowód: projekt – k. 32-43; zeznania świadków: A. P. – e-protokół z dnia 11.08.2020

r. 00:01:46-00:13:53 k. 223-225, O. P. – e-protokół z dnia 30.09.2020 r., I Cps 9/20,

00:03:25-00:24:21 k. 297-299, P. P. (1) – e-protokół z dnia 30.09.2020 r., I Cps

9/20, 00:24:22-00:39:39 k. 297-299, H. M. (część.) – e-protokół z dnia

13.11.2020 r. 00:10:30-00:28:13 k. 303-305, P. M. (część.) – e-

protokół z dnia 15.01.2021 r. 00:03:25-00:26:11 k. 322 i 325; zeznania powódki J.

M. – e-protokół z dnia 12.03.2021 r. 00:07:48-00:58:12 k. 332-334 i 337 /

J. M. (1) przelała na rzecz J. M. (2):

- w dniu 17.04.2015 r. – 160.000 zł – tytułem zaliczki na budowę domu nr dz. (...) połowa bliźniaka w B. (...),

- w dniu 13.08.2015 r. – 6.000 zł – tytułem 5 tys na budowę domu.

/ dowód: wydruk historii rachunku bankowego – k. 21-29; zeznania świadków: A. P. –

e-protokół z dnia 11.08.2020 r. 00:01:46-00:13:53 k. 223-225, O. P. – e-protokół z

dnia 30.09.2020 r., I Cps 9/20, 00:03:25-00:24:21 k. 297-299, P. P. (1) – e-protokół

z dnia 30.09.2020 r., I Cps 9/20, 00:24:22-00:39:39 k. 297-299; zeznania powódki

J. M. (1) – e-protokół z dnia 12.03.2021 r. 00:07:48-00:58:12 k. 332-334 i

337 /

Pozwany jeździł do Niemiec raz w miesiącu na weekend w celu odwiedzin u pozwanej i córki M..

W 2015 r. strony wyjechały z Niemiec wraz z córkami O. i M. na wspólne wakacje do Hiszpanii.

Pozwany zamieszkał w Niemczech początkowo u syna P., następnie w W., potem w W..

Małżonkowie M. rozstali się. Utrzymywali kontakt tylko przy okazji odwiedzin pozwanego u córki M..

Pozwany w Niemczech nawiązał relację z nową partnerką A. K., z którą zamieszkiwał w latach 2016-2018, a następnie z obecną żoną I. M..

/ dowód: zeznania świadków: H. M. (część.) – e-protokół z dnia 13.11.2020 r.

00:10:30-00:28:13 k. 303-305, O. P. – e-protokół z dnia 30.09.2020 r., I Cps 9/20,

00:03:25-00:24:21 k. 297-299, P. P. (1) – e-protokół z dnia 30.09.2020 r., I Cps

9/20, 00:24:22-00:39:39 k. 297-299, P. M. (część.) – e-protokół z

dnia 15.01.2021 r. 00:03:25-00:26:11 k. 322 i 325, G. P. – e-protokół z

dnia 15.01.2021 r. 00:26:12-00:37-35 k. 322-323 i 325, T. M. – e-

protokół z dnia 15.10.2021 r. 00:37:36-00:53:45 k. 323-325; zeznania powódki J.

M. – e-protokół z dnia 12.03.2021 r. 00:07:48-00:58:12 k. 332-334 i 337;

zeznania pozwanego J. M. (2) – e-protokół z dnia 12.03.2021 r. 00:58:13-

01:44:49 k. 334-337 /

J. M. (2) uzyskał dnia 24.08.2015 r. decyzję o pozwoleniu na budowę nr (...) i w dniu 09.10.2015 r. rozpoczął budowę. Roboty były prowadzone do 31.10.2018 r.

Początkowo prace zostały doprowadzone do stanu surowego zadaszzonego, potem przerwane na 6-12 m-cy, następnie były kontynuowane (ocieplenia, regipsy).

/ dowód: kopia dziennika budowy nr (...) – k. 159-163; zeznania świadka G.

P. – e-protokół z dnia 15.01.2021 r. 00:26:12-00:37-35 k. 322-323 i 325; zeznania

pozwanego J. M. (2) – e-protokół z dnia 12.03.2021 r. 00:58:13-01:44:49 k.

334-337 /

Początkowo J. M. (1) przyjeżdżała i oglądała stan zaawansowania robót. Kiedy strony popadły w konflikt, J. M. (1) przestała przyjeżdżać do B. Zażądała zwrotu pieniędzy.

/ dowód: zeznania świadka G. P. – e-protokół z dnia 15.01.2021 r. 00:26:12-

00:37-35 k. 322-323 i 325 /

Postanowieniem z dnia 17.01.2018 r., 4 F 263/16, Sąd Rejonowy w Niebüll (Amtsgericht Niebüll) rozwiązał małżeństwo stron J. M. (2) i J. M. (1), zawarte dnia 26.10.1991 r. w USC we W. (nr aktu małżeństwa (...)) przez rozwód.

/ dowód: odpis postanowienia z dnia 17.01.2018 r. z tłumaczeniem – k. 30-31 i 86-87 /

W dniu 01.03.2019 r. J. M. (2) jako sprzedający oraz J. Ł., A. Ł. i W. Ł. jako kupujący zawarli przed A. T. zastępcą notariusza P. K. we W., rep. (...), umowę sprzedaży.

Umowa została zawarta w wykonaniu uprzedniej umowy przedwstępnej.

Przedmiotem sprzedaży była położona w B., gmina D., przy ul. (...), działka gruntu nr (...) o pow. 0,0457 ha (powstała w wyniku podziału działki nr (...)) zabudowana częścią budynku mieszkalnego jednorodzinnego o dwóch kondygnacjach, stanowiącą samodzielną całość, nr ewidencyjny (...), w stosunku do której na podstawie zawiadomienia o zakończeniu budowy z dnia 14.11.2018 r. (...) w Powiecie (...) przyjął zgłoszenie o zakończeniu budowy ww. budynku i nie zgłosił sprzeciwu w sprawie zamiaru przystąpienia do jego użytkowania z dniem 18.11.2018 r.

J. M. (2) oświadczył, że nie jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz że budowa i sprzedaż budynku nie jest dokonywana w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, gdyż takowej działalności w tym zakresie nie prowadzi.

Cena sprzedaży wynosiła 332.000 zł, z czego 15.000 zł zostało zapłacone przed podpisaniem aktu notarialnego, 158.500 zł zostało zapłacone przez J. Ł. przed podpisaniem aktu notarialnego, 158.500 zł miało zostać zapłacone przez A. i W. Ł. w terminie 10 dni od zawarcia umowy ze środków z udzielonego im kredytu bankowego.

/ dowód: umowa sprzedaży z dnia 01.03.2019 r., rep. (...) – k. 164-169 /

W dniu 13.03.2019 r. J. M. (2) jako sprzedający oraz K. K. i T. K. jako kupujący zawarli przed notariuszem A. W. we W., rep. (...), umowę sprzedaży.

Umowa została zawarta w wykonaniu uprzedniej umowy przedwstępnej.

Przedmiotem sprzedaży była położona w B., gmina D., przy ul. (...), działka gruntu nr (...) o pow. 0,0443 ha (powstała w wyniku podziału działki nr (...)) zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, w stanie deweloperskim, w stosunku do którego zostało złożone zawiadomienie o zakończeniu budowy z dnia 14.11.2018 r., a (...) w Powiecie (...) nie zgłosił sprzeciwu w sprawie zamiaru przystąpienia do użytkowania obiektu z dniem 18.11.2018 r.

Cena sprzedaży wynosiła 346.000 zł, z czego 15.000 zł zostało zapłacone gotówką przy zawarciu umowy przedwstępnej, 34.600 zł gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego, natomiast pozostałe 296.400 zł miało zostać zapłacone ze środków uzyskanych przez kupujących z kredytu bankowego do dnia 22.03.2019 r.

/ dowód: umowa sprzedaży z dnia 13.03.2019 r., rep.(...) – k. 170-175 /

Pomimo sprzedaży domu pozwany nie zwrócił powódce otrzymanych od niej pieniędzy przeznaczonych na budowę domu. W rozmowach z członkami rodziny mówił, że nie odda tych pieniędzy.

/ dowód: zeznania świadków: A. P. – e-protokół z dnia 11.08.2020 r. 00:01:46-

00:13:53 k. 223-225, O. P. – e-protokół z dnia 30.09.2020 r., I Cps 9/20, 00:03:25-

00:24:21 k. 297-299, P. P. (1) – e-protokół z dnia 30.09.2020 r., I Cps 9/20,

00:24:22-00:39:39 k. 297-299, P. M. – e-protokół z dnia

15.01.2021 r. 00:03:25-00:26:11 k. 322 i 325; zeznania powódki J. M. (1) – e-

protokół z dnia 12.03.2021 r. 00:07:48-00:58:12 k. 332-334 i 337 /

Pismem z dnia 24.05.2019 r. pełnomocnik powódki wezwała pozwanego do zapłaty 232.000 zł w terminie 7 dni.

Wskazała, że podana kwota stanowi sumę wpłat dokonanych w 2015 roku tytułem nieważnej umowy deweloperskiej na budowę domu jednorodzinnego w B.. Z uwagi na brak zachowania prawidłowej formy czynności prawnej wynikającej z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16.09.2011 r. umowa od samego początku była zobowiązaniem nieważnym. Z uwagi na powyższe wskazana kwota jest świadczeniem nienależnym, o którym mowa w art. 410 § 2 kc, i podlega zwrotowi.

Pismo zostało awizowane w UP w M. w dniach 28.05.2019 r. i 05.06.2019 r. i zwrócone w dniu 13.06.2019 r. jako niepodjęte z placówki pocztowej.

/ dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania i wydrukiem śledzenia przesyłki – k. 44-

46 /

Pismem z dnia 09.07.2019 r. pełnomocnik powódki wezwała pozwanego do zapłaty 232.000 zł w terminie 7 dni.

Wskazała, że podana kwota stanowi sumę wpłat dokonanych w 2015 roku tytułem nieważnej umowy deweloperskiej na budowę domu jednorodzinnego w B.. Z uwagi na brak zachowania prawidłowej formy czynności prawnej wynikającej z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16.09.2011 r. umowa od samego początku była zobowiązaniem nieważnym. Z uwagi na powyższe wskazane kwota jest świadczeniem nienależnym, o którym mowa w art. 410 § 2 kc, i podlega zwrotowi.

Pismo zostało wysłane pod adres: G. (...) W. i doręczone w dniu 12.07.2019 r.

/ dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania i wydrukiem śledzenia przesyłki – k. 47-

49; pismo z dnia 11.09.2019 r. – k. 89-90; potwierdzenie odbioru – k. 91-92 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie prawie w całości.

Powódka dochodzi od pozwanego zwrotu środków przekazanych mu w formie przelewów bankowych z przeznaczeniem na budowę i zakup domu. Nie było pomiędzy stronami sporu co do tego, że związane były umową o takim przedmiocie, jednakże do jej wykonania nie doszło, albowiem pozwany po wybudowaniu domu (połowy bliźniaka) nie przeniósł jego własności na powódkę.

Tak skonstruowane roszczenie powódki znajduje podstawę prawną w przepisach art. 410 § 1 i 2 kc w zw. z art. 405 kc, tj. w przepisach o zwrocie nienależnego świadczenia.

Zgodnie z art. 405 kc w zw. z art. 410 § 1 kc kto uzyskał świadczenie nienależne, obowiązany jest do jego zwrotu. Zgodnie zaś z art. 410 § 2 kc 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.

Wbrew stanowisku zaprezentowanemu przez powódkę w pisemnych wezwaniach do zapłaty oraz w pozwie strony nie były związane umową deweloperską, tyle że nieważną ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego. Umowa zawarta przez strony nie była umową deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5, art. 22 ust. 1 i art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Pozwany nie jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą obejmującą działalność deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 1 i 6 tej ustawy (wyraźnie to zresztą oświadczał w obu aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości).

Nie oznacza to jednak, aby powódce nie przysługiwało roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia, tyle że innego typu. Roszczenie to stanowi wyraz nie *condictio sine causa*, ale *condictio causa data causa non secuta* albo *condictio causa finita*. Powódka spełniła swoje świadczenie częściowo, nie uzyskując świadczenia wzajemnego. Zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty.

Nie było między stronami sporu co do tego, że umowa o opisanym przedmiocie została pomiędzy stronami zawarta. Częściowo sporny był wymiar świadczenia ze strony powódki, zarówno tego, które miało zostać spełnione, jak również realnie spełnionego. Natomiast zasadniczy spór dotyczył tego, czy pozwany zwrócił otrzymane od powódki środki.

Powódka udowodniła, że przekazała pozwanemu 166.000 zł z przeznaczeniem na budowę domu, którego własność miała zostać przeniesiona na jej rzecz po wybudowaniu. Przedłożona wraz z pozwem historia rachunku bankowego potwierdza dokonanie przelewów w kwocie 160.000 zł w dniu 17.04.2015 r. oraz 6.000 zł w dniu 13.08.2015 r. Pozwany zarzucił, że w ramach drugiego przelewu na budowę domu przeznaczone było jedynie 5.000 zł, ale po pierwsze, wskazanie na „5 tys” w tytule przelewu należy traktować w kategoriach oczywistej omyłki, zaś po drugie, pozwany nie podał, z jakiego tytułu miałby wówczas otrzymać od powódki dodatkowo 1.000 zł. Powódka przekazywała pozwanemu środki wyłącznie w celu sfinansowania budowy domu, nic nie wskazuje, aby wiązały ich wówczas inne stosunki prawne uzasadniające przelew środków w tej wysokości.

Powódka nie udowodniła natomiast, aby przekazała pozwanemu środki pieniężne o wyższej wartości, w szczególności we wskazanej przez nią sumie 232.000 zł. Jednakże w świetle twierdzeń powódki o przekazaniu takiej właśnie sumy, jej zeznań, w których wskazała, iż przelane początkowo 160.000 zł dotyczyło stanu surowego, a kolejne wpłaty odnosiły się do dalszych robót, a także twierdzenia, że uzgodniona przez strony łączna należność na rzecz pozwanego miała wynieść 250.000 zł, Sąd przyjął takie ustalenie. Pozwany wprawdzie twierdził i zeznał, że uzgodniona cena wynosiła 350.000 zł, ale ta kwota nie znajduje odzwierciedlenia ani w żadnych dokumentach ani w innych elementach materiału dowodowego. Pozwany nie przedłożył ani kosztorysu robót czy to wstępnego czy to powykonawczego ani żadnego zestawienia wydatków albo podobnych dokumentów. Również z zeznań świadków nie wynika, aby strony uzgodniły taką wysoką cenę. Sprzedaż obu domów nastąpiła za cenę 332.000 zł i 346.000 zł. Trudno zakładać, aby powódka w ramach porozumienia z pozwanym, z którym miałyby pozostawać w przyjaznych relacjach, miała mu zapłacić więcej niż osoby obce cztery lata później. Zawarte w odpowiedzi na pozew twierdzenie, że pozwany został zmuszony do szukania innych nabywców i sprzedaży za mniej niż oczekiwał, nie zostało niczym poparte. Ponadto, skoro powódka

uzyskała ze sprzedaży wspólnego domu 322.500 zł i miałyby jeszcze wykończyć dom (doprowadzony przez pozwanego do stanu deweloperskiego), to zapłata ceny 350.000 zł byłaby zupełnie nieracjonalna.

Niezależnie od powyższego nie można pominąć, iż nie została zapłacona pełna uzgodniona cena. Nie jest to jednak jednoznaczne z odstąpieniem od umowy przez powódkę. Jeżeli bowiem powódka miałaby odmówić dalszej zapłaty, to pozwanemu przysługiwałoby uprawnienie do wyznaczenia dodatkowego terminu pod rygorem odstąpienia od umowy (art. 491 § 1 kc), a nawet od razu do odstąpienia od umowy (art. 492¹ kc). Pozwany nie wykazał, aby takich czynności dokonał. Powódka nie byłaby zresztą uprawniona do odstąpienia od umowy tylko dlatego, że się rozmyśliła lub uznała, że dokonana już zapłata jest wystarczająca.

Natomiast należy zwrócić uwagę, że to po stronie pozwanego mogła zaistnieć okoliczność dająca powódce podstawę do odstąpienia od umowy. Skoro bowiem pozwany – nie kierując do powódki żadnych dodatkowych wezwań czy innych oświadczeń – doprowadził budowę do końca i sprzedał dom osobie trzeciej, zaistniała przewidziana w art. 493 § 1 kc następca niemożliwość świadczenia z przyczyn leżących po stronie pozwanego. 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 takiej sytuacji skierowanie przez powódkę wezwań do zwrotu świadczenia nienależnego mogłoby zostać utożsamione z odstąpieniem od umowy.

Każdorazowo jednak w razie odstąpienia od umowy wzajemnej albo rozwiązania takiej umowy przez strony zobowiązane są one – stosownie do art. 494 § 1 kc – do zwrotu świadczeń już spełnionych. To zaś oznacza, że powódka może domagać się od pozwanego zapłaty 166.000 zł.

Zarzut pozwanego, jakoby spłacił on już to zobowiązanie wobec powódki, ratalnie, gotówką, należało uznać za nieudowodniony. Pozwany w tym zakresie przedstawił wyłącznie swoje zeznania. Świadek T. M. nie uczestniczył w spotkaniach stron, podczas których miało dojść do przekazania powódce pieniędzy. Dowód z zeznań samego pozwanego jest dalece niewystarczającym środkiem dowodowym. Przesłuchanie stron służy bowiem wyjaśnieniu wątpliwości, nie zaś dokonywaniu istotnych ustaleń faktycznych co do okoliczności mających zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Pozwany zeznał, że zawoził kilkakrotnie do Niemiec różne kwoty pieniężne. Nie przedłożył jednakże ani potwierdzeń wypłaty środków ze swojego rachunku bankowego lub uzyskania ich w inny sposób ani też żadnych dowodów wskazujących kiedy konkretnie wyjeżdżał do Niemiec (np. rachunków za zakup paliwa, noclegi, itp.). Następnie pozwany podniósł, że nie brał pokwitowań od powódki, skoro pozostawali w dobrych relacjach. Taki stan miał jednak co najwyżej miejsce w roku 2015 lub na początku 2016. Później osobiste, poprawne relacje stron ustały, skoro pozwany najpierw związał się z A. K., a w 2018 r. wystąpił o rozwód i następnie zawarł kolejny związek małżeński. Pozwany podał, że ostatnią ratę spłacił już po sprzedaży domów, czyli najwcześniej w marcu 2019 r. Wówczas strony już były po rozwodzie, tym bardziej pozwany powinien był dopilnować potwierdzenia zapłaty. Dalece nieprzekonujące jest też wskazywanie na niemożność zwrotu pieniędzy poprzez przelew środków na ten sam rachunek, z którego zostały wykonane przelewy. Pozwany nie wyjaśnił przekonująco, że dysponowanie rachunkiem bankowym w Polsce oznaczałoby pozbawienie powódki jakichkolwiek świadczeń na terenie Niemiec, nie przedstawił przede wszystkim podstawy prawnej takiej decyzji lub jakichkolwiek informacji na to wskazujących. Powódka podała, jakiego rodzaju świadczenia otrzymywała: zasiłek rodzinny (na córkę), czyli tzw. K., wypłacane przez kasę rodzinną krajowego urzędu pracy (F. (...)) oraz dodatek mieszkaniowy, czyli tzw. W. lub M., wypłacany przez miasto lub powiat (W.) na podstawie przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych (W. (...)) oraz kodeksu socjalnego ((...)). Pierwsze świadczenie jest niezależne od dochodu, przysługuje na każde dziecko po 6 miesiącach zamieszkiwania w Niemczech, drugie natomiast zależne jest od poziomu życia, czyli wysokości zarobków. Wyciąg z rachunku bankowego jest jednym z dokumentów składanych przy wniosku o przyznanie dodatku, ale w celu wykazania, że wnioskodawca opłaca czynsz, a nie w celu wykazania, czy ma na ten cel stosowne oszczędności.

Ponadto pozwany zeznał, że spłaty dokonał w latach 2015-2016. Skoro jednak otrzymał pieniądze w kwietniu i sierpniu 2015 r., a następnie według jego twierdzeń strony miały nadal utrzymywać relacje małżeńskie, także wyrażające się życiem fizycznym, to nie istniała jeszcze konieczność zwrotu, gdyż pozwany prowadził wówczas budowę, a

porozumienie stron zakładało przeniesienie własności domu po jego wybudowaniu, a nie zwrot pieniędzy. Natomiast dopiero po trzech latach: w 2018 r. i 2019 r., kiedy to ustało już małżeństwo stron, a domy zostały już wybudowane (11.2018 r.), okazało się, że zobowiązanie nie zostało przez pozwanego wykonane.

Ponieważ nie doszło do wykonania umowy zgodnie z jej przedmiotem i treścią, tj. przeniesienia na powódkę działki zabudowanej bliźniakiem wzniesionym przez pozwanego, zapłacone przez powódkę 166.000 zł stało się świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 kc. Pozwany nie wykazał, zaś aby wobec rozwiązania łączącej go z powódką umowy (czy to na skutek jednostronnego od niej odstąpienia czy też w drodze porozumienia stron) wykonał zobowiązanie do zwrotu otrzymanego świadczenia, co oznacza, że powódka ma prawo dochodzić wskazanej sumy.

Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powódki 166.000 zł. Na podstawie art. 481 § 1 kc odsetki za opóźnienie w zapłacie tej należności głównej przypadają powódce od dnia 27.06.2019 r., tj. po 14 dniach od doręczenia pierwszego wezwania do zapłaty. W przypadku awizowania i niepodjęcia przesyłki z placówki pocztowej za dzień, w którym adresat mógł odebrać przesyłkę i zapoznać się z jej treścią, należy uznać siódmy dzień po drugim awizowaniu. Zobowiązanie do zwrotu świadczenia nienależnego należy do tzw. zobowiązań bezterminowych, w których termin spełnienia świadczenia nie jest z góry oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, wobec czego spełnienie winno nastąpić niezwłocznie po wezwaniu do wykonania zgodnie z art. 455 kc. Niezwłoczne spełnienie świadczenia pieniężnego w rozumieniu art. 455 kc oznacza z reguły spełnienie go w terminie 14 dni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28.05.1991 r., II CR 623/90; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 20.03.2012 r., I ACa 191/11). Zatem pozwany popadł w stan opóźnienia od dnia 27.06.2019 r.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Wobec uwzględnienia powództwa w całości w zakresie należności głównej, na podstawie art. 100 zd. drugie kpc powódce przysługuje zwrot kosztów procesu w całości. Koszty te obejmują: opłatę od pozwu – 8.300 zł, opłatę od wniosku o zabezpieczenie – 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – 5.400 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, tj. łącznie 13.817 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.