

Sygn. akt I ACa 904/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościółek
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska <u>SSO del. Beata Kurdziel</u>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa T. G.

przeciwko W. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku wstępnego Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 13 kwietnia 2012 r. sygn. akt I C 899/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie: „uznaje żądanie powoda za usprawiedliwione co do zasady”;**

**2. oddala apelację w pozostałej części.**

Sygn. akt I ACa 904/12

## UZASADNIENIE

Powód T. G. domagał się zasądzenia od pozwanej W. P. kwoty 704.087 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie żądania podał, iż w latach 2003 - 2008 pozostawał w nieformalnym związku z córką pozwanej - P. P.. W latach 2006-2008 wybudował na działce pozwanej budynek mieszkalny. Budowa była finansowana wyłącznie z jego środków. Po zakończeniu budowy, a przed formalnym odbiorem budynku doszło do rozstania konkubentów. Powód proponował pozwanej różne formy ugodowego rozwiązania powstałej sytuacji, jednak pozwana nie wyraziła zgody na żadną propozycję. Należność dochodzona pozwem stanowi kwotę nakładów poniesionych przez powoda na wybudowanie budynku znajdującego się na nieruchomości pozwanej. Pozwana kosztem pozwanego i bez podstawy prawnej wzbogaciła się, w związku z czym powód może domagać się zwrotu nienależnego świadczenia.

Pozwana W. P. wniosła o oddalenie powództwa. W pierwszej kolejności podniosła zarzut przedawnienia, wskazując, iż roszczenia posiadacza nieruchomości z tytułu nakładów w stosunku do właściciela przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Powód od Świąt Bożego Narodzenia w 2008 r. nie wykonywał żadnych aktów posiadania w stosunku do nieruchomości pozwanej, a zatem roczny termin przewidziany w art.229 k.c. upłynął. Zarzuciła, iż powód nie sfinansował w całości budowy domu. Pozwana wraz mężem na ten cel wydatkowała kwotę ok. 80.000 zł. Ponadto dom budowany był z przeznaczeniem dla P. P. i jej syna, stąd własność nieruchomości po zakończeniu budowy miała zostać przeniesiona na rzecz tych osób. Pozwana nigdy nie deklarowała, ani nie zobowiązywała się do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz powoda. Gdyby powód uzależniał finansowanie budowy od przeniesienia własności nieruchomości na jego rzecz, pozwana nigdy nie wyraziłaby zgody na budowę budynku mieszkalnego na jej działce. Faktycznie nie sprzeciwiała się budowie, gdyż powód i P. P. zgodnie zapewniali ją, że dom budowany jest z przeznaczeniem dla P. P. i jej syna.

Wyrokiem wstępnym z dnia 13 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Tarnowie ustalił, iż pozwana W. P. jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda T. G. kwoty odpowiadającej wzrostowi wartości nieruchomości położonej w R., objętej księgą wieczystą (...) prowadzonej przez Rejonowy w T., który nastąpił w wyniku dokonania przez powoda nakładów na tę nieruchomość, polegających na wzniesieniu w latach 2007-2008 budynku mieszkalnego jednorodzinne.

W uzasadnieniu ww. wyroku Sąd Okręgowy wskazał, iż okolicznością bezsporną było, że powód z własnych środków pokrył - przynajmniej w części - koszty budowy budynku mieszkalnego na nieruchomości objętej KW (...) położonej w R., stanowiącej własność pozwanej W. P..

Nadto, Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny.

Powód T. G. pozostawał w konkubinacie z córką pozwanej P. P. w latach 2003 - 2008. Ze tego związku w (...) urodził się ich syn K. P..

W 2006 r. konkubenci podjęli decyzję o budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne, w którym mieli zamiar w przyszłości zamieszkiwać. Uzgodnili, iż budynek zostanie wzniesiony w R. przy ul. (...) na nieruchomości stanowiącej własność W. P.. Pozwana na powyższą propozycję wyraziła zgodę. Zadeklarowała, iż po zakończeniu budowy własność nieruchomości przeniesie na P. P.. Powód zaakceptował taką sytuację.

Powód i P. P. udali się wspólnie do Czarnego Dunajca celem obejrzenia domów drewnianych z bali, budowanych przez S. G. prowadzącego działalność gospodarczą w tym zakresie. Po negocjacjach powód zawarł ze S. G. w dniu 6 grudnia 2006 r. umowę przedwstępną zobowiązującą strony do zawarcia do dnia 30 stycznia 2007 r. umowy obejmującej wykonanie budynku drewnianego.

Projekt budynku został opracowany w maju 2007 r. i w dokumencie tym wskazano jako inwestora pozwaną. Na rzecz pozwanej W. P. wydano także decyzję o pozwoleniu na budowę.

Prace budowlane wykonywane były w latach 2007 - 2008 r. Głównym wykonawcą był S. G., jednak szereg prac zleczanych było podwykonawcom lub innym osobom. Powód i P. P. (1) często przebywali na placu budowy, doglądali prac, podejmowali niezbędne decyzje dotyczące budowy. Zgodnie z oczekiwaniem powoda w budynku powstał ogród zimowy, sauna, zamontowano kominki. Zarówno powód, jak i P. P. przekazywali wynagrodzenie wykonawcom. Pozwana zleciła K. S. wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej oraz przyłącza wody. Także pozwana zapłaciła mu za wykonaną pracę.

Powód w latach 2007 - 2010 zawierał umowy ubezpieczenia budynku położonego na działkach (...) w R. w (...) SA.

W 2008r. w budynku wykonywano prace wykończeniowe i Wigilia Świąt Bożego Narodzenia, w której uczestniczyło ok. 20 osób, odbyła się już w nowym domu. Konkubenci w budynku tym jednak nigdy nie zamieszkali i pod koniec 2008 ich związek się rozpadł. Po 2008r. powód już nigdy nie pojawił się na nieruchomości pozwanej.

W 2009r. powód próbował dojść do porozumienia z P. P.i pozwaną w kwestiach związanych z budową domu. Znajomy powoda i P. P.a jednocześnie ojciec chrzestny ich dziecka - A. B. podjął się próby mediacji pomiędzy byłym konkubentami. Do porozumienia jednak nie doszło. We wrześniu 2009r. powód kierował do pozwanej pisemne propozycje rozwiązania sporu. Proponował odkupienie działki zajętej przez dom, ewentualnie zgadzał się na zatrzymanie budynku przez pozwaną za zwrotem poniesionych kosztów. Korespondencja pomiędzy stronami była prowadzona jeszcze w 2010r., jednak do porozumienia nie doszło.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie nie budzących wątpliwości i nie kwestionowanych przez strony dokumentów oraz na podstawie zeznań świadków S. P., P. P. S. G., A. B., L. G., Z. K., K. S., D. B.. W zasadniczej części zeznania świadków w sposób zbieżny przedstawiają opisany powyżej stan faktyczny. Różnice dotyczą dwóch kwestii - stopnia finansowego udziału pozwanej i jej rodziny w procesie inwestycyjnym oraz deklaracji powoda co do charakteru nakładów, jakie ponosił na nieruchomość pozwaną. Odnośnie pierwszej kwestii, Sąd Okręgowy wskazał, iż stopień finansowego zaangażowania stron w proces budowlany jest okolicznością obojętną na obecnym etapie postępowania. Niesporną okolicznością jest, iż powód poniósł nakłady na budowę domu, a ich wysokość i wpływ na wartość nieruchomości pozwanej będzie przedmiotem rozpoznania w dalszej części postępowania po ewentualnym uprawomocnieniu się wyroku wstępnego. Odnośnie charakteru nakładów poniesionych przez powoda w zeznaniach świadków i stron pojawiła się kontrowersja, bowiem świadkowie D. B., B. H., S. P., P. P., M. P. i pozwana wskazywali, iż dom był budowany dla P. P.i jej syna, a więc ponoszenie nakładów miało charakter zbliżony do darowizny. Częściowo odmiennie sytuację tą przedstawił powód podając, iż dom ten stanowić miał centrum spraw życiowych dla niego, jego partnerki życiowej oraz ich dziecka. Jego wersja została potwierdzona zeznaniami A. B. i L. G.. W ocenie Sądu Okręgowego, zaakceptować należy te ostatnią wersję, bowiem odpowiada ona zasadom doświadczenia życiowego, a ponadto - pośrednio - została potwierdzona także przez pozwaną i S. P.. Zarówno S. P., jak i pozwana w toku przesłuchania przyznali, że w nowo budowanym domu powód w przyszłości miał zamieszkać. Pozwana użyła nawet sformułowania, iż było to dla niej oczywiste („oczywiście ona miał tam mieszkać”). Także okoliczności towarzyszące realizacji inwestycji jednoznacznie wskazują, iż przeznaczeniem domu było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych konkubentów i ich dziecka. Oboje bowiem wybierali projekt domu, oboje udali się do siedziby firmy (...), aby obejrzeć przykładowy budynek. Konkubenci interesowali się budową, nadzorowali przebieg prac, wypłacali pieniądze wykonawcom. Urządzili budynek stosownie do swoich wspólnych oczekiwań. Powód w budowę domu zaangażował bardzo poważne środki finansowe i trudno przyjąć, iż wydatkowanie takiej kwoty było rodzajem bezwarunkowej darowizny. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż była to inwestycja realizowana przez partnerów życiowych, która miała zapewnić właściwe warunki dla funkcjonowania ich związku i wychowywania wspólnego dziecka.

Zeznania pozostałych świadków, tj. J. G., Z. N., E. M. i A. C. nie dostarczyły informacji istotnych dla rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu Okręgowego żądanie powoda jest co do zasady usprawiedliwione.

Powód dokonał nakładów na nieruchomość pozwaną, przy czym nastąpiło to w wykonaniu porozumienia zawartego między nim, P. P.i pozwaną W. P.. Świadczenie powoda było przy tym świadczeniem nienależnym, bowiem dokonane zostało w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Budowa budynku była działaniem inwestycyjnym prowadzonym za zgodą trzech osób zainteresowanych, tj. powoda, pozwanej i P. P.. Powód i P. P.byli faktycznymi inwestorami, to oni podejmowali kluczowe decyzje co do wyboru projektu i nadzorowali przebieg prac. To oni i ich dziecko byli osobami, których potrzeby mieszkaniowe miały być zaspokojone poprzez budowę domu. Decyzja o budowie domu została podjęta przez nich wspólnie. Pozwana W. P. wyraziła zgodę na budowę domu na swojej działce. Wystąpiła o pozwolenie na budowę i zgodziła się, aby jej dane osobowe były ujawniane w dokumentacji dotyczącej budowy. Także ona podejmowała pewne czynności zmierzające do realizacji inwestycji (zamówienie wykonawcy instalacji gazowej i przyłącza wody). Należy zatem uznać, że pomiędzy powodem, pozwaną i P. P.doszło do zawarcia umowy. Powstał trójstronny stosunek prawny na mocy zgodnych oświadczeń woli. Powód zobowiązał się do ponoszenia (przynajmniej w części) kosztów budowy domu. Pozwana zobowiązała się do znoszenia budowy na swojej nieruchomości oraz zobowiązała się do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz swojej córki P. P.. P. P.zobowiązała się natomiast do czynnego udziału w procesie budowlanym, a po jego zakończeniu do wyrażenia zgody na korzystanie z budynku

przez powoda na zasadach zbliżonych do użyczenia. Powyższym obowiązkom stron towarzyszyły uprawnienia. Powód miał uzyskać uprawnienie do bezpłatnego zamieszkiwania w nowo wybudowanym domu, P. P. miała uzyskać prawo własności nieruchomości o znacznej wartości, bo zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Tylko pozwana nie mogła oczekiwać za swoje świadczenie żadnego ekwiwalentu. Podstawą jej działania była bowiem chęć dokonania bezpłatnego przysporzenia na rzecz swojej córki. Milczącym założeniem, które towarzyszyło zawarciu powyższej nienazwanej umowy było przeświadczenie, iż związek powoda i P. P. będzie miał charakter trwały, a przynajmniej długotrwały i realizacja inwestycji będzie sprzyjała prawidłowemu funkcjonowaniu związku i wychowywaniu dziecka pochodzącego z tego związku. Cel ten nie został osiągnięty w wyniku rozpadu związku.

Sąd Okręgowy wskazał, iż ww. umowa dotknięta jest nieważnością. Zgodnie z art. 158 k.c., umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Pozwana zobowiązała się do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz swojej córki, jednak zobowiązanie to zostało wyrażone jedynie w formie ustnej. Z tego względu czynność prawna tego rodzaju jest nieważna (art. 73 § 2 kc). Nieważnością dotknięta jest cała umowa zawarta pomiędzy wskazanymi wyżej trzema osobami. Okoliczności jej zawarcia wskazują bowiem, iż bez zobowiązania pozwanej do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz córki żaden stosunek umowny nie zostałby zawiązany. Oczywistym jest bowiem, iż powód nie był zainteresowany dokonaniem przysporzenia na rzecz pozwanej, a budową domu dla siebie, swojej partnerki i dziecka. Nie można więc przyjąć, że powód dokonałby inwestycji, gdyby wiedział, że pozwana nie ma zamiaru przeniesienia własności nieruchomości na swoją córkę. Pozwana przyznała, iż uzgodniła z powodem i swoją córką, że po zakończeniu budowy przeniesie na rzecz córki własność całej nieruchomości, a więc zarówno tej części, gdzie został wybudowany dom, jaki i tej, gdzie znajdował się stary budynek mieszkalny. W tej sytuacji przyjęć należy, że bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana, a więc cała czynność prawna jest nieważna (art. 58 § 3 k.c.). Świadczenie w wykonaniu nieważnej czynności prawnej jest określane jako *condictio sine causa*. Upoważnia zubożonego do żądania zwrotu wzbogacenia na podstawie art. 410 § 1 w zw. z art. 405 k.c. Art. 411 k.c. nie stoi na przeszkodzie uwzględnieniu roszczenia powoda, gdyż spełnienie świadczenia w wykonaniu nieważnej czynności prawnej nie jest przeszkodą w dochodzeniu roszczenia nawet w sytuacji, gdy spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany. W przypadku przesunięcia majątkowego bez podstawy prawnej, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia polega na dokonaniu powrotnego przesunięcia majątkowego, przy czym w razie różnicy pomiędzy wysokością zubożenia po jednej stronie, a wysokością wzbogacenia po drugiej stronie decyduje wartość niższa. Aby ustalić wartość wzbogacenia pozwanej koniecznej jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, który oszacuje wartość nieruchomości pozwanej bez nakładów dokonanych przez powoda i po ich dokonaniu. Różnica będzie odzwierciedlała stopień wzbogacenia pozwanej. Spór co do samej zasadności dochodzonego żądania, jak i spór co do jego wysokości oraz konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, uzasadniały w ocenie Sądu Okręgowego wydanie wyroku wstępnego na podstawie art. 318 k.p.c.

Odnośnie podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia Sąd I instancji wskazał, że zarzut ten nie mógł zostać uwzględniony, bowiem w sprawie nie znajdują zastosowania przepisy dotyczące rozliczeń pomiędzy posiadaczem a właścicielem (art. 224 i następne k.c.). Powód w żaden sposób nie może zostać uznawany za samoistnego posiadacza nieruchomości, na której prowadzono budowę. Nigdy nie władał nieruchomością jak właściciel. Uzyskał zgodę właścicielki na zabudowę, realizował budowę na podstawie pozwolenia wydanego na rzecz właścicielki. Nie może zostać również uznany za posiadacza zależnego tej nieruchomości. Nie władał nią bowiem jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336 k.c.). Realizował budowę na podstawie umowy zawartej z właścicielką i swoją partnerką. Art. 224 i następne k.c. znajdują zastosowanie jedynie w sytuacji bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości. Nie mają zastosowania, gdy właściciela z korzystającym łączy jakikolwiek stosunek umowny dotyczący korzystania z nieruchomości. W tej sytuacji roszczenie powoda ulegnie przedawnieniu w terminie 10 lat od dokonania nakładów (art. 118 k.c.). Termin ten do chwili obecnej nie upłynął.

Apelację od powyższego wyroku wstępnego wniosła pozwana W. P., zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku co do celu świadczenia nakładów przez powoda polegający na ustaleniu, że strony z córką pozwanej, a konkubiną powoda - P. P. zawarły umowę nienazwaną na

mocy zgodnych oświadczeń woli, w ramach której konkubenci mieli wybudować dom mieszkalny na nieruchomości pozwanej, zobowiązującej się do przeniesienia własności tak zabudowanej nieruchomości na rzecz P. P., natomiast powód miał uzyskać uprawnienie do bezpłatnego zamieszkiwania w nowo wybudowanym domu, przy czym nie dokonałby tej inwestycji, gdyby wiedział, że pozwana nie ma zamiaru dotrzymania swojego zobowiązania przeniesienia własności na P. P.- podczas gdy żaden z wiarygodnych dowodów nie potwierdza w dostateczny, niepodważalny sposób takiego celu świadczenia nakładów przez powoda, a wręcz przeciwnie - wskazują one w oczywisty sposób na fakt, że świadczenie ze strony powoda (w rzeczywistości na rzecz konkubiny i ich syna) miało wyłącznie charakter przysporzenia pod tytułem darmym, bez żadnych dodatkowych warunków, gdyż powód chciał im zapewnić odpowiednie lokum na przyszłość, a deklaracja pozwanej mogła mieć co najwyżej charakter obietnicy zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie stanowiła umowy zobowiązującej do przeniesienia własności; istnienia takiej „umowy” między stronami nie można przyjąć nawet na podstawie domniemań faktycznych, można mówić co najwyżej o porozumieniu, w ramach którego świadczenia powoda nie były uzależnione od spełnienia deklaracji pozwanej;

2. naruszenie prawa procesowego, które mogło wpłynąć na wynik sprawy przejawiające się w:

a) obrazie przepisu art. 233§ 1 k.p.c. - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i bezpodstawne danie wiary zeznaniom:

- świadków L. G. oraz A. B. jako potwierdzającym przyjęte przez Sąd za wiarygodne tezy powoda - podczas gdy świadkowie ci w istocie nie mieli bezpośrednich wiadomości na temat podstaw czynienia przez powoda spornych nakładów, L. G. jako matka powoda „słyszała, że działka ma być przepisana na niego”, a A. B. „nie był zaangażowany w budowę tego domu”, twierdzenia powoda na ten temat dotarły do niego dopiero, gdy doszło już do sporu, a nawet mówił do niego wręcz, że „jest idiotą, że buduje dom na nie swojej działce”,

- powoda - w tej części, w której twierdził, że dokonywał nakładów tylko dlatego, że pozwana zobowiązała się do przeniesienia własności nieruchomości tej działki i bez tego zobowiązania nie finansowałby budowy, mimo że była to ocena bezkrytyczna, a zeznania powoda niewiarygodne, skoro jego twierdzenia w zakresie przyczyn nakładów ewoluowały od twierdzeń podanych w pozwie, że pozwana nie wyrażała zgody na przekazanie na jego rzecz działki, mimo wcześniejszej obietnicy, podtrzymywanych jeszcze w kolejnych pismach procesowych w sprawie (pismo z dnia 12.12.2011 r., w którym wręcz oświadcza, że „zawarł z pozwaną umowę o odstąpienie mu nieruchomości w celu realizacji budowy”) do ostatecznego oświadczenia, że „miało to być wspólne” - co naruszało obowiązek składania oświadczeń procesowych zgodnie z prawdą - art. 3 k.p.c. i deprecjonuje jego wiarygodność;

b) obrazie przepisu art. 231 k.p.c. - poprzez bezpodstawne konstruowanie domniemań faktycznych, które nie znajdują oparcia w innych ustalonych faktach - a więc dowolne przyjęcie, że jeśli powód w budowę domu zaangażował „bardzo poważne środki finansowe” to nie można w takiej sytuacji uznać, że wydatkowanie takiej kwoty było rodzajem bezwarunkowej darowizny oraz że „bez zobowiązania pozwanej” do przeniesienia własności na rzecz córki żaden stosunek umowny nie zostałby zawiązany – podczas, gdy pozwana nigdy takiego oświadczenia powodowi wprost nie składała, a jej oświadczenia w zeznaniach o „uzgodnieniu z P. i powodem” nie można tłumaczyć w oderwaniu od całości zeznania, skoro wyraźnie zeznała, że „nie było żadnych uzgodnień co od stosunków własnościowych”, stąd też nie można traktować wyrwanego z kontekstu oświadczenia jako przyznania faktu uzgodnień, tym bardziej, że powód konsekwentnie twierdził, jakoby nieruchomość miała zostać „odstąpiona jemu”, a nadto, że ustalenia stron i P. P.co do zamiarów powoda i celów jego świadczenia miały charakter zgodnych oświadczeń, mimo że on sam dopuszczał możliwość odmiennego rozumienia ich treści przez pozwaną i jej męża;

c) obrazie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez nie wskazanie przyczyn, dla których Sąd Orzekający odmówił wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom tych świadków, którzy potwierdzili, że w zamiarze stron sporny dom budowany był dla P. i jej syna a to: D. B., B. H., S. P., P. P., M. P. i samej pozwanej, mimo że potwierdził je nawet powód zeznając, iż „P. mogli sądzić, że budują dla P. i dziecka” (karta 104-105) i ostatecznie nie wskazał zgodnie z regułami swobodnej oceny dowodów podstawy nie dania im wiary w tej istotnej dla sprawy kwestii;

d) błędne uznanie, że roszczenie powoda jest usprawiedliwione co do zasady - a tym samym istnieje podstawa do wydania wyroku wstępnego (art. 318 §1 k.p.c.), mimo niedostatecznego rozważenia stosunków prawnych i faktycznych łączących strony i P. P. oraz statusu powoda jako konkubenta córki pozwanej w kontekście okoliczności, celu i faktu czynienia nakładów na budowę oraz przyczyn nie uzyskania zamierzonego świadczenia, co nie pozwalało na prejudycjalne przesądzenie zasady zgłoszonego roszczenia;

3. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w uznaniu, że:

a) powód dokonując nakładów nie był posiadaczem zależnym spornej nieruchomości w rozumieniu art. 336 k.c. i przepisy art. 224 i nast. k.c. w zw. z art. 230 k.c. nie mogą być zastosowane do oceny jego roszczeń w stosunku do pozwanej z uwagi na istniejący między nimi stosunek umowny, a w konsekwencji jego roszczenie nie uległo przedawnieniu na zasadzie art. 229k.c. – podczas, gdy w rzeczywistości powodowi nie przysługiwało żadne prawo, skuteczne względem właścicielki, w szczególności stosunek zobowiązaniowy,

b) ustna deklaracja pozwanej o przepisaniu działki w przyszłości na rzecz córki P. (nie złożona zresztą wobec powoda) miała charakter zobowiązania do przeniesienia własności i stanowiła umowę, a skoro nie została zawarta w formie aktu notarialnego, to cała umowa dotknięta jest nieważnością - art. 158 k.c. i art. 72 §2 k.c. – podczas, gdy mogła być ona uznana co najwyżej za „przyrzeczenie”, bądź element umowy przedwstępnej do nabycia nieruchomości - a takowa formy notarialnej nie wymaga,

c) w konsekwencji nieważności podstawy świadczenia nakładów powód uprawniony jest do oparcia swojego roszczenia na podstawie art. 410 §1 k.c. w zw. z art. 405k.c., a nie stoją temu na przeszkodzie przepisy art. 411 k.c. – podczas, gdy nie doszło w ogóle do świadczenia przez niego nakładów w wykonaniu nieważnej umowy, gdyż powód nie był w ogóle zobowiązany do ich dokonywania, uczynił to dobrowolnie i bezwarunkowo, dla konkubiny i dziecka, zresztą gdyby uznać, że doszło jednak do czynności prawnej - to cel jego działania mieściłby się w granicach swobody zawierania umów, wyznaczonej przez przepis art. 353<sup>1</sup> k.c.,

d) to pozwana była odbiorcą świadczeń powoda, które ją wzbogaciły – podczas, gdy pozwana gotowa jest nadal do zawarcia umowy przyrzeczonej na rzecz córki, bądź też córki i wnuka, jeśli tylko zostanie wydana decyzja administracyjna zezwalająca na użytkowanie budynku dla celów mieszkalnych (co przecież jeszcze nie nastąpiło), w związku z czym powództwo byłoby przedwczesne, albowiem nie powstało roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia.

Z ostrożności procesowej, gdyby nawet przyjąć, że świadczenie powoda istotnie było nienależne (jednakże nie na skutek *condictio sine causa*, jak ustala Sąd w zaskarżonym wyroku, lecz *condictio ob rem*) pozwana zarzuciła, że powód nie może żądać zwrotu świadczenia, skoro wiedział, że nie był do świadczenia prawnie zobowiązany (a nie nastąpiło to w wykonaniu nieważnej czynności prawnej), a spełnienie świadczenia czyniło zadość zasadom współżycia społecznego (gdyż dokonane było na rzecz konkubiny i wspólnego dziecka, których przecież porzucił) - art. 411 pkt 1) i 2) k.c.

W oparciu o powyższe zarzuty apelująca wniosła o:

1) o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa według norm przepisanych,

bądź też z ostrożności procesowej:

2) o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Tarnowie.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, iż nie sposób podzielić kluczowych ustaleń Sądu Okręgowego co do przyczyny ponoszenia przez powoda nakładów na budowany dom na nieruchomości pozwanej, jaką miało być przyjęcie

zobowiązania się pozwanej do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz córki, które to ustalenie dokonane zresztą zostało pomimo wyraźnego oświadczenia powoda w jego zeznaniach w charakterze strony, że „P. mogli uważać, że budowałem dom dla P. i K.”. Możliwość uzyskania w przyszłości własności tejże nieruchomości przez samą konkubinę P. P., czy też przez nią wspólnie z synem nie stanowiła zatem warunku świadczenia tych nakładów przez powoda. Pozwana takich stanowczych uzgodnień z powodem nigdy nie dokonywała. Ustaleń tych nie potwierdzają zeznania świadków, i to zarówno tych, którzy wiedzieli o uzgodnieniach stron poprzedzających budowę, jak i nie mających wiedzy na ten temat. Mając do czynienia z przeciwstawnymi zeznaniami świadków, Sąd podzielił wersję powoda (przyznaną zresztą przez pozwaną), że w tymże domu mieli zamieszkiwać konkubenci z dzieckiem, jednocześnie jednak przy tym bezpodstawnie ustalił, że jeśli zainwestował on w budowę domu znaczne środki finansowe, to „nie można przyjąć, że wydatkowanie takiej kwoty było rodzajem bezwarunkowej darowizny”. Zasady doświadczenia życiowego przemawiają za przyjęciem, że powód dokonywał tych świadczeń w formie nakładów na rzecz konkubiny i syna, i to wyłącznie pod tytułem darmym, bez jakichkolwiek warunków.

Gdyby było odmiennie - to powód jako doświadczony przedsiębiorca - budując na cudzym gruncie zawarłby przecież stosowną umowę w przewidzianej przez prawo formie, a nie uczynił tego nawet w zwykłej formie pisemnej. Brak jakiegokolwiek sformalizowania ustaleń z konkubiną i jej matką na piśmie wskazuje na okoliczność, że jego świadczenia na nieruchomość pozwanej miały wyłącznie charakter darowizny na rzecz P. P. i K. G.. W tym stanie rzeczy brak było podstaw do ustaleń, że celem świadczenia powoda było otrzymanie zamierzonego ekwiwalentnego świadczenia od pozwanej i aby był on objęty porozumieniem co do jego podstawy prawnej i świadczenia. Kwestia prawa powoda do zamieszkiwania w tym domu nie może mieć żadnego znaczenia dla zasadności roszczenia, podobnie jak deklaracja pozwanej o przyszłym „przepisaniu” działki na P. P. - gdyż nie warunkowały one świadczenia powoda i nie stanowiły zobowiązań pozwanej. Bezpodstawnie jest więc uznanie, że między powodem a pozwaną doszło do umowy nieformalnej, kreującej stosunek prawny, w której zobowiązała się do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz P. P.. Nie sposób zatem mówić o nieważności tej umowy z uwagi na niezachowanie szczególnej formy aktu notarialnego, a tym bardziej o rozciągnięciu nieważności na podstawie świadczeń powoda na budowę domu na spornej nieruchomości.

Oceniając zeznania stron, Sąd pominął okoliczność, że pozwana osobiście nie dokonywała żadnych uzgodnień z powodem, nie sposób zatem przyjąć istnienia (jak uczynił to Sąd) zgodnych oświadczeń woli, a tym bardziej wzajemnych zobowiązań stron wobec siebie.

Pominął również Sąd treść zeznań D. B., B. H., P. P., M. P., które w oczywisty sposób potwierdzają intencję działania powoda - dokonującego nakładów jako darowizny dla bliskich, a ich wiarygodność nie została przez Sąd w żadnym stopniu podważona. Nie uwzględnienie treści tych zeznań przy wydawaniu zaskarżonego wyroku wskazuje na faktyczne oparcie orzeczenia na dowolnie wybranych dowodach, bądź wbrew ich treści, co jest równoznaczne z obrazą art. 316 §1 k.p.c. i narusza zasady swobodnej oceny dowodów.

Gdyby nawet przyjąć, w ślad za Sądem Okręgowym w Tarnowie, że budowany dom miał stanowić „centrum życiowe również dla powoda”, to nie podważa to jeszcze samo przez się „darmowego charakteru czynionych nakładów”, skoro nie mógł on nawet oczekiwać, że zostanie kiedykolwiek właścicielem nieruchomości.

W zakresie podstawy prawnej, apelująca zarzuciła, że nie sposób podzielić poglądu wykluczającego zastosowanie do roszczeń powoda przepisów art. 224 - 229 k.c. regulujących kwestie tzw. roszczeń uzupełniających poprzez art. 230 k.c. w zakresie stosunków między posiadaczem zależnym a właścicielem. Przepis art. 230 k.c. stosuje się do tego posiadacza, który władając nieruchomością w określonym zakresie nie ma do tego skutecznego prawa wynikającego ze stosunku zobowiązaniowego. Nawet jeżeli posiadacza z właścicielem łączyła jakakolwiek umowa - to winna ona regulować podstawę i sposób rozliczania nakładów, podobnie jak stosunek prawny na gruncie którego dokonywano nakładów, a przepisy art. 224 - 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. mają charakter szczególny wobec przepisów art. 405 i nast. k.c. Jeśli nie można wyłączyć w stosunku do roszczeń powoda regulacji wynikających z art. 224-226 k.c., to roszczenie powoda wobec właścicielki nieruchomości - przedawniło się na zasadzie art. 229 §1 k.c., a zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w wyroku z dnia 11 maja 1972 r., sygn. akt III CZP 22/72 (OSNCP 12/72 poz. 213)

po upływie terminu przedawnienia posiadacz nie może już dochodzić tego typu roszczeń na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Deklaracji o umowie co do „przepisania działki” nie można traktować jako zobowiązania umownego w rozumieniu art. 158 k.c., co najwyżej mogłaby być elementem umowy przedwstępnej do nabycia nieruchomości, a taka umowa może być zawarta bez przewidzianej formy notarialnej, bo zobowiązywałaby wyłącznie do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej. Powód nie był stroną tej „umowy przedwstępnej”, bo on osobiście z pozwaną żadnych ustaleń nie dokonywał. Gdyby istotnie celem jego świadczenia było uzyskanie własności spornej nieruchomości bezpośrednio przez niego (bądź chociażby z konkubiną i z synem), to przecież musiałoby to być objęte porozumieniem i to w taki sposób, aby ustalono najistotniejsze jego postanowienia, a powód nie dopuszczałby po stronie pozwanej prawa przypuszczania, że dom miał być budowany dla jego konkubiny i syna. Wobec powyższego deklaracja o „przepisaniu” działki na rzecz córki pozwanej nie byłaby objęta nieważnością na skutek niezachowania formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.), bo nie miała charakteru umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, tym samym nie mogło dojść do uznania na podstawie art. 58 §3 k.c. za nieważne innych elementów porozumienia między stronami.

Odnosnie stanowiska powoda, który w piśmie z dnia 12.12.2011 r. wyraźnie wskazał inną podstawę nienależnego świadczenia, a mianowicie, że „zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty” (również mieszczącą się w dyspozycji art. 410 §2 k.c. jako „condictio ob rem”) apelująca poniosła, że również przy przyjęciu takiej podstawy powództwo winno ulec oddaleniu. Skoro deklaracja pozwanej nie precyzowała terminu „przepisania działki na córkę”, to pozwana może ją spełnić w każdym czasie. Ponadto, nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli czyni ono zadość zasadom współżycia społecznego (zagwarantowanie konkubinie i swojemu synowi przez powoda widoków powodzenia na przyszłość poprzez zapewnienie godziwych warunków zamieszkania art. 411 pkt 1 k.c.) oraz gdy spełniający świadczenie wiedział, że nie był do niego zobowiązany.

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Podniesione w apelacji zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Apelacyjny przyjmuje za własny stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy. Nie zachodzi zarzucany w apelacji błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku co do celu świadczenia przez powoda polegający na ustaleniu, że strony z córką pozwanej zawarły umowę nienazwaną, w ramach której konkubenci mieli wybudować dom na nieruchomości pozwanej, pozwana zobowiązała się przenieść własność nieruchomości na rzecz córki, natomiast powód miał uzyskać uprawnienie do zamieszkania w wybudowanym domu z konkubiną i synem. Powyższe ustalenia dokonane zostały przez Sąd Okręgowy po wszechstronnej analizie zebranego w sprawie materiału dowodowego, dokonanej zgodnie z zasadami logicznego rozumowania i zasadami doświadczenia życiowego. Nie doszło przy tym do przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów, w szczególności dowodu z zeznań świadków L. G. i A. B. oraz dowodu z przesłuchania powoda. Podkreślenia wymaga przede wszystkim okoliczność, iż powód słuchany w charakterze strony na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2012r. podał odośnie okoliczności budowy domu na nieruchomości pozwanej, iż „P. zaproponowała, aby ten dom stanął na działce jej matki (...), powiedziała, że matka przepisze na nią działkę wraz z domem”, że „rozmawiał z pozwaną, która mówiła mi, że całą działkę (...) przepisze na P.” oraz że budował dom z myślą, że będzie w nim mieszkał. Niezmiernie istotne jest to, iż powyższe zeznania powoda zostały potwierdzone bezpośrednio przez pozwaną, która słuchana niezwłocznie po przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania powoda podała, iż „uzgodniła z P. i z powodem, że po zakończeniu budowy działkę przepisze na P.” oraz że „powód oczywiście miał tam mieszkać”. W powyższym zakresie zeznania stron są spójne, w związku z czym prawidłowo Sąd I instancji poczynił ustalenia faktyczne w uwzględnieniu ich treści. Nie bez znaczenia jest także okoliczność, iż fakt zobowiązania się przez pozwaną do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz córki potwierdziła również sama P. P.(„mama mówiła mi, że pół działki przepisze na mojego brata, a połowę na mnie”). Wiarygodność zeznań powoda w zakresie okoliczności zawarcia umowy wiążącej się z budową domu na nieruchomości pozwanej nie może podważać labilność stanowiska procesowego T. G.. Rzeczywiście w samym pozwie powód wskazywał, że działka miała zostać przekazana na jego rzecz, jednakże stanowisko to nie było podtrzymywane



w dalszym toku postępowania, w tym w treści zeznań powoda. W kontekście wzajemnie potwierdzających się w ww. zakresie zeznań powoda i pozwanej, prawidłowo ocenione zostały jako wiarygodne zeznania świadków L. G. i A. B., którzy zeznali, że w nowo budowanym domu miał zamieszkać powód wraz z konkubinią i dzieckiem. Powyższe zeznania zostały również potwierdzone przez świadka S. P., który podał, że powód budował dom, aby tam zamieszkać z P. i synem. W świetle zeznań stron, z których jasno wynika zawarcie nienazwanej umowy o treści ustalonej przez Sąd Okręgowy, brak było podstaw do dokonania wskazanych w apelacji ustaleń, zgodnie z którymi świadczenia ze strony powoda w postaci wybudowania domu miały wyłącznie charakter przysporzenia pod tytułem darmym, bez dodatkowych warunków, jedynie w celu zapewnienia konkubinie i dziecku odpowiedniego lokum na przyszłość. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że osoba chcąc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe swoich najbliższych dąży również do prawnego uregulowania ich sytuacji. Logicznym zatem jawi się fakt zawarcia umowy, na podstawie której pozwana zobowiązała się przenieść własność nieruchomości, na której miał zostać wybudowany dom na rzecz córki. Trudno zakładać, że powód bez powyższego porozumienia zdecydowałby się dokonywać niezwykle wysokich nakładów na nieruchomość, która nie stanowiła, ani nie miałaby stanowić własności osoby mu bliskiej. W momencie rozpoczęcia budowy powód oraz P. P. pozostawali w konkubinacie, mieli małoletniego syna i planowali wspólną przyszłość. Zasadne jest zatem ustalenie, iż powód również miał zamieszkać w budowanym domu, co czyni z kolei logicznym założenie, że przed rozpoczęciem inwestycji uzgodnił on z konkubinią i jej matką jako właścicielką działki, iż dom będzie zaspokajał ich wspólne potrzeby mieszkaniowe. Chybiony jest zarzut apelacji, zgodnie z którym brak sformalizowania ustaleń z konkubinią i pozwaną wskazuje na okoliczność dokonywania nakładów o charakterze darowizny, bowiem w przeciwnym razie powód jako doświadczony przedsiębiorca, budując dom na cudzym gruncie, zawarłby stosowną umowę w odpowiedniej formie. Uwzględnić należy przeciwieństwo niezwykle istotną okoliczność, iż w ówczesnym okresie strony były osobami bliskimi: powód jest przeciwieństwem ojcem wnuka pozwanej, a córka pozwanej pozostawała z powodem w bliskim związku osobistym. Nawet w obecnych czasach, w których świadomość prawna społeczeństwa jest na wysokim poziomie, zawarcie formalnych umów przenoszących własność w kręgu najbliższych członków rodziny nie zawsze następuje, pomimo ustnych uzgodnień co do przeniesienia własności. Podkreślić należy, iż z zeznań świadków D. B., B. H., S. P. oraz M. P. wynikało, że powód budował dom dla konkubiny i dziecka, jednakże w żadnej mierze nie można na podstawie zeznań ww. świadków wyprowadzić wniosku, iż budowa była formą darowizny ze strony powoda, tym bardziej, że z zeznań części ww. świadków wynika, że i powód w domu tym miał zamieszkać (zeznania S. P.). Zauważyć należy również, że zeznania świadków, zgodnie z którymi budowany dom miał być dla konkubiny powoda nie są w całkowitej sprzeczności z zeznaniami powoda. Zgodnie z umową zawartą przez strony i P. P., właścicielem nieruchomości miała zostać córka pozwanej, a zatem formalnym właścicielem zabudowanej nieruchomości byłaby tylko ona. Oznacza to, że na podstawie zwartej umowy dom budowany był dla niej, przy ustaleniu, że powód będzie mógł z niego korzystać.

Odnosnie podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 328 §2 k.p.c. wskazać należy, iż rzeczywiście Sąd Okręgowy ograniczył się do wskazania, iż przyjmuje za wiarygodne zeznania powoda jako potwierdzone zeznaniami świadków A. B. i L. G., przy jednakże wyraźnym podkreśleniu, iż wersja przedstawiona przez powoda została również potwierdzona przez pozwaną oraz świadka S. P.. Zarzucany brak wskazania przyczyn odmowy wiarygodności zeznaniom D. B., B. H., P. P., S. P., M. P. przy zeznaniach stron wzajemnie potwierdzających się co do faktu i treści zawartego porozumienia, nie jest uchybieniem mogącym mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

Przy uwzględnieniu ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie, stanowisko prawne Sądu Okręgowego należy ocenić jako prawidłowe. Zobowiązanie, na mocy którego pozwana W. P. miała przenieść własność nieruchomości na rzecz córki P. P. jest zobowiązaniem do przeniesienia własności nieruchomości i jako takie winno być na podstawie art. 158 k.c. dokonane w formie aktu notarialnego. Niezachowanie wymaganej formy skutkuje na podstawie art. 73 §2 k.c. nieważnością czynności prawnej. Brak podstaw do przyjęcia, że oświadczenie pozwanej było jedynie przyrzeczeniem lub elementem umowy przedwstępnej do nabycia nieruchomości. Wbrew zarzutom apelującej, zobowiązanie pozwanej do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz córki było objęte umową zawartą między stronami i P. P., a pozwana – co wyżej wskazano – złożyła oświadczenie określonej treści nie tylko w stosunku do córki, ale również w stosunku do powoda. Z kolei świadczeniem powoda w zamian za zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości na jego konkubinę, było zobowiązanie finansowania budowy domu, w zamian za co – po

zakończeniu budowy, za zgodą P. P. – miał w nowym budynku zamieszkać. Treść umowy wyraźnie wskazuje, że należy traktować ją jako umowę definitywną zobowiązującą do przeniesienia własności, której wzajemnym świadczeniem ze strony powoda było finansowanie inwestycji dotyczącej budowy domu. Istotą umowy przedwstępnej jest zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy tj. zobowiązanie do złożenia określonych oświadczeń woli, natomiast istotą umowy definitywnej jest wyznaczenie powinnego zachowania stron realizującego zamierzony przez nie cel gospodarczy. Charakter świadczenia powoda oraz fakt jego spełnienia przemawia bez jakichkolwiek wątpliwości za tym, że stronom nie chodziło o zawarcie umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej, ale o uregulowanie stosunków już przed rozpoczęciem inwestycji.

Trafnie Sąd I instancji przyjął, że nieważność zobowiązania pozwanej do przeniesienia własności nieruchomości skutkuje nieważnością całości umowy łączącej strony procesu i P. P. (art. 58 §3 k.c.), bowiem ustalenia faktyczne poczynione w sprawie uprawniają do sformułowania wniosku, iż bez zobowiązania pozwanej powód nie rozpocząłby finansowania budowy domu. Nie zachodzi zatem w sprawie naruszenie art. 158 k.c. i art. 73 §2 k.c.

Nieważność umowy zawartej pomiędzy stronami powoduje, że świadczenie spełnione przez T. G., a polegające na finansowaniu budowy domu na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej W. P., jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 §2 k.c. Błędne jest stanowisko pozwanej, iż o nienależności świadczenia powoda (gdyby w ogóle przyjmować, że jest ono nienależne) można mówić jedynie z uwagi na nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia. W wyroku z dnia 17 stycznia 2002r., III CKN 1500/00 (OSNC 2002, nr 11, poz. 140) Sąd Najwyższy wskazał, iż „przesłanka nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia jest spełniona wtedy, gdy jego celem było otrzymanie świadczenia ekwiwalentnego, do spełnienia którego odbiorca nie był obowiązany”. Nieosiągnięcie celu świadczenia (condictio ob rem) nie zachodzi, w sytuacji, gdy cel, który świadczący miał na względzie spełniając świadczenie, wynika z istotnych postanowień umowy, zawartej z odbiorcą świadczenia. Niewątpliwie, powód finansował budowę domu z uwagi na zobowiązanie pozwanej do przeniesienia własności nieruchomości na jego konkubinę. Zobowiązanie to wynikało zatem z umowy łączącej strony.

Świadczenie nienależne jest szczególnym rodzajem bezpodstawnego wzbogacenia, a zatem zastosowanie będą miały ogólne postanowienia o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405-409 k.c.). Na podstawie art. 410 §1 k.c. w zw. z art. 405 k.c. T. G. może domagać się od pozwanej zwrotu uzyskanych przez nią - kosztem zubożenia powoda - korzyści. Wzbogacenie pozwanej, jak prawidłowo wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, polega na wzroście wartości nieruchomości na skutek budowy domu, finansowanej przez powoda. W sprawie nie zachodzi żadna z przyczyn wyłączających możliwość domagania się zwrotu świadczenia. W szczególności nie może być mowy o zastosowaniu przepisu art. 411 pkt 1 k.c., przepis ten bowiem dotyczy jedynie pierwszej z wymienionych w art. 410 k.c. kondycji tj. condictio indebiti. Ponadto, spełnienie świadczenia w wykonaniu nieważnej czynności prawnej nie jest przeszkodą do dochodzenia roszczenia nawet, gdy spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany. Nie może być również mowy o tym, aby świadczenie powoda czyniło zadość zasadom współzycia społecznego. Wbrew twierdzeniom apelacji, świadczenie to dokonane zostało nie na rzecz syna powoda ani na rzecz byłej konkubiny, lecz na rzecz pozwanej.

Ustosunkowując się do zarzutów dotyczących naruszenia art. 336 k.c. oraz art. 224 i nast. k.c. w zw. z art. 230 k.c., Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym powyższe przepisy nie mogą mieć w sprawie zastosowania, czego konsekwencją jest nieuwzględnienie zgłoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczeń na podstawie art. 229 k.c. Powód nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości, na której prowadzona była inwestycja budowlana, miał bowiem świadomość, że nie jest właścicielem nieruchomości i nie uważał się za takiego właściciela. Z kolei norma art. 230 k.c. obejmuje swą regulacją wyłącznie posiadanie zależne nie poparte skutecznym wobec właściciela uprawnieniem do władania cudzą rzeczą. Dotyczy więc posiadania od początku „bezprawnego”, jak też posiadania trwającego po wygaśnięciu uprawnienia do władania rzeczą. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009r., II CSK 512/08, LEX nr 494013, przepisy art. 224-230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu „niewłaściciela”, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa. Innymi słowy, przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a

w razie jej braku albo odpadnięcia tego tytułu przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 grudnia 1979r., II CR 471/79, OSN 1980/6/127, wskazując, że przepisy art. 224-229 k.c., normując rozliczenie za władanie cudzą rzeczą bez podstawy prawnej, nie mogłyby znaleźć w sprawie zastosowania, gdyby strony łączył stosunek umowy. Gdy bowiem właściciel oddaje swą nieruchomość we władanie innej osobie na podstawie umowy, umowa ta, nie zaś wymienione przepisy, reguluje rozliczenie między obydwoma kontrahentami, a w razie braku odpowiednich postanowień umowy - zasady ogólne, do których przede wszystkim należą przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Jak wskazano wyżej, powód za wiedzą i aprobatą właścicielki nieruchomości wykonywał względem działki akty władztwa związane z prowadzeniem inwestycji budowlanej, korzystanie z nieruchomości było zatem korzystaniem w ramach porozumienia zawartego między stronami.

W wyniku wniesienia apelacji, pomimo bezzasadności zarzutów w niej podniesionych, zaskarżone orzeczenie musiało ulec zmianie. Sąd Okręgowy wskazując w uzasadnieniu orzeczenia, iż żądanie powoda jest co do zasady usprawiedliwione, ustalił w sentencji wyroku wstępnego, że pozwana zobowiązana jest do zapłaty na rzecz powoda kwoty odpowiadającej wzrostowi wartości nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), który nastąpił w wyniku dokonania przez powoda nakładów na tę nieruchomość polegających na wzniesieniu w latach 2007-2008 budynku mieszkalnego. Jednocześnie Sąd I instancji stwierdził, iż na obecnym etapie postępowania stopień finansowego zaangażowania stron w proces budowlany jest okolicznością obojętną. Wysokość nakładów powoda i ich wpływ na wartość nieruchomości pozwanej będzie przedmiotem rozpoznania po ewentualnym uprawomocnieniu się wyroku wstępnego. Wskazać należy, iż pomiędzy tak sformułowaną sentencją wyroku wstępnego a jego uzasadnieniem zachodzi wewnętrzna sprzeczność. Z jednej bowiem strony, kwestia ustalenia stopnia finansowego udziału powoda w budowę domu ma być przedmiotem dalszego postępowania, a równocześnie przesądzone zostaje w sentencji orzeczenia, iż pozwana zobowiązana jest do zapłaty na rzecz powoda kwoty odpowiadającej wzrostowi wartości nieruchomości na skutek wzniesienia budynku mieszkalnego. Sformułowanie sentencji przesądza zatem – pomimo nierozstrzygniętego sporu co do udziału finansowego stron w proces budowlany – że to powód sfinansował całość budowli.

W związku z powyższy, zaskarżony wyrok wstępny na podstawie art. 386§1 k.p.c. zmieniono poprzez uznanie żądania powoda za usprawiedliwione w zasadzie, oddalając apelację w pozostałej części na podstawie art. 385 k.p.c.