

Sygn. I C 366/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. Ł.

przeciwko T. N.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda Z. Ł. na rzecz pozwanej T. N. kwotę 10.817 zł (słownie: dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 366/17

UZASADNIENIE

Powód – Z. Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanej T. N. kwoty 385.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 13 maja 2017 r. do dnia zapłaty. Na uzasadnienie wskazał, że żądana kwota stanowi równowartość nakładów poniesionych przez niego na zabudowę w 2001 r. budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej położonej w K. objętej KW Nr (...), której właścicielką jest pozwana. Dom ten wzniesiony był ze środków finansowych powoda w porozumieniu z pozwaną, ponieważ w czasie budowy strony pozostawały w związku konkubenckim, planowały zawarcie związku małżeńskiego oraz wspólne w nim zamieszkiwanie, a przedmiotowa nieruchomość miała stanowić ich współwłasność. Ostatecznie jednak strony rozstały się, wyłączną właścicielką nieruchomości pozostaje pozwana, która pomimo wielokrotnych prób ugodowego zakończenia sporu ze strony powoda w żaden sposób nie zrekompensowała powodowi poniesionych nakładów. Jako podstawę swojego roszczenia powód wskazał art. 226 § 1 kc. Budował bowiem dom na cudzym gruncie i wspólnie z właścicielką gruntu, na podstawie ustnej umowy, na mocy której właścicielka zobowiązywała się przenieść na niego własność przynajmniej połowy działki i połowy wybudowanego domu. Powinien być zatem traktowany jako posiadacz gruntu w dobrej wierze, który jest uprawniony do żądania zwrotu nakładów zgodnie z art. 226 § 1 kc. Powód argumentował, że pomiędzy stronami toczył się już proces sądowy o zwrot tych nakładów. Sąd pierwszej instancji zasądził wówczas na rzecz powoda całą żadaną kwotę 292.248

zł wraz z odsetkami. W toku tego procesu na podstawie opinii biegłego sąd ustalił, że wartość rynkowa wzniesionego budynku jako nakładu poniesionego na nieruchomości gruntowej pozwanej była wyższa i wynosiła 385.000 zł. Na skutek apelacji powództwo zostało jednak oddalone. Sąd apelacyjny stwierdził, że roszczenia powoda, jako posiadacza w dobrej wierze, mają swoją podstawę w art. 226 § 1 kc, a powód poczynił na nieruchomości pozwanej nakłady użyteczne lub zbytkowne, a jego roszczenia są zasadne. W tym czasie były jednak niewymagalne i przedwczesne, gdyż powód nie wydał pozwanej budynku, z którego wyłącznie korzystał. Powód podniósł, że wydanie takie nastąpiło 1 marca 2017 r. zatem roszczenia stały się wymagalne. Przyznał jednocześnie, że wzniesienie budynku na cudzej nieruchomości nie stanowi nakładów koniecznych, a jedynie użyteczne i domagał się zwrotu równowartości pieniężnej nakładów liczonych jako wzrost wartości nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi. Oparł się przy tym na opinii biegłego z dnia 11 października 2012 r. sporządzonej w poprzednio wytoczonej sprawie, który określił wartość rynkową wzniesionego na gruncie budynku. Wskazał przy tym, że istotna obecnie jest wartość rynkowa budynku wg stanu i cen z dnia 1 marca 2017 r.

Pozwana – T. N. wniosła o odrzucenie pozwu, względnie o oddalenie powództwa w całości. W pierwszej kolejności zakwestionowała sposób reprezentacji powoda wskazując, że pełnomocnictwa występującemu w sprawie adwokatowi udzielił nie powód, a córka i zięć powoda na podstawie przedłożonego pełnomocnictwa sporządzonego w Niemczech, mającego charakter pełnomocnictwa prewencyjnego o bardzo szerokim zakresie. Pozwana podnosiła także, że z uwagi na odległy czas sporządzenia pełnomocnictwa (dwa lata) oraz podeszły wiek powoda (87 lat) należałoby zweryfikować czy powód w ogóle żyje i czy ma zdolność sądową.

W dalszej kolejności pozwana argumentowała, że samo lakoniczne stwierdzenie zasadności powództwa w wyroku sądu apelacyjnego nie przesądza o tym, że roszczenie jest zasadne co do wysokości ani nie rozwiewa wątpliwości co do innych okoliczności faktycznych sprawy, które w niniejszym postępowaniu muszą być rozpatrywane ab initio. Wskazała, że od zakończenia poprzedniego postępowania powód zdążył ożenić się z D. Ł., z którą mieszkał w spornym domu jeszcze przed ślubem (lata 2012 – 2013). W roku 2015 rodzina zabrała powoda do Niemiec z uwagi na stan zdrowia i pogłębiającą się demencję. Dnia 1 marca 2017 r. B. i S. H. oprowadzili pozwaną po spornym domu, pokazali jej puste, opróżnione z mebli pokoje, ignorując fakt, że w domu została żona powoda – D. Ł.. Od chwili zabrania powoda do Niemiec dom był nieogrzewany, nieremontowany, niszczał. Żona powoda mieszkała w nim sama pozostawiona na pastwę losu bez środków do życia. W kwietniu 2017 roku D. Ł. opuściła dom. Zabrała swoje rzeczy osobiste i wyjechała w swoje rodzinne strony. Pozwana nie wiedziała nawet czy wyjechała na stałe czy tylko w odwiedziny. Na podstawie tych okoliczności pozwana twierdziła, że do wydania domu nigdy nie doszło. Pozwana nie wie czy powód zamierza do tego domu wrócić, nigdy nie przeprowadził z nią na ten temat żadnych rozmów, nie został sporządzony protokół przekazania domu. Po opuszczeniu domu przez D. Ł. pozwana udostępniła budynek siostrzenicy, która nieodpłatnie w nim zamieszkała i sukcesywnie dokonuje w nim remontów.

Odnosząc się do powołanej przez powoda podstawy prawnej T. N. zaprzeczyła jakoby powód w chwili dokonywania nakładów pozostawał w dobrej wierze. Sam bowiem wielokrotnie podkreślał, że budowę traktuje jako pomoc pozwanej za okazane mu wsparcie i dobro. Twierdził, że chce się z pozwaną ożenić i spędzić z nią starość w tym budynku. Również matce pozwanej obiecał pokój w nowym budynku, w którym miała spokojnie i godnie spędzić starość. Posiadał wiedzę, że inwestuje w cudzy grunt i nie czynił żadnych warunków ani żądań takiej inwestycji. Nigdy nie wskazywał, iż kiedykolwiek będzie żądał zmiany stosunków właścicielskich co do gruntu. Z chwilą wykończenia budynku powód wprowadził się do niego sam, nie dał nigdy pozwanej kluczy, a na jej pytania który pokój będzie mogła zająć, odpowiadał że dobrze mu samemu. Matce pozwanej powiedział, że ma wracać skąd przyszła. Obie zamieszkiwały przez cały ten czas w zaadaptowanym budynku gospodarczym. Do 2006 r. pozwana opłacała rachunki za energię elektryczną także na dom, w którym przebywał powód, bo dopiero od 2006 r. dom został podłączony do sieci. Do 2008 r. powód stołował się u pozwanej, sypiał u niej, a czasem zapraszał do siebie na noc. Od 2008 r. zerwał z nią jednak wszelkie stosunki osobiste.

W dalszej kolejności pozwana wskazała, że nawet gdyby uznać, że nakład powoda polegał na wybudowaniu budynku, należałoby zbadać o ile posadowienie budynku zwiększyło wartość nieruchomości gruntowej pozwanej, nie zaś przeprowadzać dowód na okoliczność wartości rynkowej tegoż budynku. Przy ustaleniu wzrostu wartości należałoby

wziąć pod uwagę, że w celu budowy domu został rozebrany stary budynek mieszkalny; do budowy użyto częściowo materiałów z rozbiórki starego domu i z remontu budynku gospodarczego; pozwana pracowała fizycznie przy budowie domu, nieodpłatnie pracowali członkowie rodziny pozwanej, a pozwana dodatkowo żywiła pracowników zatrudnionych do budowy domu; powód i pozwana przy budowie domu korzystali z emerytury matki pozwanej, gdyż miała ona dożywotnio zamieszkać w tym domu; powód nieodpłatnie i wyłącznie korzystał z nieruchomości od 2002 do 2015 roku, a jego żona do 2017 roku.

Pozwana podniosła również, że roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 kc i jest sprzeczne z zasadami słuszności. Powód zamieszkiwał na nieruchomości do 2015 roku, a do 2017 r. mieszkała tam żona powoda – osoba dla pozwanej całkowicie obca. Pozwana poniosła ogromne straty moralne, stres i cierpienie związane z postfaktycznymi żądaniem powoda, długotrwałym procesem sądowym i niezrozumieniem całej sytuacji przez matkę pozwanej, która została wykorzystana, namówiona do rozbiórki domu w zamian za obietnicę zamieszkania w nowym domu i spokojnego dożycia w nim starości. Stres ten był dla matki pozwanej na tyle silny, że konflikt pomiędzy stronami doprowadził do jej śmierci w dniu wydania wyroku przez sąd pierwszej instancji. Sama pozwana podupała na zdrowiu na skutek prac przy budowie domu i dźwigania ciężkich materiałów. Od co najmniej 2012 r. cierpi na depresję reaktywną i nasiliły się jej dolegliwości związane z astmą oskrzelową. T. N. zażądała także od powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości przez okres od 2007 – 2017 r. kiedy to powód samodzielnie i bez porozumienia z pozwaną korzystał z owego domu i wyliczyła to roszczenie na kwotę 180.000 zł (1500 zł/msc x 120 mcy). W toku postępowania pozwana sprecyzowała, że żądanie to stanowi zarzut potrącenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. N. jest właścicielką nieruchomości położonej w K., zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, dla której prowadzona jest KW Nr (...). Wcześniej właścicielką nieruchomości była jej matka, która wspólnie z nią zamieszkiwała. W przedwojennym budynku mieszkalnym mieszkała matka T. N., a sama T. N. w przystosowanym na cele mieszkalne budynku gospodarczym.

(bezsporne, nadto dowód: treść KW Nr (...))

W latach 90tych T. N. poznała Z. Ł.. Po pewnym czasie stali się parą, planowali ślub. O ślubie mówił zarówno Z. Ł. jak i T. N.. Wiedzieli o tych planach ich znajomi jak i rodzina. Z uwagi na fakt, że Z. Ł. znaczną część życia spędził w Niemczech, tam znajdowały się jego dokumenty stanu cywilnego, stamtąd również otrzymywał emeryturę. Uchodził za człowieka majątnego, często opowiadał że ma dużo pieniędzy, że mógłby kupić całą wieś, jeździł po wsi dobrym samochodem.

(bezsporne, nadto: zeznania pozwanej T. N. – k. 304 – 307v, zeznania świadka T. L. – k. 210v-212, zeznania świadka K. N. – k. 212-213, zeznania świadka M. G. – k. 213-214, zeznania świadków B. i S. H. – k. 135v-138v, 138v-140, zeznania świadka I. S. – k. 214v-216, zeznania świadka M. P. – k. 299-301)

Z. Ł. oprócz mieszkania w Niemczech miał też duży dom w D., 14 km od K.. Dom ten zaczął budować w 1994 roku, ale w 2003 roku nie był jeszcze całkowicie wykończony. Snując plany co do dalszego wspólnego życia z T. N. zaczął namawiać ją na budowę domu na jej posesji w K.. Początkowo T. N. była sceptycznie nastawiona do tych planów, lecz wobec zapewnień partnera o tym, że on wybuduje ten dom dla niej i razem w nim zamieszkają – wyraziła zgodę na budowę. Matka T. N. otrzymała zapewnienie Z. Ł., że będzie miała w nowym domu swój pokój.

(dowód: zeznania pozwanej T. N. – k. 304 – 307v, zeznania świadka T. L. – k. 210v-212, zeznania świadków B. i S. H. – k. 135v-138v, 138v-140, zeznania świadka K. N. – k. 212-213, zeznania świadka M. G. – k. 213-214, zeznania świadka I. S. – k. 214v-216, zeznania świadka Z. C. – k. 250-251v)

Organizacją procesu budowlanego zajmował się Z. Ł.. Przed przystąpieniem do działań wielokrotnie upewniał się czy nieruchomość należy do T. N., sprawdzał dokumenty i księgę wieczystą. Dom wznoszony był metodą gospodarczą – część prac wykonywali pracownicy znajdujący się na pracach budowlanych, część – robotnicy niewykwalifikowani,

rodzina i znajomi T. N.. Niektóre proste prace pomocnicze wykonywała sama T. N., a część prac wykończeniowych – Z. Ł.. Niektóre prace wykonywane były nieodpłatnie przez rodzinę T. N.. (...) elektryczną w piwnicy i na parterze wykonał „w prezencie” zięć Z. S. H..

(dowód: zeznania pozwanej T. N. – k. 304 – 307v, zeznania świadka T. L. – k. 210v-212, zeznania świadka K. N. – k. 212-213, zeznania świadka S. H. – k. 138v-140, zeznania świadka M. G. – k. 213-214, zeznania świadka I. S. – k. 214v-216, zeznania świadka Z. C. – k. 250-251v, zeznania świadka M. K. – k. 251v-252, zeznania świadka R. L. – k. 252-253, zeznania świadka Ł. O. – k. 253-253v, zeznania świadka T. O. – k. 253v-254v, zeznania świadka M. P. – k. 299-301)

Robotników do poszczególnych etapów prac znajdował i umawiał Z. Ł.. On też ustalał z nimi wynagrodzenie albo stawkę godzinową. Zwykle też on fizycznie dokonywał zapłaty. Niektóre płatności dokonywane były ze środków T. N., w całości na budowę przeznaczana była emerytura jej matki. Kwoty pochodzące ze sprzedaży grzybów, czy emerytura matki T. N. trzymane były w domu, więc czasami kiedy Z. Ł. chciał np. zapłacić robotnikom a nie miał przy sobie gotówki brał pieniądze od partnerki. Część pracowników nie otrzymała pełnej kwoty zapłaty na jaką umówił się z nimi Z. Ł.. Matka T. N. przekazała Z. Ł. swoje oszczędności – 6.000 zł - z przeznaczeniem na budowę domu, a ponadto 4.000 zł uzbierane wspólnie z córką I. S. na meble do jej pokoju.

(dowód: zeznania pozwanej T. N. – k. 304 – 307v, zeznania świadka T. L. – k. 210v-212, zeznania świadka K. N. – k. 212-213, zeznania świadka I. S. – k. 214v-216, zeznania świadka Z. C. – k. 250-251v, zeznania świadka M. K. – k. 251v-252, zeznania świadka R. L. – k. 252-253, zeznania świadka Ł. O. – k. 253-253v, zeznania świadka T. O. – k. 253v-254v)

T. N. i Z. Ł. mieli zamieszkać w tym domu wspólnie. Nigdy nie ustalali dokonywania jakichkolwiek rozliczeń ani przeniesienia własności nieruchomości w całości ani w części na Z. Ł.. Przez cały okres budowy Z. Ł. podtrzymywał wolę wspólnego zamieszkania i życia w nowym domu z T. N.. Chętnie pokazywał zarówno jej jak i sąsiadom pokoje, informował gdzie będzie ich sypialnia i chwalił się zakupionymi meblami.

(dowód: zeznania pozwanej T. N. – k. 304 – 307v, zeznania świadka T. L. – k. 210v-212, zeznania świadka K. N. – k. 212-213, zeznania świadka M. G. – k. 213-214, zeznania świadków B. i S. H. – k. 135v-138v, 138v-140, zeznania świadka I. S. – k. 214v-216, zeznania świadka Z. C. – k. 250-251v)

Po wybudowaniu domu Z. Ł. zamieszkał w nim sam. Stołował się u T. N., korzystał z budynku w którym zamieszkiwała wraz z matką jak ze swojego, czasem zapraszał ją „do siebie” na noc. Na pytania do którego pokoju będzie mogła się wprowadzić odpowiadał jednak, że dobrze mu samemu. Matka T. N. na czas budowy przebywała w K. u drugiej córki. Kiedy wróciła do K. i pojawiła się na posesji, T. N. nie było akurat w domu. Z. Ł. kazał starszej pani wracać skąd przyszła i nie wpuścił jej do zamieszkiwanego przez nią budynku gospodarczego. Nigdy też nie udostępnił T. N. kluczy od nowego domu.

(dowód: zeznania świadka T. L. – k. 210v-212, zeznania pozwanej T. N. – k. 304 – 307v, zeznania świadka K. N. – k. 212-213, zeznania świadka M. G. – k. 213-214, zeznania świadka I. S. – k. 214v-216, zeznania świadka Z. C. – k. 250-251v)

Już po wybudowaniu domu, prawdopodobnie w 2003 roku Z. Ł. zawiózł T. (...) do notariusza, który miał „napisać tylko jedno zdanie” żeby Z. Ł. mógł w tym domu „legalnie mieszkać”. Nie wyjaśnił jednak T. N. co miał zawierać akt notarialny. W kancelarii notarialnej Z. Ł. nalegał żeby dokumenty podpisać szybko, bez odczytywania – „pani T. wszystko podpisze”. Notariusz jednak stwierdził, że musi odczytać dokument. Akt notarialny zawierał umowę sprzedaży nieruchomości za 3.000 zł. T. N. stwierdziła wówczas, że nie o to jej chodziło i choć dokument był gotowy do podpisania, do zawarcia umowy nie doszło. Notariusz wrzucił dokument do kosza pomimo, że Z. Ł. nalegał żeby mu go wydać.

(dowód: zeznania pozwanej T. N. – k. 304 – 307v)

Do roku 2007/2008 Z. Ł. korzystał w nowowynbudowanym domu z energii elektrycznej opłacanej przez T. N.. W tym okresie ogrzewanie również było na prąd. W tym samym czasie, tj. ok. 2008 r. Z. Ł. całkowicie zerwał stosunki z T. N. – przestał się u niej stołować i sypiać, stwierdził, że przechodzi na swoją dietę. Kiedy od czasu do czasu wyjeżdżał do Niemiec, klucze od domu zostawiał u znajomego ze wsi. W czasie jednego z takich wyjazdów Z. Ł. zapomniał zakręcić główny zawór, pękła rura i wszystko zalało. Woda lała się balkonem. T. N. pobiegła wówczas do Z. C. po klucze i razem wygarniali wodę. Na skutek tego zalania parkiet na piętrze w całości uległ wypaczeniu, zniszczeniu uległy też płyty.

(dowód: zeznania pozwanej T. N. – k. 304 – 307v, zeznania świadka T. L. – k. 210v-212, zeznania świadka Z. C. – k. 250-251v)

W 2012 roku Z. Ł. ożenił się i nowa żona – D. Ł. zamieszkała razem z nim. Ani on, ani jego żona nigdy nie płacili ani nie proponowali zapłaty za korzystanie z nieruchomości T. N., nie zawarli też z nią żadnej umowy w tym względzie.

(bezsporne)

W 2015 r. córka i zięć Z. Ł. przyjechali do K. i zabrali go do Niemiec z uwagi na stan jego zdrowia i pogłębiającą się demencję. Żona Z. Ł. pozostała w budynku.

W marcu 2017 r. B. i S. H. ponownie przyjechali do K. i po opróżnieniu budynku z mebli poprosili T. N. do środka, pokazali jej puste pokoje i nalegali na podpisanie protokołu odbioru. Nie okazywali wówczas żadnego pełnomocnictwa od Z. Ł.. Na pytanie o żonę Z. Ł. odpowiedzieli, że ta pani ich nie interesuje. T. N. odmówiła podpisania protokołu odbioru.

(dowód: zeznania pozwanej T. N. – k. 304 – 307v, zeznania świadków B. i S. H. – k. 135v-138v, 138v-140)

Około miesiąca po wizycie B. i S. H. D. Ł. wyjechała w swoje rodzinne strony. Nie deklarowała przy tym, czy opuszcza dom na stałe czy tylko wyjeżdża z wizytą. Dom pozostał otwarty. T. N. udostępniła dom siostrzenicy, A. C. z dziećmi zamian za dokonanie remontów niezbędnych do korzystania z nieruchomości. Kiedy do budynku wprowadziła się A. C. był on w złym stanie. Praktycznie każde pomieszczenie było do remontu. W łazience były popękane rury i w związku z tym zalane ściany – należało wymienić rury, osuszyć i odgrzybić ściany, co wiązało się z koniecznością skucia płytek. W kuchni popalone były gniazda elektryczne, popękane i odpadające płytki. W salonie również były popalone gniazda, niektórych w ogóle nie było, wystawały kable ze ścian, tapety odchodziły od ścian, a kominek wymagał przebudowy, gdyż instalacja była nieszczelna. Ściany w salonie i pokoju za nim były pozalowane, bo w ścianach znajdowały się rury, które były nieszczelne. Pokoje na górze były zalowane przez nieszczelny wyłaz na dach. panele w górnych pokojach są przez to rozmoknięte. W piwnicy są popękane okna, a że umieszczono je równo z gruntem – przy każdym opadzie deszczu lub śniegu zalowana jest piwnica. W korytarzu były na podłodze płytki, które odpryskiwały, były popękane i odchodziły. Podobnie było na półpiętrze i w holu. U góry w dwóch mniejszych pokojach w ogóle nie był doprowadzony prąd, w jednym nie było ogrzewania. W dużym pokoju u góry ściany były zagrzybione. Okna są nieszczelne i w czasie deszczu woda stoi w pokoju.

(dowód: zeznania pozwanej T. N. – k. 304 – 307v, zeznania świadka A. C. – k. 301-302v, zeznania świadka Z. C. – k. 250-251v, zeznania świadka M. P. – k. 299-301)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie jest zasadne.

Podstawą żądania powoda były przepisy kodeksu cywilnego zawarte w art. 224 – 226. Powód opierał się bowiem na twierdzeniu, że był posiadaczem samoistnym nieruchomości pozwanej w dobrej wierze, zgodnie z art. 226 kc § 1 może więc żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że wybudowanie domu na cudzym gruncie nie jest nakładem koniecznym.

W pierwszej kolejności sąd rozważał zasadność żądania odrzucenia pozwu zgłoszonego przez stronę pozwaną. Zarzut ten nie był zasadny. Istotnie nie był znany szczegółowo stan zdrowia powoda w chwili wniesienia pozwu, lecz brak było jakiegokolwiek dowodu na to, by pozwany nie miał zdolności sądowej. Przedłożone przez pełnomocnika pełnomocnictwo niewątpliwie zawierało w sobie również pełnomocnictwo procesowe, a pozostały zakres tego dokumentu nie miał wpływu na skuteczność czynności procesowych. Kwestia czy powód z uwagi na stan zdrowia psychicznego miał w całym okresie trwania procesu świadomość podejmowanych w jego imieniu decyzji i składanych oświadczeń nie ma znaczenia dla kwestii proceduralnych, a jest kwestią z zakresu etyki pełnomocnika, którą sąd się co do zasady nie zajmuje.

W drugiej kolejności należało rozpoznać zarzut wywodzony przez pozwaną z art. 5 kc. Norma ta stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Analiza materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że norma ta ma w niniejszej sprawie zastosowanie.

Zakładając bowiem, że powodowi przysługuje prawo domagania się rozliczenia nakładów dokonanych na nieruchomości pozwanej należało uznać, że okoliczności dokonania tych nakładów, powszechnie znane ustalenia pomiędzy stronami i niewywiązanie się przez powoda z publicznie składanych obietnic oraz jego nieetyczne zachowanie w stosunku do pozwanej świadczą o tym, że żądanie zgłoszone w niniejszym postępowaniu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie może zostać usankcjonowane przez sąd.

Okoliczności, które pozwalały na wyciągnięcie powyższego wniosku wynikały w przeważającej części z bezspornych stanowisk stron, stąd nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości.

Bezspornie bowiem strony łączył związek uczuciowy na tyle poważny, że planowały małżeństwo. Opowiadały o tym rodzinie i znajomym, którzy udzielali im w tym zakresie rad co do miejsca zawarcia małżeństwa. Niewątpliwie też to od powoda pochodził pomysł wybudowania domu na posesji pozwanej. Zarówno z obiektywnych okoliczności (posiadanie domu w D.) jak i z relacji wielu świadków wynika, że dom ten miał być wybudowany dla pozwanej i strony miały w nim razem zamieszkać. Strony zgodnie też twierdziły, że nie dokonywały żadnych ustaleń i nie zawierały żadnych umów w przedmiocie rozliczeń środków wydatkowanych na tę inwestycję ani w przedmiocie jakichkolwiek przesunięć własnościowych. Potwierdzili te okoliczności słuchani w charakterze świadków pełnomocnicy powoda, wbrew twierdzeniom zawartym w pozwie. Powód miał przy tym świadomość, że pozwana nie jest osobą majątną, że nie planowała budowy domu, żyła oszczędnie. Sam powód nie potrzebował dla siebie tego lokum – miał duży, wygodny dom 14 km od K.. Kiedy dom został już wzniesiony i nadawał się do zamieszkania powód najwyraźniej zmienił swoje uczucia w stosunku do pozwanej. Zamieszkał w domu sam mając świadomość, że wykorzystał zarówno fizyczną pracę powódki jak i gromadzone przez nią i jej matkę środki pieniężne. Pomimo niedopuszczenia prawnej właścicielki do użytkowania Z. Ł. jeszcze przez pewien czas korzystał z obsługi przez pozwaną w pełnym zakresie – stołował się u niej, przebywał dowolnie w miejscu jej zamieszkania, próbował nawet doprowadzić do usunięcia się z posesji matki pozwanej. W tym okresie nie dokładał się nawet do wydatków na jedzenie czy media. Korzystał z faktu, że nowy budynek ma instalację elektryczną podłączoną do licznika budynku w którym mieszkała pozwana. Powód wykorzystywał więc pozwaną w tym czasie w sensie zarówno finansowym, fizycznym i emocjonalnym bazując na jej uczuciach w stosunku do niego. Próbował w tym czasie, co również nie było sporne, doprowadzić pozwaną do sprzedaży mu działki lub części działki, na której posadowiony był budynek. Dzięki stanowczej postawie notariusza i rozsądkowi pozwanej, do umowy jednak nie doszło.

Pomimo całkowitego zaniku więzi z pozwaną od roku 2008 powód nadal zamieszkiwał i korzystał samodzielnie z nieruchomości pozwanej. Co więcej – w 2012 roku wprowadził do domu swoją żonę i mieszkali tam razem, pomimo

że dom w D. stał pusty i powód miał gdzie mieszkać. Całkowitym brakiem empatii i podstawowych zasad współżycia okazali się również późniejsi pełnomocnicy powoda zabierając Z. Ł. do Niemiec, ale pozostawiając w domu jego żonę i nie próbując nawet uregulować tej sytuacji. Próba „wydania” domu pozwanej przeprowadzona dwa lata później wynikała prawdopodobnie nie z chęci uznania praw jedynej właścicielki nieruchomości, a z chęci uczynienia zadość warunkom wystąpienia z roszczeniem o jakich w uzasadnieniu wyroku poinformował Sąd Apelacyjny w Gdańsku.

Postawa powoda w całym okresie budowy domu, a zwłaszcza po wybudowaniu go rażąco naruszała zasady uczciwości, wzajemnego szacunku, poszanowania godności i praw osób najbliższych pozwanej.

Zdarza się bowiem pomiędzy osobami żyjącymi w konkubinacie, że uczucie wygasa i związek się rozpada, lecz wykorzystywanie zaangażowania uczuciowego jednej strony dla zapewnienia sobie bezpłatnych wygód, obsługi i korzyści musi być ocenione negatywnie.

Podkreślić przy tym należy, że powód z premedytacją dążył do wykorzystania przepisów prawa i zaufania pozwanej do osiągnięcia korzyści majątkowej, gdyż ani na etapie pierwszego procesu ani w obecnym postępowaniu nie pokusił się o pełne rozliczenie wzajemnie uzyskanych korzyści takich jak powierzone mu na budowę domu oszczędności matki pozwanej, jej emerytura, koszty energii elektrycznej ponoszone początkowo przez pozwaną czy wreszcie koszt bezumownego korzystania z nieruchomości pozwanej do 2017 r.

Powyższe okoliczności zdecydowały o oddaleniu powództwa z uwagi na treść art. 5 kc.

Dodatkowo jedynie sąd poddał analizie roszczenie zgłaszane przez powoda w kontekście przesłanek zawartych w przepisach mówiących o rozliczeniach posiadacza z właścicielem (art. 224-226 kc).

W pierwszej kolejności ustalić należało czy powód w istocie był posiadaczem samoistnym i czy było to posiadanie w dobrej czy w złej wierze. O ile możliwe było przyjęcie, na podstawie opisanych okoliczności, że powód był posiadaczem samoistnym, gdyż niewątpliwie jego posiadaniu towarzyszyło corpus – wykonywanie realnego władztwa nad rzeczą i animus – zachowywanie się w stosunku do rzeczy jak właściciel, o tyle brak jest przesłanek do uznania, że było to posiadanie w dobrej wierze.

Odmienne od potocznego rozumienia dobrej wiary (utożsamianej bardziej z „posiadaniem dobrych intencji”) dobra wiara posiadacza samoistnego w znaczeniu nakreślonym przez prawo cywilne to **trwanie w** usprawiedliwionym okolicznościami przypadku, choć obiektywnie **błędnym przeświadczeniu, że jest on właścicielem rzeczy** (komentarz do Kodeksu cywilnego pod redakcją Gutowskiego, 2018 r.) W złej wierze jest zarówno ten kto **wie**, że prawo mu nie przysługuje, jak i ten, kto **z łatwością mógł się o tym dowiedzieć** [por. J. I. , w: R. , Komentarz, t. I, 1972, s. 606; uchw. SN (7) – zasada prawna, z 6.12.1991 r., _ (...), OSNCP 1992, Nr 4, poz. 48] (komentarz do Kodeksu cywilnego pod redakcją Osajdy 2018). W dobrej wierze jest posiadacz, który ma uzasadnione okolicznościami przekonanie, że służy mu prawo, które faktycznie wykonuje; a przy dołożeniu należytej staranności nie mógłby się dowiedzieć o rzeczywistym stanie prawnym (por. wyr. SN z 8.6.2017 r., _ (...), L.) (komentarz do Kodeksu cywilnego pod redakcją Pietrzykowskiego, 2018).

Nie ulega wątpliwości, że powód nie trwał w przeświadczeniu że jest właścicielem rzeczy. Nie doszło bowiem do żadnego zdarzenia, w wyniku którego mógłby tę własność nabyć. Organizując proces budowlany nieustannie musiał zabiegać o podpisy pozwanej pod różnego rodzaju wnioskami właśnie dlatego, że nie był właścicielem nieruchomości. Badał i znał treści księgi wieczystej, dopytywał o to czyją nieruchomością jest jeszcze przed podjęciem decyzji o budowie domu. Podał notariuszowi wszelkie dane dotyczące nieruchomości w celu przygotowania aktu notarialnego. Okoliczności te są bezsporne i nigdy nie były podważane przez stronę powodową. Posiadana od samego początku przez powoda wiedza o tym, że prawo własności mu nie przysługuje uniemożliwia uznanie go za posiadacza samoistnego w dobrej wierze, niezależnie od intencji jakie mu przyświecały.

Zachowanie powoda odpowiadało natomiast zachowaniu posiada samoistnego w złej wierze czyli osoby, która zachowuje się w stosunku do rzeczy jak właściciel, chociaż wie, że właścicielem nie jest lub nie wie choć z łatwością mogłaby się dowiedzieć.

Roszczenia posiadacza samoistnego w złej wierze reguluje natomiast art. 226 § 2 kc, z którego wynika, że samoistny posiadacz **w złej wierze** może **żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych** i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się jego kosztem. Jak już wskazano wyżej – okoliczność że budowa domu na gruncie nie stanowi nakładu koniecznego była pomiędzy stronami bezsporna (vide: pozew i odpowiedź na pozew), a ponadto została wielokrotnie potwierdzona orzecznictwem Sądu Najwyższego.

Roszczenie powoda podlegało więc oddaleniu również z uwagi na treść art. 226 § 2 kc.

Na marginesie jedynie należało zauważyć, że poza oczywistym brakiem przesłanek do uwzględnienia powództwa, jego wysokość nie została w żaden sposób przez powoda udowodniona. Powód opierał się bowiem na treści art. 226 § 1 kc, z którego wynika że zwrotu innych (poza koniecznymi) nakładów może żądać o tyle o ile **zwiększają wartość nieruchomości w chwili jej wydania** właścicielowi. Nawet bez dogłębnej analizy jest oczywiste, że wartość taka nie została ustalona w niniejszym postępowaniu. Jedyne wnioski dowodowe jakie złożył powód w zakresie ustalenia zwiększenia wartości nieruchomości dotyczył dołączenia do akt opinii biegłego sporządzonej w poprzednim postępowaniu, w 2012 r. Wniosek ten został oddalony, gdyż nawet z samego pozwu wynika, że aż do wyrokowania w drugiej instancji nieruchomość nie została wydana właścicielce. Niewątpliwie więc nie może wynikać z niej o ile wybudowany dom zwiększył wartość nieruchomości na dzień jej wydania. Opinia taka była więc nieprzydatna w niniejszym postępowaniu.

Zauważyć też należy, że do formalnego wydania nieruchomości przez powoda de facto nigdy nie doszło. W 2015 roku został on bowiem zabrany z K. przez córkę, ale nie było wiadomo czy był to wyjazd na stałe czy czasowo, a ponadto w domu pozostała żona powoda. Podobna w zasadzie sytuacja miała miejsce w marcu 2017 r. kiedy córka i zięć powoda pokazali dom pozwanej, nie okazali jednak żadnych pełnomocnictw do działania w imieniu powoda, nie przekazali pozwanej kluczy, a dom nadal zamieszkiwała D. Ł., nie nastąpiło więc skuteczne wydanie. W najlepszym razie o woli wydania domu pozwanej świadczył więc dopiero pozew, gdyż z niego T. N. mogła się dowiedzieć, że powód nie zamierza wrócić do domu i z niego korzystać.

Pomimo, że powód miał pełną świadomość, iż wcześniej wykonana opinia nie odzwierciedla wartości na wymagany przez ustawodawcę moment (co wynika z pozwu), nie złożył wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w niniejszym postępowaniu, choć dowód ten niewątpliwie, w myśl art. 6 kc, obciąża stronę powodową.

Wniosek taki został co prawda złożony przez stronę pozwaną, lecz z uwagi na zasady rządzące ciężarem dowodu – został przez sąd oddalony. Był bowiem nieprzydatny do wykazania jakiegokolwiek okoliczności podnoszonej przez stronę pozwaną.

O tym, że wartość domu w chwili wydania różniła się zasadniczo od wartości wynikającej z opinii biegłego z 2012 r. świadczy nie tylko abstrakcyjna zasada ustalania tej wartości na dzień wydania. W tym konkretnym postępowaniu pozwana wykazała bowiem przy pomocy świadków, że okoliczności, które nastąpiły po sporządzeniu opinii były tego rodzaju, że mogły znacząco wpłynąć na wartość domu. Z zeznań przesłuchanych świadków wynika bowiem, iż pomieszczenia w domu – czy to na skutek braku remontów czy zdarzeń losowych – były zalewane wodami opadowymi, ściany nasiąkały wodą na skutek nieszczelności instalacji wodnej, tworzył się na nich grzyb, podłogi ulegały wypaczeniu, a niefachowo położone płytki odpadały i pękały.

Konkludując – również zaofiarowany przez powoda materiał dowodowy nie pozwalał na uwzględnienie powództwa.

Z ostrożności procesowej, choć co do zasady sąd podziela zdanie powoda, że okoliczności sprawy wskazują, iż zastosowanie do roszczeń powoda ma art. 226 kc, poddano analizie również przesłanki art. 405 i nst kc tj. bezpodstawne wzbogacenie i jego szczególnie przypadek – nienależne świadczenie. Zgodnie z art. 405 kc 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. Należy jednak wziąć pod uwagę, że regulacja art. 411 kc stanowi o okolicznościach, w których nie można żądać zwrotu świadczenia. Należy do nich sytuacja, gdy spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Nie ulega wątpliwości, że Z. Ł. wiedział, że nie był zobowiązany do budowy domu, nigdy nie zastrzegł zwrotu, nie był do budowy zmuszony, ani nie wypełniał postanowień nieważnej czynności prawnej.

Dodatkowo – zastosowanie reguł bezpodstawnego wzbogacenia nie zmienia ciężącego na powodzie obowiązku udowodnienia swojego roszczenia co do wysokości, czego nie uczynił.

Jak wynika z powyższego – roszczenie powoda nie mogło zostać uwzględnione. W pierwszej kolejności - z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. W drugiej - niewypełnienia przesłanek z art. 226 kc, a ostatecznie – również z powodu nieudowodnienia roszczenia co do wysokości.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 98 kpc mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasadę, że zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Na zasądzone koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 10.800 zł oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.