

Sygn. akt V ACa 158/19

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 sierpnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku, V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia: Teresa Karczyńska-Szumilas (spr.)

Sędziowie: Artur Lesiak

R. K.

Protokolant: sekretarz sądowy Dorota Fiertek

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. Ł.

przeciwko T. N.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 6 grudnia 2018 r., sygn. akt I C 366/17

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w (...), pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

A. T. K. R. K.

Na oryginale właściwe podpisy.

**Sygn. akt V ACa 158/19**

## UZASADNIENIE

Powód Z. Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanej T. N. kwoty 385.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 maja 2017 r. do dnia zapłaty, wskazując, że żądana kwota stanowi równowartość nakładów poniesionych przez niego na zabudowę w 2001 r. budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej, której właścicielką jest pozwana.

Pozwana T. N. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że powód nie dokonał wydania przedmiotowej nieruchomości, w dacie czynienia nakładów nie był jej posiadaczem w dobrej wierze, do budowy zostały wykorzystane materiały z rozbiórki jej domu, ona również partycypowała w kosztach budowy domu, a nadto pomagała fizycznie przy jego budowie.

Pozwana podniosła także zarzut potrącenia kwoty 180.000 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości przez powoda przez okres lat 2007 -2017.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo oraz obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w K., zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, dla której prowadzona jest KW Nr (...). W przedwojennym budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości mieszkała matka powódki; powódka mieszkała w przystosowanym na cele mieszkalne budynku gospodarczym.

Strony poznały się w latach 90-tych; stały się parą, planowały ślub. Z uwagi na fakt, że powód znaczną część życia spędził w Niemczech, tam znajdowały się jego dokumenty stanu cywilnego, stamtąd również otrzymywał emeryturę. Powód uchodził za człowieka majątnego, oprócz mieszkania w Niemczech miał też duży dom w D., 14 km od K.. Powód snując plany co do dalszego wspólnego życia z pozwaną zaczął namawiać ją na budowę domu na jej nieruchomości w K.. Początkowo pozwana była sceptycznie do tego nastawiona, 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 powoda, że będzie miała w nowym domu swój pokój.

Organizacją procesu budowlanego zajmował się powód. Dom wznoszony był metodą gospodarczą; część prac wykonywała rodzina i znajomi pozwanej, niektóre proste prace pomocnicze wykonywały same strony. Robotników znajdował powód, ustalając także z nimi wynagrodzenie; zwykle też on fizycznie dokonywał zapłaty. Niektóre płatności dokonywane były ze środków pozwanej pochodzących ze sprzedaży grzybów, w całości na budowę przeznaczana była emerytura jej matki. Matka pozwanej przekazała powodowi 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.

Strony nigdy nie ustalały jakichkolwiek rozliczeń ani przeniesienia własności nieruchomości w całości ani w części na powoda. Przez cały okres budowy powód podtrzymywał wolę wspólnego zamieszkania i życia w nowym domu z pozwaną.

Po wybudowaniu domu powód zamieszkał w nim sam, nie udostępnił powódce kluczy do domu; nie wpuścił on również do domu matki powódki.

Powód korzystał z energii elektrycznej opłacanej przez powódkę, albowiem instalacja elektryczna w nowo wybudowanym domu była podłączona do licznika w budynku, w którym mieszkała pozwana.

Już po wybudowaniu domu, prawdopodobnie w 2003 r. powód zawiózł pozwaną do notariusza oraz nalegał, aby dokumenty podpisać szybko, bez odczytywania. Akt notarialny zawierał umowę sprzedaży nieruchomości za 3.000 zł; pozwana jej nie podpisała.

Około roku 2008 r. powód zerwał stosunki z pozwaną; przestał się u niej stołować i sypiać, co dotychczas czynił. W 2012 r. powód ożenił się; jego żona D. Ł. zamieszkała razem z nim. Ani powód, ani jego żona nigdy nie płacili, ani nie proponowali zapłaty za korzystanie z nieruchomości.

Podczas jednego z pobytów powoda w Niemczech doszło do zalania domu na skutek pęknięcia rury. W 2015 r. córka i zięć powoda zabrali go do Niemiec z uwagi na stan jego zdrowia; jego żona pozostała w budynku.

W marcu 2017 r. córka i zięć powoda po opróżnieniu budynku z mebli nalegali na podpisanie przez pozwaną protokołu odbioru, czego pozwana nie uczyniła; nie okazali wówczas żadnego pełnomocnictwa od powoda. Po około miesiącu po wizycie córki i zięcia powoda D. Ł. wyjechała; nie deklarowała przy tym, czy opuszcza dom na stałe, czy tylko wyjeżdża z wizytą. T. N. udostępniła dom siostrzenicy A. C. w zamian za dokonanie remontów niezbędnych do korzystania z nieruchomości; dom był wówczas w złym stanie technicznym.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie było zasadne.

W ocenie Sądu I instancji powództwo pozostawało sprzeczne z art. 5 k.c.

Strony łączył związek uczuciowy na tyle poważny, że planowały małżeństwo. 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 wynikało że dom ten miał być wybudowany dla pozwanej i strony miały w nim razem zamieszkać. Strony zgodnie 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. Powód miał świadomość, że pozwana nie jest osobą majątną, że nie planowała budowy domu, żyła oszczędnie; sam powód miał już duży, wygodny dom 14 km od K.. Kiedy dom został już wzniesiony 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 czego jeszcze przez pewien czas korzystał z obsługi przez pozwaną w pełnym zakresie – stołował się u niej, przebywał w miejscu jej zamieszkania, próbował nawet doprowadzić do usunięcia z posesji matki pozwanej, nie dokładał się do wydatków na jedzenie czy media, korzystając też z faktu, że nowy budynek miał 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 on również doprowadzić pozwaną do sprzedaży mu działki lub części działki, na której posadowiony był budynek. Pomimo całkowitego zaniku więzi z pozwaną od roku 2008 powód nadal zamieszkiwał i korzystał samodzielnie z nieruchomości pozwanej, co więcej od roku 2012 zamieszkiwał tam ze swoją żoną, która pozostała w tym domu po jego wyjeździe do Niemiec. W ocenie Sądu I instancji, próba „wydania” domu pozwanej przeprowadzona dwa lata później, wynikała prawdopodobnie nie z chęci uznania praw właścicielki nieruchomości, a z chęci uczynienia zadość warunkom wystąpienia z roszczeniem o zwrot nakładów. Sąd Okręgowy stwierdził, że postawa powoda rażąco naruszała zasady uczciwości, wzajemnego szacunku, poszanowania godności i praw osób najbliższych pozwanej. Powód z premedytacją dążył do wykorzystania przepisów prawa i zaufania pozwanej dla 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.

Dodatkowo jedynie Sąd Okręgowy stwierdził, że pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że wybudowanie domu na cudzym gruncie nie jest nakładem koniecznym oraz poddał analizie roszczenie zgłaszane przez powoda w kontekście przesłanek zawartych w przepisach art. 224-226 k.c. Wskazując na rozumienie dobrej wiary w prawie cywilnym Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie trwał w przeświadczeniu że jest właścicielem nieruchomości, albowiem nie doszło do żadnego zdarzenia, w wyniku którego mógłby tę własność nabyć. Powód badał i znał treści księgi wieczystej, a organizując proces budowlany musiał zabiegać o podpisy pozwanej pod różnego rodzaju wnioskami właśnie dlatego, że nie był właścicielem nieruchomości. 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 zachowaniu posiadacza samoistnego w złej wierze.

Skoro zaś budowa domu na gruncie nie stanowi nakładu koniecznego, to zgodnie z przepisem art. 226 § 2 k.c roszczenie powoda podlegało oddaleniu również i na wskazanej podstawie prawnej. Na marginesie jedynie, Sąd Okręgowy zauważył, że nie została także w żaden sposób udowodniona wysokość powództwa. Okoliczność wskazana w art. 226 § 1 k.c., o ile zwiększyła się wartość nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi, nie została ustalona w niniejszym postępowaniu. Jedyne wnioski dowodowe jakie złożył powód w zakresie ustalenia zwiększenia wartości nieruchomości dotyczył opinii biegłego sporządzonej w postępowaniu sygn. akt I C (...) Sądu Okręgowego w S. i został on oddalony, albowiem z opinii tej nie mogło wynikać o ile wybudowany dom zwiększył wartość nieruchomości na dzień jej wydania.

Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że pomimo, że powód miał pełną świadomość, iż wcześniej wykonana opinia nie odzwierciedla wartości na wymagany przez ustawodawcę moment, nie złożył wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w niniejszym postępowaniu, choć dowód ten niewątpliwie, w myśl art. 6 k.c., obciąża stronę powodową. Wniosek taki został co prawda złożony przez stronę pozwaną, lecz z uwagi na zasady rządzące ciężarem dowodu został on oddalony jako nieprzydatny do wykazania jakiegokolwiek okoliczności podnoszonej przez pozwaną.

Według Sądu I instancji 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. Pozwana, za pomocą zeznań świadków, wykazała bowiem, że po sporządzeniu opinii nastąpiły tego rodzaju okoliczności (zalewanie), że mogły znacząco wpłynąć na stan techniczny, a co za tym idzie, wartość domu.

Sąd I instancji zauważył także, że nigdy nie doszło do formalnego wydania nieruchomości przez powoda. W 2015 roku został on 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.. O woli wydania domu pozwanej świadczyć więc może dopiero pozew, gdyż z niego pozwana mogła się dowiedzieć, że powód nie zamierza wrócić do domu i z niego korzystać.

Sąd I instancji poddał również analizie przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia i nienależnego świadczenia, wskazując, że powód wiedział, że nie był zobowiązany do budowy domu, nigdy nie zastrzegł zwrotu, nie był do budowy zmuszony, ani nie wypełniał postanowień nieważnej czynności prawnej, zatem nie służy mu roszczenie wobec pozwanej również z uwagi na art. 411 k.c.

O kosztach Sad Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w S. wywiódł powód, zaskarżając go w całości oraz zarzucając:

1. **naruszenie art. 5 k.c.** poprzez błędną jego wykładnię i błędne ustalenie treści zasad współżycia społecznego, które miałyby sprzeciwiać się, w sytuacji występowania przejawów konfliktu między osobami, po ustaniu ich konkubinatu, zgłaszaniu roszczeń o zapłatę z tytułu nakładów dokonanych na nieruchomości konkubenta, a także zgłaszaniu roszczeń powstałych z tytułu rozliczeń majątkowych tych osób i całkowicie wykluczyć możliwość ich dochodzenia;

2. **błędy w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę orzeczenia, polegające na braku ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy**, mimo istnienia podstaw do takich ustaleń w zebranych w sprawie materiale dowodowym, tj.:

- planowania także przez powoda małżeństwa i wspólnego życia z pozwaną oraz istnienia także dla powoda negatywnych konsekwencji związanych z rozpadem związku stron (w sferze psychicznej, emocjonalnej, zdrowotnej, finansowej),
- dokonania przez powoda nakładów na nieruchomość pozwanej rzędu 385.000 zł, co wynika z opinii biegłego sądowego J. K. sporządzonej w sprawie sygn. akt I C (...) Sądu Okręgowego w S., a na co wskazują również uzyskiwane wówczas przez powoda dochody i posiadany majątek,
- wielokrotnego podejmowania przez powoda prób ugodowego zakończenia sporu i rozliczenia z pozwaną nakładów dokonanych na jej nieruchomość,
- okoliczności, że powód jest obecnie osobą starą, bardzo chorą, przebywającą w domu opieki nad seniorami, nie posiadającą majątku i dochodów poza emeryturą;

**3. błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, a polegające na ustaleniu, że:**

- pozwana wydatkowała na budowę domu większe niż marginalne środki własne w sytuacji, gdy pochodzić one miały z niewielkich emerytury i oszczędności matki pozwanej oraz ze sprzedaży grzybów, a pozwana w sprawie sygn. akt I C (...) Sądu Okręgowego w S., wskazywała biegłemu sądowemu J. K., że nakłady jej mogły wynieść maksymalnie 18.673 zł, co stanowiłoby tylko 4,85 % wszystkich nakładów,

- że powód budował dom dla pozwanej, gdyby to ustalenie miało oznaczać bezpłatne przysporzenie powoda na rzecz pozwanej, w sytuacji, gdy nie wskazują na to żadne dowody, a ewentualne nawet użycie przez powoda potocznych słów, że „buduje dom dla przyszłej żony” nie oznacza jeszcze woli dokonania bezpłatnego przysporzenia tym bardziej, że strony miały razem zamieszkać w nowo wybudowanym domu po zawarciu związku małżeńskiego, a do zawarcia takiego związku nie doszło,

- że nie doszło do wydania przez powoda nieruchomości pozwanej w sytuacji, gdy równocześnie Sąd I ustalił, że w 2015 r. powód został zabrany przez córkę i zięcia do Niemiec ze względu na stan zdrowia, w marcu 2017 r. budynek został opróżniony z mebli, córka i zięć powoda, chcieli, aby pozwana podpisała protokół jego odbioru, a następnie opuściła budynek również żona powoda, a pozwana zadysponowała nim samodzielnie, udostępniając go do zamieszkania i wykonania remontów siostrzenicy;

- że powód będąc samoistnym posiadaczem nieruchomości nie pozostawał w dobrej wierze, co jest wyraźnie sprzeczne z oceną zaprezentowaną szczegółowo przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 lipca 2013 r. w sprawie sygn. akt. I C (...);

**4. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie przepisów prawa procesowego :**

- **art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c.** poprzez oddalenie wniosków dowodowych powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wartości rynkowej przedmiotowego budynku mieszkalnego, a ściślej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z domem pomniejszonej o wartość rynkową samego gruntu według stanu i cen z marca 2017 r. (daty wydania nieruchomości), a przez to także na okoliczność nakładów dokonanych przez powoda na nieruchomości pozwanej, jak również z opinii biegłego J. K. z dnia 11 października 2012 r. wydanej w sprawie Sądu Okręgowego w S. sygn. akt I C (...) na okoliczność wartości rynkowej przedmiotowego budynku mieszkalnego i źródeł pochodzenia środków finansowych na jego budowę oraz ich wysokości,

- **art. 217 k.p.c., art. 224 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 235 § 1 k.p.c.** poprzez nierozpoznanie i w konsekwencji nieprzeprowadzenie zawnioskowanych przez powoda dowodów z dokumentów zawartych w aktach sygn. akt I Co (...) Sądu Rejonowego w C. na okoliczność podejmowania przez niego prób ugodowego zakończenia sporu i wezwania pozwanej do zapłaty, a także z dokumentów zawartych w aktach Sądu Okręgowego w S. sygn. akt I C (...) (V ACa 252/13 Sądu Apelacyjnego w Gdańsku) na okoliczność podejmowania przez niego prób ugodowego zakończenia, treści składanych przez strony tamtego postępowania oświadczeń co do wybudowania budynku mieszkalnego na nieruchomości pozwanej i osób, które tego dokonały, źródeł pochodzenia środków finansowych na jego budowę i ich wysokości, łączącego strony związku konkubenckiego i okresu jego istnienia, ustaleń stron co do przyszłej własności nieruchomości z wybudowanym domem oraz co do możliwości ugodowego zakończenia sporu, treści wskazanych orzeczeń sądowych i ich uzasadnień,

- **art. 233 § 1 k.p.c.** poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, bez wszechstronnego jego rozważenia i wbrew zasadom doświadczenia życiowego, poprzez jednostronne przyznanie pełnej wiarygodności oraz mocy dowodowej przesłuchaniu pozwanej w charakterze strony (nawet co do faktów mało prawdopodobnych), zwłaszcza gdy powód ze względu na stan zdrowia nie mógł być przesłuchany,

- **art. 278 § 1 k.p.c.** poprzez dokonywanie ustaleń co do stanu technicznego budynku na podstawie zeznań świadków, a nie na podstawie opinii biegłego sądowego, choć ustalenia takie wymagają wiadomości specjalnych, co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia,

- **art. 102 k.p.c.** poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kwoty 10.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w sytuacji, gdy zachodził wypadek szczególnie uzasadniony do nieobciążania powoda w ogóle takimi kosztami, ze względu na oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c., ciężką sytuację materialną powoda oraz jego zły stan zdrowia, znaczną wysokość zasądzonych kosztów procesu, zasadność roszczeń powoda w ocenie Sądu Okręgowego w S. (sprawa o sygn. akt I C (...)) i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku (sprawa o sygn. akt V ACa 252/13), wielokrotne próby powoda ugodowego zakończenia sporu z pozwaną, bardzo dużą wysokość nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomości pozwanej.

Skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenia go i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu, w tym kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwana w odpowiedzi apelację domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego, wskazując na niezasadność zarzutów sformułowanych w wywiedzionym środku zaskarżenia.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Zaskarżony wyrok podlega uchyleniu, albowiem Sąd I instancji nie dokonał rozpoznania istoty sprawy.

Rozpoznanie istoty sprawy, do czego zobligowany był Sąd I instancji, obejmuje poczynienie istotnych dla rozstrzygnięcia sporu ustaleń stanu faktycznego sprawy, a następnie dokonanie ich subsumpcji, czyli przyporządkowania poczynionych ustaleń pod określoną normę prawną. Co do zasady ani błędne czy niepełne ustalenia stanu faktycznego sprawy, ani też zastosowanie niewłaściwej normy prawnej, nie zastosowanie właściwej normy prawnej czy wreszcie nienależyta wykładnia normy nie uniemożliwiają dokonania kontroli instancyjnej zapadłego orzeczenia ani nie uzasadniają stwierdzenia, iż nie została rozpoznana istota sprawy, albowiem możliwe pozostaje rozpoznanie sprawy przez sąd odwoławczy w ramach modelu pełnej apelacji i sanacja uchybień, jakich nie ustrzegł się sąd I instancji. Możliwość taka pozostaje jednak wykluczona wówczas, gdy uchybienia sądu I instancji, pomimo że dotyczą ustaleń stanu faktycznego sprawy lub jego oceny prawnej, mają charakter prowadzący do wniosku, iż nie doszło do rozpoznania istoty sprawy, zaś orzeczenie w istocie nie poddaje się kontroli instancyjnej. Pomimo zatem, że niepełne czy też niespójne ustalenia stanu faktycznego sprawy nie świadczą zatem o nierozpoznaniu przez sąd I instancji istoty sprawy, wskazać trzeba, że w rozpoznawanym sporze prowadzą one w istocie do dalszych konsekwencji skutkujących koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Stwierdzeniem nierozpoznania istoty sprawy skutkować musi także nie dająca się usunąć wewnętrzna sprzeczność w zakresie oceny prawnej sporu poddanego pod osąd, do jakiej doszło w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2012r. w sprawie III SZ 3/12( publ. LEX nr 1232797), zgodnie z którym nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy, zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania, pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę, rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie oraz nie uwzględnił (nie rozważył) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutujących na zasadność roszczenia powoda.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku pozostaje wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony Sąd I instancji bowiem stanowczo stwierdza, że do oceny przedmiotowego stanu znajduje zastosowanie norma art. 5 k.c., z drugiej zaś przedstawia wywody prowadzące do wniosku, że powodowi nie służy dochodzone przez niego roszczenie z uwagi na brak jego podstawy prawnej. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku,

który by był sprzeczny z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem lub zasadami współzycia społecznego; takie roszczenie nie podlega ochronie sądowej. Dla zastosowania wskazanej normy konieczne jednak pozostaje ustalenie, że roszczenie, co do którego następuje odmowa udzielenia ochrony sądowej przysługuje powodowi, a co za tym idzie także jego uszczegółowienie, które pozwala na dokonanie jego oceny w świetle art. 5 k.c., również przy uwzględnieniu jego wysokości. W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy zastosował przepis art. 5 k.c. jednocześnie wywodząc, że powodowi nie służy prawo, którego ochrony on się domaga, przy czym nadto wniosek ten podjął bez jakiegokolwiek próby określenia jaka byłaby wysokość roszczenia należnego powodowi, co znajduje o tyle uzasadnienie, że wynika z konkluzji, że powodowi w ogóle roszczenie takie nie przysługuje. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powód był posiadaczem w złej wierze nieruchomości gruntowej stanowiącej własność powódki, na której wzniesiony został budynek mieszkalny, jednakże wniosek ten oparty został jedynie na wskazaniu, że nie trwał on w przeświadczeniu, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej. Uszło jednak uwadze Sądu Okręgowego, że powód nie twierdził, aby uważał że jest właścicielem nieruchomości gruntowej; w treści pozwu powód wskazał, że posiadał wiedzę, że nie jest właścicielem tej nieruchomości, jednakże czyniąc na nią wskazywane przez siebie nakłady pozostawał z pozwaną w związku konkubentkim, planował zawarcie z nią związku małżeńskiego, wspólne zamieszkanie, a dom miał stanowić ich współwłasność. Wskazać też trzeba, że Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 lipca 2013r. w sprawie sygn. akt V ACa 252/13 podkreślając, że punktem centralnym relacji pomiędzy stronami był wspólnie przez nich budowany dom, podzielać pogląd zgodnie z którym osobie budującej dom na cudzym gruncie wspólnie z właścicielem tego gruntu na podstawie umowy, której mocą właściciel gruntu zobowiązał się przenieść na nią własność połowy działki i połowy wspólnie wybudowanego domu ma prawo żądania zwrotu nakładów w trybie art. 226 § 1 k.c., stwierdził, że powód pozostawał posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze. W tych okolicznościach również oparcie przez Sąd I instancji wniosku dotyczącego złej wiary powoda jedynie na ocenie, że nie trwał on w przekonaniu, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej, na której został wzniesiony budynek stanowi o nierozpoznaniu istoty sprawy, albowiem Sąd Okręgowy w żaden sposób nie doniósł się do okoliczności faktycznych wskazywanych przez powoda stanowiących w jego przekonaniu jedną z podstaw faktycznych dochodzonego roszczenia. Sąd Okręgowy stwierdził wreszcie, wskazując na przepis art. 411 k.c., że roszczenie powoda nie znajduje podstawy w prawnej w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu z uwagi na to że powód wiedział, że nie był zobowiązany do budowy domu, nie zastrzegł zwrotu, ani nie wypełniał postanowień nieważnej czynności prawnej. Wskazując na ten wniosek Sąd I nie przedstawił jakichkolwiek argumentów skłaniających do wniosku, że do poczynienia przez powoda wskazywanych przez niego nakładów doszło w ramach świadczenia nienależnego, co w istocie uniemożliwia dokonanie kontroli instancyjnej we wskazywanym zakresie. Odnosząc się do zarzutu skarżącego dotyczącego poczynienia przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń stanu faktycznego sprawy stwierdzić należy, że poczynione ustalenia nie odnoszące się rozliczeń stron pozostają prawidłowe, jednakże nie są one pełne, albowiem nie dotyczą wszystkich elementów odnoszących się do istoty sprawy. Również i skarżący nie twierdzi, aby jakiegokolwiek ustalenia stanu faktycznego sprawy nie odnoszące się do rozliczeń stron były błędne, jednak słusznie zarzuca nieuwzględnienie okoliczności związanych z wspólnym funkcjonowaniem stron, w dacie kiedy wznoszony był dom na nieruchomości powódki. Pozostałe okoliczności wymienione przez skarżącego w uzasadnieniu zarzutu błędów w ustaleniu stanu faktycznego sprawy dotyczą przede wszystkim okoliczności jakie powód przeciwstawia zastosowaniu wobec zgłoszonego przez niego roszczenia art. 5 k.c. oraz braku źródła finansowania budowy domu przez pozwaną w stopniu wyższym niż „marginalny” i wysokości nakładów jakie poniósł powód, przy czym pierwsza z tych kwestii w ogóle nie stała się przedmiotem ustaleń i rozważań Sądu I instancji, zaś w zakresie drugiej Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powód nie udowodnił wysokości dochodzonego roszczenia. Sąd I instancji stwierdził, że strony nigdy nie ustalały, że będą dokonywać jakiegokolwiek rozliczeń, ani przeniesienia własności nieruchomości w części lub w całości na powoda, jednakże po pierwsze nie jest jasne czy ustalenie to dotyczy nieruchomości gruntowej czy budynkowej, a nadto, czy w ocenie Sądu I instancji znajduje potwierdzenie w treści zeznań wszystkich przywołanych świadków, skoro dowody te zostały wskazane również jako wykazujące inne okoliczności ustalone w sprawie. Prawidłowe pozostają ustalenia Sadu I instancji dotyczące przebiegu zdarzenia w marcu 2017r. dotyczącego przekazania domu we władanie powódki, przy czym Sąd I instancji jedynie uzasadniając zastosowanie art. 5 k.c. określił to zdarzenie jako „próbę wydania domu”, nie uznając jej za istotną dla rozstrzygnięcia. Istnieją zatem obecnie wątpliwości i w tym zakresie, czy Sąd I instancji doszedł do przekonania, że doszło do wydania powódce nieruchomości, skoro braku tego wydania nie wskazał jako przyczyny oddalenia powództwa, czy też uznał, że do tego wydania nie doszło, wskazując jedynie na „ próbę wydania

domu” pozwanej. Skoro w sprawie nie doszło do rozpoznania jej istoty na obecnym etapie postępowania przedwczesną byłaby ocena sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia prawa materialnego – art. 5 k.c.; podobnie należy ocenić zarzut skarżącego w zakresie naruszenia przepisów postępowania w odniesieniu do prób ugodowego załatwienia sporu. Ocena zarzutów skarżącego w zakresie naruszenia przepisów prawa procesowego w odniesieniu do wniosków dowodowych zgłoszonych przez powoda w pozwie, a zmierzających, w ocenie skarżącego, do ustalenia wartości nakładów, musi być poprzedzona rozpoznaniem istoty sprawy i prawidłowym określeniem jakie ostatecznie okoliczności faktyczne pozostają istotne dla jej rozstrzygnięcia, zwłaszcza że uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera motywów oddalenia wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości wzniesionego budynku według cen i stanu na dzień 1 marca 2017r. Formułując zarzut błędnego przypisania waloru wiarygodności przesłuchaniu pozwanej skarżący ogranicza się jedynie do ogólnych stwierdzeń, nie wskazując, jakie błędy popełnił, w jego ocenie, Sąd Okręgowy uznając przesłuchanie te za wiarygodne w odniesieniu do okoliczności, które na jego podstawie ustalił. Sąd I instancji dokonał co prawda pewnych ustaleń w zakresie stanu technicznego budynku w roku 2017 na podstawie przesłuchania powódki i zeznań świadków, jednakże z rozważań poczynionych w dalszej części uzasadnienia wyroku nie wynika, aby uznał te okoliczności za istotne dla rozstrzygnięcia, co czyni zbędnym ocenę zarzutu sformułowanego w tym zakresie przez skarżącego.

Wobec nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy we wskazanym zakresie zaskrzony wyrok podlegał uchyleniu, zaś sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji na mocy art. 386 § 4 k.p.c. Ponownie rozpoznając sprawę Sąd I instancji w pierwszej kolejności oceni, czy powodowi służy dochodzone przez niego roszczenie, przy czym wniosek w tym przedmiocie podejmie po jednoznacznym ustaleniu, czy doszło do wydania nieruchomości pozwanej oraz czy czyniąc nakłady na nieruchomość powód pozostawał jej posiadaczem w dobrej czy też w złej wierze. Wniosek w zakresie ostatniej przesłanki Sąd Okręgowy odniesie do okoliczności wskazywanych przez samego powoda, a jednocześnie podejmie go na podstawie całokształtu materiału dowodowego zaoferowanego przez powoda, w tym dotyczącego akt Sądu Okręgowego w S. sygn. akt I C (...). O ile zaistnieje możliwość dokonania przez Sąd Okręgowy oceny prawnej zgłoszonego powództwa na innej podstawie prawnej niż wskazywana przez powoda, to w pierwszej kolejności konieczne będzie uprzedzi o takiej możliwości stron, a następnie o ile Sąd I instancji oceny takiej dokona, szczegółowe odniesienie się do tej podstawy z uwzględnieniem okoliczności faktycznych sprawy. Jeżeli Sąd Okręgowy dojdzie do przekonania, że powodowi służy dochodzone roszczenie rozważy, czy została udowodniona jego wysokość, również w odniesieniu do wszystkich wniosków dowodowych zgłoszonych przez powoda. Wreszcie w ostatniej kolejności, i to jedynie w przypadku uznania, że powodowi służy dochodzone roszczenie, Sąd I instancji dokona jego ceny w świetle art. 5 k.c. O ile zaistnieją podstawy do obciążenia powoda kosztami procesu Sąd I instancji po ponownym rozpoznaniu sprawy rozważy, czy zachodzi przypadek wskazany w art. 102 k.p.c. uzasadniający nie obciążanie powoda kosztami procesu. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł stosownie do art. 108§ 2 k.p.c.