

## UZASADNIENIE

Powód M. Z. (1) reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w pozwie skierowanym przeciwko J. P. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 130.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podał, że powód wraz z J. P. (1) pozostawali w związku faktycznym – konkubenckim od 2005 r. do 28 lipca 2018 r. Od początku związku strony zamieszkiwały wspólnie w W.. W 2011 r. strony rozpoczęły budowę domu w S. na działce stanowiącej wyłączną własność pozwanej J. P. (1). Powód zaangażował się w budowę domu do tego stopnia, że w okresie od kwietnia 2011 roku do października 2011 roku, zrezygnował ze stałej pracy w W. i podjął się pełnoetatowej pracy przy budowie domu wraz z przykryciem dachu. Następnie powód wrócił do W. do pracy zawodowej w celu gromadzenia środków pieniężnych do dalszej budowy domu i wykończenia go. W 2018 r. budowa domu i jego wykończenie zakończyły się, po czym strony rozstały się. Pozwana J. P. (1) reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych.

W uzasadnieniu podano, że pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), którą otrzymała tytułem darowizny od swoich rodziców L. i J. P. (2). Przyznała, iż strony od 2005 r. do 2018 r. pozostawały w nieformalnym związku partnerskim, jakkolwiek całość nakładów na budowę domu pochodziła z jej własnych środków finansowych i przy wsparciu bliskich osób z rodziny – rodziców pozwanej. Pozwana podała, że powód bywał na działce od czasu do czasu pomagając ojcu pozwanej przy pracach budowlanych. N. nie spędzał tam całego weekendu. Pozwana w okresie od 1 września 2010 r. do chwili obecnej pracuje zawodowo i oprócz podstawowego wynagrodzenia za prace otrzymuje napiwki, co znacznie podwyższa jej dochody. Nadto celem kontynuowania budowy domu zaciągała pożyczki gotówkowe w łącznej wysokości 72.117,97 zł jak również uzyskiwała pomoc najbliższej rodziny (materialną, poprzez wykonanie określonych prac przy budowie domu). Wskazała, że nieprawdą jest iż powód zwolnił się z pracy aby poświęcić czas na budowę domu, bowiem zrobił to po to aby zaangażować się w swoją działalność gospodarczą. Pozwana zaprzeczyła aby powód przekazał jej kwotę 100.000 zł wskazując, iż nie dysponował on taką kwotą. Jednocześnie pozwana przyznała, że powód towarzyszył pozwanej przy zakupach materiałów, czasami płacił drobną kwotą w sytuacji gdy pozwanej zabrakło w danym momencie pieniędzy.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. Z. (1) i pozwana J. P. (1) od 2005 r. do 2018 r. pozostawali w związku faktycznym – konkubenckim. Od początku związku strony zamieszkiwały wspólnie w W., gdzie wspólnie wynajmowały mieszkanie i wspólnie ponosili koszty najmu. Strony nie posiadały wspólnego konta. Każde z nich, kolejno czyniło zakupy spożywcze, chemiczne we własnym zakresie. Zarówno powód jak i pozwana odmiennie inwestowali zarobione pieniądze. Powód inwestował we własne biznesy, natomiast pozwana lokowała środki w budowę domu jednorodzinnego w S.. Strony nie miały wspólnego majątku będąc razem.

W czasie nawiązania relacji konkubenckiej, bo w okresie od 1 września 2007 r. do 31 sierpnia 2010 r. pozwana była zatrudniona jako kelnerka w restauracji Na (...) W. K., Z. K. w wymiarze na cały etat. Od 1 września 2010 r. do chwili obecnej jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony w (...) Restauracja s.c. K. B. W. K. w K. jako kierownik sali z wynagrodzeniem brutto w wysokości 3.200 zł. Dodatkowo jej źródłem utrzymania są napiwki. W zależności od wysokości napiwków obecne wynagrodzenie pozwanej stanowi kwotę od 5.000 do 6.000 zł.

Powód w okresie od 11 grudnia 2009 r. do 13 grudnia 2012 r. prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...) w postaci stołówki pracowniczej na około 300 osób w P.. Działalność tę sprzedał za kwotę 58.000 zł, z czego 45.000 zł wpłacił na swoje konto. Przez okres pół roku prowadził S. Bar na ul. (...) w W.. Działalność tę zamknął. Kolejno podjął pracę u swego kolegi M. Z. (2) jako szef kuchni lokalu położonego w S.. Pracował tam przez okres 15 miesięcy z

uposażeniem 5.000 zł i oficjalnie nie był zatrudniony. W 2014 roku powód ukończył kurs w zakresie masażu I stopnia i otworzył z dniem 1 października 2014 r. działalność gospodarczą pod firmą (...).

W trakcie trwania związku konkubenckiego pozwana wspierała powoda w prowadzonej przez niego działalności gospodarczej zarówno finansowo jak też świadczyła pomoc fizycznie. W 2012 r. pozwana darowała powodowi kwotę 5.000 zł celem wsparcia działalności gospodarczej – stołówki pracowniczej. Kwota ta nie została zwrócona przez powoda. W wolnym czasie pomagała powodowi pracując na kuchni, w barze, przyjmując zamówienia. Kiedy przychodziła do baru pozwanego, wykonywała równorzędnie z powodem wszelkie prace. Za wykonywaną pozwana nie pobierała wynagrodzenia. Była to forma pomocy pozwanej w działalności gospodarczej powoda.

Umową darowizny zawartą w formie aktu notarialnego nr rep. A: (...) w dniu 1 czerwca 2009 roku w Kancelarii Notarialnej notariusz Z. L. i J. małżonkowie P. przekazali na rzecz swojej córki J. P. (1) niezabudowaną działkę gruntu, stanowiącą grunt orny, oznaczoną numerem 116/5 o powierzchni 1889 m<sup>2</sup> położoną w obrębie ewidencyjnym S. (Nr (...)), jednostka ewidencyjna N., obszar wiejski, powiat (...), województwo (...). W związku z tym, że rodzice przekazali powódce umową darowizny powyższą nieruchomości zobowiązała się ona do spłaty swego brata kwotą 20.000 zł, co uczyniła.

Po uzyskaniu przez J. P. (1) tytułu własności do działki gruntu, podjęła ona samodzielną decyzję o wybudowaniu na niej domu jednorodzinnego. Decyzji tej przeciwny był pozwany, który zamierzał kupić mieszkanie w W.. Pozwana przystąpiła w 2009 roku do kompletowania niezbędnej dokumentacji związanej z rozpoczęciem inwestycji. 28 lipca 2009 roku Starostwo Powiatowe w Ł. wydało pozwolenie na budowę zgodnie z przedłożonym projektem architektoniczno-budowlanym budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zgodnie z zamieszczonymi w dzienniku budowy wpisami w 2009 roku na działce budowlanej wyznaczono linie regulacyjne i stałe punkty odniesienia oraz wyznaczono miejsca pod obiekt budowlany. W 2011 roku wykonano wykopy pod fundamenty, zbrojenie pod ławy fundamentów, zalanie ław i ścian fundamentów oraz przystąpiono do budowy ścian parteru. W 2012 roku przygotowano zbrojenia stropu i klatki schodowej, zakończono budowę ścian poddasza, wykonano więźbę dachową nad całością budynku. W roku 2013 wykonano pokrycie dachu blachodachówką, obsadzono rynny i rury spustowe, wykonano obróbki blacharskie, wykonywane były prace wykończeniowe elewacji. W 2014 r. wykonano instalację elektryczną. Stosownie do wpisu z 21 listopada 2015 r. zakończono roboty budowlane na obiekcie. Kolejno w następnych latach trwały prace wykończeniowe, które ostatecznie zakończyły się w 2018 r.

Budowa budynku mieszkalnego prowadzona była systemem gospodarczym. Główne prace budowlane wykonywał ojciec powódki – L. P.. W wytyczaniu budynku brał udział brat powódki S. P. (1) oraz ojciec powódki L. P.. Wykopy fundamentów wykonywała osoba prywatna z uwagi na posiadany sprzęt. W roku 2011 kiedy były wylewane fundamenty i stawiane ściany parteru, prace te wykonywane były przez ojca pozwanej L. P. i brata pozwanej S. P. (1). Przy tych pracach pomagał powód. W 2012 r. L. P. zatrudnił do prac na budowie domu B. P.. Konstrukcja drewniana krokwi była stawiana przez S. P. (1), S. P. (2), L. P. – pomagał również powód. Dach został położony przez B. J. przy pomocy braci pozwanej S. i S.. Do pomocy zatrudniony byli też pracownicy M. D. i W. K. (2). Instalację elektryczną w domu zakładał brat pozwanej M. P.. Elewację na budynku mieszkalnym, schody wewnątrz budynku, położenie glazury i terakoty wykonywali fachowcy zatrudnieni przez pozwaną.

Powód pomagał przy budowie domu. Wynajął on kolegę do kopania fundamentów z uwagi na posiadany przez niego sprzęt – zagęszczarkę. Do pomocy na budowie przyjeżdżał zazwyczaj wówczas kiedy miał wolne tj. w trakcie weekendu. Zdarzało się również że pomagał na budowie w ciągu tygodnia, jakkolwiek nie były to długie okresy. Powód samodzielnie wykonał następujące prace w trakcie budowy budynku mieszkalnego: ręczne kopanie piwniczki pod tarasem, zabudowę schowka pod schodami, montaż drzwiczek przesuwanych oraz wyrównanie ścian i schodów od środka schowka, zaciąganie gładzi szpachlowych oraz ciągłych pęknięć tynkowych, wiercenie kolejnych otworów wentylacyjnych, zamurowywanie starych (ponieważ były za wysoko), układanie płyt wiórowych pod panelami do sypialni nad garażem, ponieważ posadzka była opuszczona o 2 cm, więc dołożona została płyta 1,5 cm + klej żeby nie było uskoku między panelami, układanie płytek w kuchni pomiędzy regałem, układanie kamieni dekoracyjnych w salonie przy telewizorze, ścianie w kuchni oraz okapie kuchennym, układanie kamienia dekoracyjnego w pokoju

na górze wokół telewizora, ocieplanie poddasza w budynku, układanie waty szklanej oraz rozciąganie folii, układanie desek na całym poddaszu, docinanie, kręcenie ich i heblowanie wszystkich desek malowanie impregnatem i obsadzenie włazu na strych, montaż drzwi wejściowych i drzwi do kotłowni, elewacja, wiatrołap, garaż, klejenie styropianu, naciąganie siatki i kleju.

Niewątpliwie też wspólnie z innymi pracującymi na budowie – głównie osobami z najbliższej rodziny pozwanej powód wykonywał bieżące wykonywane przez nich prace. Tym samym pracując w zespole z innymi wykonywał: wyrównanie gruntu pod całym domem, szalowanie, w tym stropu, murowanie komina, stawianie krokwi, układanie płyt na wiatrołap, ściany, sufit, szpachlowanie i naciąganie gładzi oraz ocieplenia na górze wiatrołapu, jak również ułożenie tam płyt wiórowych, skręcanie trzech pólek w garażu, układanie płytek w garażu, montaż drzwi wejściowych i drzwi do kotłowni, dobudowa pomieszczenia gospodarczego, układanie kamieni w ogródku na długości tarasu oraz wymiana ziemi, rozłożenie folii i sadzonek truskawek, drzewek borówki amerykańskiej.

Efekty pracy powoda niejednokrotnie wymagały poprawek. Miała miejsce sytuacja, że powód stawiał jedną ze ścian wspólnie z kolegą M.. Ściana ta była wypchnięta o 10-11 cm w bok i konieczna była poprawa tej ściany. Kolejnego roboczego dnia ścianę stawianą przez powoda rozbierał S. P. (2) i była stawiana na nowo.

Biegły rzeczoznawca budowlany J. S. (1) w opinii stwierdził, że nie wszystkie prace wykonane przez powoda mogły stanowić nakład rzeczowy na nieruchomości pozwanej, gdyż zostały wykonane wadliwie. Do prac takich biegły zaliczył: wykonane przez powoda docieplenie części elewacji, które zostało wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną i podlega rozbiórce i ponownemu wykonaniu (bez odzyskania materiałów), wykonanie szpachlowania w kotłowni i w garażu z uwagi na złą jakość, fugowanie obwodu lustra w łazience, bowiem nie podnosi wartości ponieważ zostało wykonane nieestetycznie.

Budowę budynku mieszkalnego finansowała głównie pozwana. Zaczynając budowę posiadała ona niewielkie oszczędności. Za zaoszczędzone pieniądze sporządziła projekt budynku mieszkalnego, zakupiła pustaki oraz drut. Kolejne prace przy budowie budynku mieszkalnego były wykonywane w miarę posiadanych przez nią środków pieniężnych. Pozwana mieszkając w W. wspólnie z powodem utrzymywała się z kwoty około 1.000 zł miesięcznie. Pozostałe zarobione pieniądze tj. z wynagrodzenia za pracę oraz napiwki oszczędzała i kolejno zakupywała niezbędne materiały do budowy domu jak również opłacała fachowców wykonujących zlecane prace. Osoby z najbliższej rodziny tj. L. P., S. P. (1), S. P. (2) oraz M. P. nie pobierali wynagrodzenia za wykonywane prace przy budowie domu pozwanej. Prace te wykonywali w ramach pomocy rodzinnej. B. J. prace związane z pokryciem dachu wykonał nieodpłatnie – w ramach prezentu dla powódki.

Powódka również celem wykonania koniecznych prac zaciągała pożyczki w Banku (...), które regularnie spłacała. 4 grudnia 2008 r. udzielono powódce pożyczki w wysokości 5.700 zł. Kolejną pożyczkę w kwocie 10.670,80 zł powódka zaciągnęła w dniu 15 czerwca 2010. Zobowiązanie to zostało spłacone 14 stycznia 2011 r. Kolejną kwotę 10.420 zł z tytułu pożyczki zaciągniętej 15 grudnia 2011 r. pozwana spłaciła 6 czerwca 2012 r. 1 lutego 2013 r. powódka tytułem pożyczki uzyskała kwotę 10.670,80 zł, którą spłaciła 7 stycznia 2014 r. Tego samego dnia zaciągnęła kolejną pożyczkę w kwocie 17.621,23 zł, a spłaciła ją już 16 marca 2015 r. 7 września 2015 r. powódka zaciągnęła pożyczkę w kwocie 17.035,14 zł, która została ostatecznie spłacona i zamknięta 1 września 2016 r. Powódka zaciągnęła pożyczki gotówkowe w łącznej kwocie 72.117,97 zł. Na budowę domu pozwanej środki finansowe przekazywała pozwanej również jej matka. Na wykonanie schodów matka powódki zaciągnęła pożyczkę w kwocie 5.000 zł, która przekazała pozwanej.

Powódka na budowę budynku mieszkalnego zgodnie z przedłożonymi fakturami w roku 2009 wydatkowała kwotę 2.764,79 zł, w roku 2010 kwotę 387 zł, w roku 2011 kwotę 9.997,87 zł, w roku 2012 kwotę 17.882,05 zł, w roku 2013 kwotę 35.519,84 zł, w roku 2014 kwotę 4.301,62 zł, w roku 2016 kwotę 34.436,03 zł, w roku 2017 kwotę 44.018 zł, w roku 2018 kwotę 7.261,18 zł, w roku 2019 kwotę 493,13 zł.

Na budowę budynku materiały rzeczowe dostarczał również ojciec powódki ze swoich zasobów. Darował on córce w trakcie budowy: bloczki drzewo, kruszywa.

Budowa domu zakończyła się w 2018 r. W tym samym czasie strony rozstały się. Wezwaniem do zapłaty z dnia 7 stycznia 2018 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 120.000 zł. W wezwaniu wyjaśnił, że kwota roszczenia wynika ze szczegółowego zestawienia prac jakie zostały przez niego wykonane.

16 lutego 2018 r. powód odebrał z przedmiotowego budynku rzeczy ruchome, które zostały zakupione z jego środków finansowych tj. telewizor 49 cali, trzy komody pod telewizor, dwa narożniki, dwa wieszaki ściennie, duży stół z salonu, obraz elementowy, dwa stoły, trzy małe stoliki, dwie lampy, dwie szafki łazienkowe oraz szafkę z umywalką, dwa dywany, dużą szarą wycieraczkę, baterię kuchenną, butlę gazową, palnik gazowy, kosz wiklinowy-brudnik, hebel, wyrzynarkę, szlifierkę, cykliniarkę, pojemniki na narzędzia, cztery regały na napoje, termowentylator, koc elektryczny, choinkę, bombki, lampki, 4 opony do a. z alufelgami, 4 opony do Lanosa, klucz grzechotkowy, zestaw malarski, kwotę 2.000 zł- spłata samochodu rozbitego przez brata S. P. (2), deskę do krojenia, noże, haki, 2 podstawki pod garnki, stojak na kubki, praskę do ziemniaków, alkohole i napoje.

Biegły rzeczoznawca budowlany J. S. (2) w opinii określił szacunkową wartość nakładu poczynionego przez powoda na nieruchomość pozwanej w postaci robocizny na kwotę 17.441 zł. Biegły wycenił szacunkową wartość nakładu w postaci dokonanych zakupów przez powoda materiałów do budowy domu (według zgodnego oświadczenia stron do protokołu z oględzin) na kwotę 7.166 zł.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości W. H. wartość rynkową zabudowań wyliczył na kwotę 366.841 zł.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o : kserokopii sms i wydruków zdjęć (k. 11-45, 237-), wezwania do zapłaty (k. 46), aktu notarialnego Rep. A: (...), świadectwa pracy J. P. (1) (k. 61,-62), aneksu do umowy o pracę (k. 63), zaświadczeń o spłacie pożyczki (k. 64-69), umowy pożyczki gotówkowej (k. 70), informacji z (...) (k. 71, 73), zaświadczenia o ukończeniu kursu (k. 72), faktur (k. 74-235), protokół zdawczo-odbiorczy (k. 236-244), potwierdzenia wykonania operacji (k. 256), wydruków zdjęć (k. 257-275), częściowo wyjaśnień powoda (k. 314-315, 459v), wyjaśnień i zeznań pozwanej (k. 315-316, 459v-460), zeznań świadków w osobach: E. G. (k. 317v), J. K. (k. 322v-323), S. P. (1) (k. 323-323v), Z. D. (k. 323v-324, B. J. (k. 324-324v), W. M. (k. 324v-325), L. P. (k. 325-326), M. P. (k. 326-327), S. P. (2) (k. 327-327v), oświadczenia (k. 329-330), J. C. (k. 343v), E. (k. 343v), Z. M. (1) (k. 343v), wypisów z rejestru gruntów i kartoteki budynków (k. 353, 354,355), odpis z KW (k. 356), kserokopii dziennika budowy wraz z projektem budynku mieszkalnego (k. 357- 400), opinii biegłego rzeczoznawcy budowlanego (k. 406-420), operatu szacunkowego (k. 421-434).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo należy uznać za zasadne w części.

Podstawą prawną dochodzonego roszczenia są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu w związku z przepisami o nienależnym świadczeniu (art. 405 i 410§2 k.c).

Zgodnie z art. 410 § 2 k.c 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. Natomiast ten, 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 (art. 405 k.c.). Zatem w świetle powyżej przytoczonych przepisów, wzbogacony o świadczenie nienależne obowiązany jest do zwrotu tego, co wyszło z majątku zubożonego. Gdy wzbogacenie polega na uzyskaniu sumy pieniężnej, wzbogacony, który korzystając z tych pieniędzy uzyskał określoną korzyść, powinien zwrócić świadczenie pieniężne

przeliczone zgodnie z zasadą ekwiwalentności. Celem, bowiem roszczenia o wydanie bezpodstawnego wzbogacenia jest przywrócenie równowagi zachwianej nieuzasadnionym przejściem jakiejś wartości z jednego majątku do drugiego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie był fakt, że M. Z. (1) i J. P. (1) przez okres około 13 lat tworzyli nieformalny związek, co oboje w toku postępowania zgodnie przyznali. Konkubinat jest faktycznym pożyciem małżeńskim kobiety i mężczyzny, którzy wszakże nie zawarli związku małżeńskiego (łac. concumbere). Takie jest niemal jednolite stanowisko orzecznictwa i doktryny. W Polsce konkubinat nie jest unormowany prawnie. W piśmiennictwie i w judykaturze powszechnie przyjmuje się, że jest on prawnie nieuregulowaną, trwałą wspólnotą życiową mężczyzny i kobiety. Wynika z tego, że cechy charakterystyczne konkubinatu to: związek mężczyzny i kobiety; trwałość tego związku; pożycie jak w małżeństwie; brak zdarzenia prawnego regulującego ten związek. Zewnętrznym przejawem wymienionej trwałości i pożycia są: współżycie fizyczne, wspólne zamieszkiwanie i wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego (wyrok SN dnia 5 grudnia 1997 r., II CKN 485/97). Konkubinat pod wieloma względami przypomina związek małżeński, zwłaszcza w zakresie więzi osobistej i majątkowej łączącej konkubentów. Jednakże nawet długotrwałe faktyczne pożycie konkubentów nie powoduje prawnego uznania łączącego ich związku za związek małżeński, zgodnie z paremią nuptias non concubitus, sed consensus facit (Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, System Informacji Prawniczej Legalis).

Poczynione przez Sąd ustalenia pozwalają przyjąć, iż stosunki między stronami wykazywały wymienione cechy charakteryzujące konkubinat. Podkreślenia jakkolwiek wymaga, że strony nie prowadziły wspólnego budżetu. Każde z nich posiadało własny rachunek bankowy, na który wpływały zarobione pieniądze. Zarówno J. P. (1) jak i M. Z. (1) w odrębny sposób inwestowali gromadzone środki finansowe. Pozwana z momentem darowania jej na własność nieruchomości, lokowała gromadzone środki finansowe w budowę domu, powód natomiast inwestował pieniądze w prowadzone przez siebie działalności gospodarcze i rozwój osobisty. Przy tym należy zauważyć, że strony kolejno dokonywały zakupów spożywczych, dzieliły się opłatami za wynajem mieszkania, pozwana zaś korzystała wyłącznie z samochodu zakupionego ze środków finansowych powoda (Lanos r. prod. 1997). W okolicznościach sprawy podkreślenia również wymaga, że pozwana samodzielnie podjęła decyzję o budowie budynku mieszkalnego na działce położonej w miejscowości S. - stanowiącej jej własność. Decyzji tej początkowo nie był przychylny powód, gdyż on zamierzał osiedlić się na stałe w W. i kupić mieszkanie. Z czasem zaangażował się on osobiście w budowę domu jednorodzinnego.

Z uzasadnienia pozwu oraz wyjaśnień pozwanego wynika, że powód dochodzi kwoty 130.000 zł o jaką została bezpodstawnie wzbogacona jego była konkubina. Na kwotę tę składać się miało roszczenie o zwrot kwoty w wysokości 100.000 zł przekazanej na rzecz powódki oraz zwrot kwoty 30.000 zł tytułem wykonanej przez niego pracy przy budowie domu mieszkalnego - jako nakładu powoda czynionego na nieruchomości pozwanej.

W niniejszym postępowaniu obie strony były reprezentowane przez fachowych pełnomocników i z racji roszczenia z jakim wystąpił powód, to jest w oparciu o ww. art. 405 k.c. z mocy art. 6 k.c., to powoda obciążał ciężar udowodnienia roszczenia, że pozwana została bezpodstawnie wzbogacona oraz udowodnienie, jakie prace wykonał, jaki był zakres jego wkładu czy kwota dochodzona pozwem znajduje odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym. Oznacza to, że warunkiem uwzględnienia żądania byłoby ustalenie, że wzbogacenie byłej konkubiny nastąpiło z odpowiednim ekwiwalentem po stronie powoda, który świadczył na jej rzecz kosztem swojego majątku. Zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że powód temu obowiązkowi nie sprostał w zakresie całości roszczenia.

Przede wszystkim wskazać należy, że materiał dowodowy zaoficerowany przez stronę powodową nie może stanowić postawy do czynienia ustaleń w zakresie przekazania przez powoda na rzecz powódki kwoty 100.000 zł celem inwestowania przez nią w budowę budynku mieszkalnego.

Powód wyjaśniał bowiem, że przekazał powódce jednorazowo we wrześniu 2012 r. kwotę 100.000 zł – gotówką. Wyjaśniał, że w tym czasie sprzedał on swoją działalność gospodarczą za kwotę 58.000 zł. Kwotę 45.000 zł wpłacił on

na konto, natomiast pozostałą kwotę, zostawił sobie. Kwotę 60.000 zł miał on natomiast uzyskać w formie pożyczki od M. Z. (2).

Sąd nie dał wiary wyjaśnieniom powoda w tym zakresie.

Powód bowiem przedłożył do akt sprawy potwierdzenie wykonania operacji Banku (...) z dnia 4 czerwca 2012 r., z którego wynika, że wpłacił on na rachunek nr (...) kwotę 45.000 zł, odbiorcą był Z. M. (2) zam. S. (k. 256). Powód nie przedstawił potwierdzenia wypłaty tych środków finansowych z powyższego rachunku, czy też przelewu tych środków finansowych na konto pozwanej. Skoro kwota 45.000 zł znajdowała się na koncie powoda, to najprostszym sposobem wykazania wypłaty byłoby wydrukowanie potwierdzenia wypłaty tej sumy, czego powód nie wykonał i stosownego potwierdzenia nie przedłożył. Samo przedłożenie powyższego potwierdzenia wykonania operacji świadczy wyłącznie o tym, że powód taką kwotę dysponował w czerwcu 2012 roku i wpłacił ją na własny rachunek. Na tej podstawie nie można czynić ustaleń w zakresie wypłacenia kwoty 45.000 z przedmiotowego rachunku.

Potwierdzeniem wyjaśnień powoda w zakresie otrzymania we wrześniu 2012 r. pożyczki w kwocie 60.000 zł od kolegi M. Z. (2) miały być wyłącznie zeznania świadka M. Z. (2). Powód wyjaśniał, że nie zawierał pisemnej umowy pożyczki z M. Z. (2). Kwotę 60.000 zł otrzymał we wrześniu 2012 r., a spłacał ją w czasie kiedy pracował u M. Z. (2). Określone kwoty miały być potrącane z jego pensji. Świadek M. Z. (2) potwierdził, że pożyczał powodowi kwotę 60.000 zł, zeznając, że pożyczył te pieniądze przed budową domu, natomiast powód oddawał mu te pieniądze w czasie jak u niego pracował. Świadek ten potwierdził, że nie zawierał żadnej pisemnej umowy z powodem, a powód miał mu oddać te pieniądze jak będzie miał. Sąd nie dał wiary wyjaśnieniom powoda i zeznaniom świadka M. Z. (2) w zakresie w jakim twierdzili, że zawarli ustną umowę pożyczki na kwotę 60.000 zł. Z okoliczności sprawy wynika, że zarówno powód jak i M. Z. (2) prowadzą i w prowadzili działalność gospodarcze w czasie kiedy miała mieć miejsce pożyczka w kwocie 60.000 zł. Nieprawdopodobnym wydaje się, że osoba obca dla powoda (przedsiębiorca) pożyczaby mu kwotę 60.000 zł nie dokumentując tej czynności na piśmie. Wątpliwym wydaje się również okoliczność wynikająca z zeznań świadka M. Z. (2), że nie był określony termin zwrotu pożyczki, gdyż pożyczając powodowi pieniądze stwierdził, że ten odda mu jak będzie miał. Przy tym nie pamiętał szczegółów, nie pamiętał kiedy pożyczka została spłacona (k. 316v). Odnotować należy, że stosownie do art. 720 § 1 i 2 k.c. Przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości. Umowa pożyczki, której wartość przekracza tysiąc złotych, wymaga zachowania formy dokumentowej.

Tym samym nieprawdopodobnym wydaje się, że M. Z. (2) przekazał powodowi kwotę 60.000 zł bez żadnego pokwitowania, bez określenia terminu w jakim powód winien zwrócić te pieniądze. Skoro umowa pożyczki nie została zawarta na piśmie uprawdopodobnieniem faktu jej zaciągnięcia byłoby przedłożenie dowodów jej spłaty tj. wyciągi z rachunku powoda, pasków płac z których wynikałaby okoliczność potrąceń pensji tytułem pożyczki zaciągniętej przez powoda u M. Z. (2). Takich dowodów powód nie przedstawił – racji tego iż formalnie nie był zatrudniony u M. Z. (2). Jednocześnie żaden ze świadków, osób postronnych nie zeznawał na temat zaciąganej pożyczki u M. Z. (2). Takiej wiedzy nie posiadała również pozwana J. P. (3) (k. 315v). Wydaje się być również nieprawdopodobnym aby powód nie wspomniał pozwanej skąd pochodzi kwota 60.000 zł.

Jednocześnie nie znalazły aprobaty Sądu twierdzenia powoda o okolicznościach w jakich miałyby nastąpić przekazanie pozwanej kwoty 100.000 zł. Przede wszystkim skoro strony prowadziły oddzielne rachunki bankowe, w różny sposób inwestowały gotówkę, z okoliczności sprawy również nie wynika aby uprzednio miały plany sformalizowania związku, to nieuzasadnionym wydaje się być zaufanie powoda i przekazanie pozwanej kwoty 100.000 zł bez żadnego pokwitowania, bez żadnej umowy, oświadczenia. Powód nie przedstawił na okoliczność przekazania pozwanej kwoty 100.000 zł żadnych pisemnych oświadczeń, pokwitowań.

Z jego wyjaśnień natomiast wynika, że aby mieć dowód przekazania pozwanej tej kwoty zaprosił on kolegów w osobach G. M. i M. G. i w ich obecności przekazał powodce tę sumę. Do przekazania kwoty 100.000 zł miało dojść we wrześniu

2012 r. w W. przy ul. (...) w obecności ww. świadków. Powód wyjaśniał, że gotówkę przeliczył ręcznie, było 10 kupek po 10.000 zł, w nominałach po 100 zł. Miało to miejsce wieczorem jak pozwana przysłała z pracy (k. 315).

Świadek M. G. potwierdził, że doszło do przekazania pozwanej kwoty 100.000 zł. Początkowo zeznał, że do przekazania doszło w kuchni, po czym stwierdził, że do przekazania pieniędzy doszło w pokoju w którym mieszkali, w którym stało łóżko i biurko z komputerem, jakkolwiek nie potwierdził wersji powoda, że doszło do przeliczenia pieniędzy. Wiedzę o tym jaką kwotę przekazuje powód miał od samego powoda, który wcześniej go informował, że taką kwotę będzie przekazywała powódce. Zeznał, że M. wyciągnął pieniądze i przekazał Pozwanej, a ona schowała te pieniądze.(k. 317).

Świadek G. M. również potwierdził, że doszło do przekazania kwoty 100.000 zł, w zakresie daty zeznając, że do przekazania pieniędzy doszło 9 września 2012 r. - była to niedziela. Zeznawał, że jak przyszedł to M. G. już był w domu (...)Pieniądze były już w reklamówce. Jednocześnie świadek ten nie potwierdził wyjaśnień powoda o przeliczeniu przez niego pieniędzy ani zeznań świadka M. G. o nie przeliczaniu pieniędzy, a zeznał, że pieniądze przeliczyła przy nich pozwana. Zeznał, że pozwana usiadła przy komputerze przy biurku i liczyła, układała je na kupki. Po przeliczeniu pieniędzy wyszła do drugiego pokoju. Świadek ten stanowczo zaprzeczył aby powód liczył przy nich pieniądze. Wyraził również przypuszczenie, że powód brał chyba z banku pieniądze (k. 317-317v).

Tym samym zaoferowany przez powoda materiał dowodowy nie pozwalał ustalenie, iż w 2012 r. we wrześniu powód przekazał pozwanej kwotę 100.000 zł celem realizowania kolejnych etapów budowy domu. Przede wszystkim materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie źródeł pochodzenia kwoty 100.000 zł, tj. wypłaty kwoty 45.000 zł z Banku (...) oraz otrzymania od M. Z. (2) tytułem pożyczki kwoty 60.000 zł. Kolejno, świadkowie w osobach G. M. i M. G. nie potwierdzili okoliczności przeliczenia przez pozwanego pieniędzy w ich obecności. Według świadka M. G., przy nim nie było liczenia pieniędzy, natomiast według świadka G. M. pieniądze przeliczyła pozwana. Przy tym świadek M. G. sprzecznie zeznawał, że do przekazania doszło w kuchni, po czym zeznawał, że do przekazania doszło w pokoju w którym było biurko i komputer.

Tym samym zeznania świadków w osobach G. M. i M. G. nie korelowały ani ze sobą, ani nie potwierdziły wersji powoda oraz okoliczności przekazania pozwanej kwoty 100.000 zł. Dodatkowo zeznania świadka M. G. były sprzeczne wewnętrznie.

Tym samym zaoferowany materiał dowodowy nie dawał podstaw do czynienia ustaleń w zakresie poczynienia przez powoda nakładów w wysokości 100.000 zł na budynek mieszkalny stanowiący odrębną własność pozwanej, który miał być uczyniony w formie przekazania powyższej sumy pozwanej.

Powód jednocześnie domagał się rozliczenia nakładu na budynek mieszkalny pozwanej tytułem prac wykonanych przez niego w trakcie budowy budynku mieszkalnego, które wstępnie wyliczył na kwotę 30.000 zł, jednocześnie wnosząc o wycenę tych prac przez biegłego rzeczoznawcę.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność określenia wartości nakładów na nieruchomości objętej wnioskiem, położonej w m. S. przy. ul. (...), na okoliczność nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej oraz wyceny pracy powoda związanej z budową przedmiotowego budynku.

W toku przeprowadzonych oględzin na nieruchomości w dniu 28 maja 2020 r. w obecności biegłego, powoda, jego pełnomocnika oraz pozwanej strony zgodnie oświadczyły, że powód ze swoich pieniędzy dokonał zakupu z pozycji 1-27 k. 6 akt:

- 1) drzwi zewnętrznych wejściowych i do kotłowni,
- 2) płytki do przedpokoju, kuchni i holu,
- 3) płytki na taras,

4) płytki kuchenne i na ścianę do kuchni i do salonu,

5) pustaki do dobudówki (3.000 zł),

6) płyty pod panele do sypialni.

Stosownie do złożonego oświadczenia biegły wyliczył, że szacunkowa wartość nakładu w postaci dokonanych zakupów przez powoda materiałów do budowy domu według powyższego oświadczenia stanowi kwotę 7.166 zł.

W toku przedmiotowych oględzin powód podał, że przepracował 4.240 godzin w trakcie prac przy budowie budynku. Biegły rzeczoznawca budowlany wyliczył, że do wzniesienia podobnego budynku niezbędni są dwaj robotnicy, co jest równe 4.400 rb. Biegły wyodrębnił wartość nakładów do możliwych wyliczeń szczegółowych jak również wskazał na prace, które powód mógł wykonywać wyłącznie w zespole z innymi osobami, jak również uwzględnił że część robót w szczególności takich jak instalacje sanitarne, elektryczne, dekarstwo-blaharskie musiały być wykonywane przez specjalistów lub osoby mające dostateczne przygotowanie zawodowe.

Mając na uwadze, że koszt budowy budynku stanowi kwotę 355.886 zł, biegły wyliczył, że cała robocizna stanowi 19,20% wartości przedmiotowej inwestycji.

Biegły wyliczył koszt robocizny powoda przy wykonaniu prac tj.: wykonania fartucha glazury w kuchni, okleiny nad wyciągiem (okapem kuchennym), telewizorem i na poddaszu, ułożenie płytek na ścianie przy wejściu do kotłowni, zabudowy elementami drewnianymi wnęki, osadzenia narożników aluminiowych, wykonania ręcznie wykopu pod tarasem, wykonanie kasetonu steropianowego na poddaszu, usprawnienia wentylacji, przeróbki w trzech miejscach, zamontowanie elementów ścian kabiny prysznicowej, w łazience, montażu drabiny na poddasze, wykonania folii na belki, izolacji termicznej, z wełny, wykonania podłogi z desek zwykłych i obicie skosów na poddaszu, przykręcenie listew przypodłogowych, ze względu na zaistniałe spękania sufitów i ścian ponowne miejscowe siatkowanie, szpachlowanie i malowanie na kwotę 11.102 zł.

Biegły również wyliczył, że wartość nakładu powoda w postaci wykonanych prac i czynności przy budowie przedmiotowego domu może stanowić od 8 do 10% od wartości całej robocizny tj. stanowi kwotę 6.339 zł. Biegły wyliczył, że łączny nakład powoda na budynek pozwanej w postaci wykonania przez niego określonych prac stanowi łącznie kwotę 17.441 zł.

Łączna wartość nakładów powoda w postaci robocizny i nakładów pieniężnych stanowi zatem kwotę 24.607 zł.

Sąd uznał opinię biegłego za logiczną, spójną i rzeczową. Biegły sporządził opinię na podstawie akt sprawy jak również na podstawie oględzin z udziałem stron. Wnioski biegłego są przekonujące i poparte stosownymi wyliczeniami. Dlatego Sąd dokonał ustaleń w zakresie wysokości nakładów poczynionych przez powoda w postaci robocizny oraz nakładów rzeczowych na podstawie dowodu z opinii biegłego.

Wnioski opinii biegłego wynikają również z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy.

Przed wszystkim analiza materiału dowodowego nie pozwala uznać stanowiska powoda, że budował on dom wyłącznie z L. P. i przebywał na budowie kilka miesięcy aby wszystkiego dopilnować.

Z zeznań świadków w osobach S. P. (1), M. P., S. P. (2)- braci pozwanej oraz L. P. – ojca pozwanej wynika, że dom budowany był metodą gospodarczą. Większość prac związanych z postawieniem budynku w stanie surowym wykonywali w zakresie najbliższej rodziny. Już na etapie wytyczenia budynku aktywnie uczestniczył ojciec pozwanej, oraz brat S. P. (1). Przy murowaniu oraz stawianiu ścian pracował głównie L. P. oraz S. P. (1). Zatrudniony był również fachowiec w osobie B. P.. Konstrukcja krokwi była stawiana rodzinnie. Powód uczestniczył w tych pracach przez dzień lub dwa. Instalację elektryczną zakładał M. P.. (k. 323-323v, 325-326, 326-327, 327-327v).



Zeznania tych świadków korelują z zeznaniami B. J., który zobowiązał się na przedmiotowej budowie do położenia dachu. Zeznał on, że dach był kryty przez okres 2 tygodni. Pracowali przy tym również osoby obce tj. W. K. (2) i D. (...) dzień przed skończeniem obecny był powód. Z zeznań wskazanych wyżej świadków – osób aktywnie uczestniczących w budowie domu mieszkalnego wynika, że powód przyjeżdżał na budowę zazwyczaj weekendowo.

Świadek S. P. (1) zeznał, że powód jak pracował u M. to był problem z przyjeżdżaniem, bo miał dużo roboty. (...) Wiem, że był problem z przyjazdami powoda, bo w tygodniu pracował. W ostatnim etapie przy wykończeniu budowy był obecny (k. 323-323v). Świadek L. P. i M. P. również zeznali, że powód przyjeżdżał w weekendy (k. 325v, 326). Natomiast S. P. (2) zeznał, że powód bywał weekendami (nie w każdy weekend z racji wykonywanej pracy) – k. 327. Powyższe potwierdził również świadek B. J., który zeznał, że nieraz w trakcie budowy zajeżdżał i nie widział na niej pozwanego w codzienny dzień, a jedynie w weekendy (k. 324). Jakkolwiek zeznania ww. świadków w zakresie w jakim wskazywali, że powód głównie weekendowo pracował przy budowie domu potwierdzili świadkowie w osobach J. C. i E. M. – sąsiadów pozwanej to świadek Z. M. (1) zeznał, że na początku budowy powód był cały czas (k. 343v), co potwierdza wersje powoda o jego dłuższym pobycie na budowie w czasie kiedy zamknął on działalność gospodarczą.

W ocenie Sądu istotnie mogła mieć miejsce taka sytuacja, że powód pracował przez dłuższy czas na budowie, szczególnie w czasie kiedy zamknął działalność gospodarczą, jednakże wskazać należy, że istotnie z materiału dowodowego nie wynika aby mógł on samodzielnie wykonywać fachowe prace w trakcie budowy domu.

Zwrócić należy uwagę, że w ocenie L. P. jakość świadczonych samodzielnie prac odbiegała od standardów budowlanych. Z zeznań tego świadka wynika, że miała miejsce taka sytuacja, że powód samodzielnie z kolegą M. stawiali ściankę. Ściana postawiona przez powoda była wypchnięta o 10-12 cm. Koniecznym zatem było jej rozebranie i postawienie od nowa (k. 325). Świadek ten wyjaśniał, że czasami powód pracował jako pomocnik murarski ponieważ nie miał on do niego zaufania (k. 325v). Z jego zeznań wynika, że powód uczestniczył przy szalowaniu stropu (...) jakkolwiek zdecydowanie zaprzeczył aby miała miejsce taka sytuacja, że powód na budowie przebywał przez kilka miesięcy (k. 326).

Powyższe zeznania świadka w zakresie jakości świadczonych przez powoda prac znalazły odzwierciedlenie w opinii biegłego – rzeczoznawcy budowlanego, który na podstawie oględzin wyszczególnił prace powoda, które nie mogą stanowić nakładu gdyż zostały wykonane nieestetycznie bądź też niezgodnie ze sztuką budowlaną. Biegły przy tym wskazał na wykonanie docieplenia części elewacji, które jest wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną, wykonanie szpachlowania w kotłowni i w garaży o złej jakości czy nieestetyczne fugowanie obwodu łustra w łazience (k. 411-412).

Bezsprzecznie z całokształtu materiału dowodowego wynika, że oprócz rodziny najbliższej pozwanej na budowie prace wykonywało wiele osób również postronnych, których pozwana opłacała. Brak jest zatem podstaw do uznania, że pozwany przepracował na budowie wskazywaną przez niego ilość czasu. Odnosząc się zaś do argumentacji powoda, że nie był on fachowcem w związku z czym mógł on wiele prac wykonywać wolniej, można po prostu stwierdzić, że taka osoba - nie posiadająca umiejętności nie byłaby zatrudniona odpłatnie w toku prac przy budowie budynku mieszkalnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanej J. P. (1) na rzecz powoda M. Z. (1) kwotę 24.607 zł oddalając powództwo powyżej tej kwoty.

Sąd o odsetkach orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. mając na uwadze, że odpis pozwny został doręczony stronie pozwanej 21 marca 2019 r.

Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów zasądził od powoda M. Z. (1) na rzecz pozwanej J. P. (1) kwotę 1.336,04 zł.

M. Z. (1) wnosił o zasądzenie kwoty 130.000 zł. Roszczenie zostało uwzględnione do kwoty 24.607 zł. Tym samym roszczenie powoda zostało uwzględnione w 18 %. Na koszty procesu poniesione przez powoda składały się; opłata od pozwu w kwocie 6.500 zł, opinie biegłych w kwocie 2.048,43 zł, 3.289,58 zł, co łącznie stanowi kwotę 11.838,01

zł. Tym samym pozwana tytułem powyższych kosztów winna zwrócić powodowi stosownie do wyniku procesu kwotę 2.130,84 zł. Jednocześnie obie strony były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników, przy czym koszt zastępstwa procesowego stosownie do § 2 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800) stanowił kwotę 5.400 zł +17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Stosownie do wyniku procesu powód winien zwrócić pozwanej kwotę 4.441,94 zł, a pozwana powodowi kwotę 975,06 zł. Po zróżnicowaniu tych kwot powód winien zwrócić pozwanej kwotę 3.466,88 zł tytułem poniesionych przez nią kosztów zastępstwa procesowego. Tym samym różnicę kwoty 3.466,88 zł i kwoty 2.130,84 zł należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanej.