

Sygn. akt I ACa 85/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier
Sędziowie :	SA Tomasz Ślęzak (spr.) SA Lucyna Morys - Magiera
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. B. (1)

przeciwko B. Z., I. S., A. Ł. i A. Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 7 września 2018 r., sygn. akt I C 287/16

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej A. Ł. 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Tomasz Ślęzak	SSA Roman Sugier	SSA Lucyna Morys - Magiera
-------------------	------------------	----------------------------

I A Ca 85/19

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 czerwca 2016 roku powód R. B. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanych B. Z., I. S., A. Ł. i A. Ł. kwot po 100.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu wraz z kosztami

postępowania. W toku procesu powód rozszerzył powództwo względem pozwanej A. Ł. żądając od niej zasądzenia kwoty 495.230 zł.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwane są współwłaścicielkami nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości W. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażem, dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość tę nabyły w drodze spadkobrania po J. Ł., co potwierdza postanowienie Sądu Rejonowego w C. w sprawie II Ns 1958/06. Dalej powód wskazał, że przedmiotową nieruchomość w dniu 23.08.2002r. nabył J. Ł. w oparciu o umowę sprzedaży, przy czym nabywcę wskazał powód i to powód zapłacił cenę sprzedawcom. Powód wyjaśnił, że nie mógł sam nabyć tej nieruchomości, ponieważ nie uzyskał zgody na nabycie nieruchomości jako cudzoziemiec. W okresie od września 2002r. do listopada 2003r. na działce nr (...) powód z własnych środków wybudował dom mieszkalny i garaż, a nakłady te znacząco przewyższają wartość działki. Powód ocenił wartość nieruchomości tj. działki i budynków na kwotę 400.000 zł. W 2003r. powód i pozwana A. Ł. zamieszkali w wybudowanym domu pozostając w konkubinacie, a w 2010 roku zawarli związek małżeński. Powód wyjaśnił, że nabycie nieruchomości na nazwisko J. Ł. za środki powoda było przedmiotem uzgodnień jego, pozwanej A. Ł. i J. Ł., osoby te uzgodniły też, że J. Ł. przekaże nieruchomość powodowi, jeśli ten uzyska jako cudzoziemiec zgodę na nabycie nieruchomości lub przestaną obowiązywać ograniczenia w nabyciu nieruchomości przez obywateli Unii Europejskiej, zaś wzniesienie budynków nastąpiło za zgodą i wiedzą J. Ł. i pozwanej A. Ł.. W związku z tym powód uważa, że doszło do wykreowania swoistego trójstronnego stosunku prawnego, na mocy którego powód zobowiązał się ponieść koszty zakupu działki, wybudować dom, a J. Ł. zobowiązał się do przeniesienia na powoda własności nieruchomości. Zdaniem powoda powstały stosunek prawny jest umową nienazwaną, a do wzajemnych rozliczeń jej stron mają zastosowanie przepisy ogólne zwłaszcza art. 410 k.c. Powód podniósł, że skoro umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości jest nieważna z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, to świadczenie spełnione przez powoda w postaci zapłaty ceny sprzedaży i poczynionych nakładów jest świadczeniem nienależnym. Ponadto powód twierdził, że tylko on był inwestorem.

Pozwana A. Ł. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Podniosła, że roszczenie powoda oparte na art. 410 k.c. jest bezzasadne. Zgłosiła zarzut braku legitymacji procesowej po stronie pozwanych, gdyż nabycie spadku po zmarłym J. Ł. nie jest wadliwe oraz zarzut przedawnienia z uwagi na dyspozycję art. 118 k.c. Zdaniem pozwanej A. Ł. nabycie udziału w nieruchomości w drodze spadkobrania czyni bezzasadnym roszczenie powoda. Pozwana ta zaprzeczyła, by cenę sprzedaży zapłacił powód, wskazała przy tym na treść umowy sprzedaży, gdzie J. Ł. oświadczył, że nabył działki za swoje osobiste fundusze nieobjęte wspólnością majątkową. Pozwana ta twierdziła, że J. Ł. miał środki na zapłatę ceny, bo był hydraulikiem, prowadził działalność gospodarczą w zakresie produkcji grzejników, pieców gazowych, kotłów, wykonywał instalacje. Zarzuciła, że powód nie miał pieniędzy na jakiegokolwiek inwestycje tj. na zakup działek i wzniesienie budynków. Pozwana ta zarzuciła, że powód nie wykazał, aby za własne pieniądze wybudował dom i garaż, a w ramach niniejszego postępowania powód nie może dokonywać podziału majątku dorobkowego po ustaniu małżeństwa stron. Zdaniem pozwanej A. Ł. roszczenie jest przedawnione, bo upłynął 10-letni termin przedawnienia. Do dnia wniesienia pozwu w 2016r. upłynął ten termin przedawnienia, gdyż budowa budynku mieszkalnego rozpoczęła się w 2002r., a odbiór techniczny nastąpił 2005r. Pozwana A. Ł. twierdziła, że wezwanie do próby ugodowej przez powoda nie przerwało biegu przedawnienia, gdyż powód domagał się przeniesienia udziału w nieruchomości. Według pozwanej A. Ł. zobowiązanie J. Ł. do przeniesienia własności nieruchomości winno być wyrażone w formie aktu notarialnego, co wynika z art. 158 k.c. Pozwana A. Ł. wskazała, iż powód w żaden sposób nie udowodnił, że poniósł nakłady finansowe w postaci wybudowania budynku mieszkalnego i garażu, w którym zamieszkał z pozwaną, z czego pozwana wyprowadziła wniosek, że roszczenia dotyczące podziału majątku dorobkowego nie są prowadzone w ramach powództwa o zapłatę przeciwko współwłaścicielom nieruchomości, powoływanie się przez powoda na finansowanie nakładów na nieruchomość w czasie trwania związku małżeńskiego wyłącza dochodzenie należności na podstawie art. 410 k.c. Pozwane A. Ł., I. S. oraz B. Z. wniosły o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania. Zaprzeczyły twierdzeniem powoda, poza wyraźnie przyznanymi. Przyznały mianowicie, że są spadkobierczyniami J. Ł. oraz że spadkobierca w 2002r. kupił nieruchomość położoną w W., składającą się z działek o nr (...). Wskazały, że nie znają treści umowy łączącej powoda i J. Ł., a dotyczącej zakupu przez tego ostatniego nieruchomości ani nie wiedzą, czy J. Ł. otrzymał

od powoda pieniądze na zakup nieruchomości, a także nie wiedzą, czy J. Ł. zobowiązał się przenieść na powoda zakupioną nieruchomość po uzyskaniu przez powoda zezwolenia na nabycie nieruchomości. Podniosły, że powód nie czynił żadnych starań, aby uzyskać pozwolenie na nabycie nieruchomości, mimo że zezwolenie takie jako mąż P. mógł uzyskać. Pozwane te przyznały również, że w latach 2002-2003 na działkach wzniesiono dom mieszkalny i garaż, w domu zamieszkał powód wraz z pozwaną A. Ł. i z którego wyprowadził się w 2014r. Pozwane podniosły, że nie wiedzą z czyich środków wybudowany został dom i garaż ani jakie powód poniósł nakłady i w jakiej wysokości. Dokonując analizy treści pozwu pozwane wysnuły wniosek, że kupując działki, budując dom i garaż, spłacając długi powód dokonywał przysporzeń na rzecz pozwanej A. Ł. jako swej konkubiny i przyszłej żony. Pozwane wskazały, że nie otrzymywały od powoda pieniędzy i nie korzystały z nieruchomości objętej sporem. Pozwane wskazały też, że roszczenie powoda jest przedawnione. Dziesięcioletni termin przedawnienia w odniesieniu do środków przekazanych na zakup działki rozpoczął bieg najpóźniej od dnia jej kupna czyli od 23.08.2002r., a w odniesieniu do nakładów - najpóźniej od 30.11.2003r., gdyż, zgodnie z twierdzeniami zawartymi w pozwie, budowa trwała do listopada 2003r. Stąd według pozwanych roszczenia powoda częściowo przedawniły się z dniem 23.08.2012r., a reszta 30.11.2013r. Pozwane dodały, że gdyby nawet przedawnienie liczyć od dnia śmierci J. Ł., to skończyło się ono z dniem 17.09.2014r. Strona pozwana wysnuła taki wniosek z faktu, iż z dniem śmierci J. Ł. wykonanie ewentualnej umowy zawartej przez niego z powodem stało się niemożliwe, a jednocześnie dzień jego śmierci był zarazem najwcześniejszym dniem, w którym powód mógł wezwać pozwane jako jego spadkobierczynie do zwrotu spełnionych przez siebie na rzecz J. Ł. świadczeń nienależnych. Pozwane dalej wywodziły, że fakt śmierci J. Ł. był powodowi znany od dnia jego zaistnienia, powód był wówczas konkubentem córki zmarłego i uczestniczył w pogrzebie, dlatego nie ma podstaw, aby termin przedawnienia roszczeń wobec nich liczyć od daty, kiedy stały się spadkobierczyniami, a nie od dnia spełnienia świadczeń. Dalej pozwane wskazały, że zawezwania do próby ugodowej toczyły się pod sygnaturami XV Co 180/16, 181/16 i 182/16, a zatem już po upływie terminów przedawnienia, a co za tym idzie postępowania te nie mogły spowodować przerwy biegu przedawnienia. Z ostrożności procesowej, na wypadek wykazania przez powoda faktu spełnienia świadczenia nienależnego na rzecz J. Ł. oraz nieuwzględnienia podniesionych przez pozwane zarzutów, pozwane podniosły, iż powód może domagać się od pozwanych zwrotu uiszczonego przez siebie świadczenia w wysokości zapłaconej sumy nominalnej, tj. w wysokości kwoty, którą przekazał J. Ł. na zakup nieruchomości oraz w wysokości poniesionych przez siebie nakładów, a nie w wysokości aktualnej wartości nieruchomości, gdyż w okresie pomiędzy sierpniem 2002r., a datą wniesienia pozwu nie doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, o której mowa w art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Na wypadek nieuwzględnienia zarzutów pozwanych powołały się one na zasady współżycia społecznego twierząc, że żądanie powoda jest z nimi sprzeczne. Mianowicie pozwane B. Z., A. Ł. i I. S. nie korzystały i nie korzystają z nieruchomości, a korzystali powód i pozwana A. Ł.. Obecnie przedmiotowa nieruchomość objęta jest planem działu spadku i ma przypaść A. Ł., dlatego powód do tej ostatniej pozwanej winien kierować roszczenia.

Następnie w piśmie procesowym z 5.12.2016 r. powód wyjaśnił, że uzyskał informację o tym, że procedura związana z uzyskaniem zgody na nabycie nieruchomości będzie niezwykle skomplikowana i czasochłonna, dlatego nie zdecydował się na złożenie wniosku do MSWiA o zgodę na nabycie nieruchomości, a skorzystał z zagwarantowanej w umowie przedwstępnej możliwości wskazania innej osoby, która nabydzie nieruchomość. Powód twierdził dodatkowo, że pomiędzy nim a J. Ł. doszło do fidejucyjnego nabycia nieruchomości. Powołując się na art. 734 k.c. powód twierdził, że umowa zlecenia nie przenosi na zleceniodawcę prawa własności ani nie zobowiązuje do jej przeniesienia, dlatego nie wymaga formy aktu notarialnego, nie powoduje nieważności umowy nabycia nieruchomości przez zleceniobiorcę, ani nie jest umową pozorną. Nadto z uwagi na prawidłowe relacje rodzinne powód nie musiał uzgadniać z J. Ł. precyzyjnej daty przekazania na jego rzecz nieruchomości przez J. Ł., uzgodniono jedynie, że nastąpi to jeżeli tylko będzie to możliwe, tzn. powód uzyska zgodę na nabycie działki lub przestaną obowiązywać ograniczenia w nabywaniu gruntów przez cudzoziemców - obywateli Unii Europejskiej. Powód wyjaśnił, że z umowy powierniczego nabycia nieruchomości nie musi wynikać obowiązek przeniesienia jej na zleceniodawcę. Obowiązek ten ma charakter wtórny i powstaje dopiero po nabyciu nieruchomości przez zleceniobiorcę. Powód wyjaśnił też, że doszło do dokonania dwóch czynności prawnych, z których jedna to porozumienie powoda z J. Ł. o nabyciu przez tego ostatniego nieruchomości za pieniądze powoda z obowiązkiem późniejszego przekazania jej powodowi, druga polega na kupnie nieruchomości przez J. Ł.. Powód wyjaśnił, że domaga się zapłaty od pozwanych jako spadkobierczyń J. Ł.. Powód wyjaśnił, że w sprawach XV Co 180/16, XV Co 181/16 i XV Co 182/16 zawezwał pozwane do próby ugodowej proponując

zrzeczenie roszczeń pieniężnych w zamian za przeniesienie na niego prawa własności nieruchomości, a odmowa pozwanych uprawnia powoda do domagania się zapłaty równowartości nieruchomości na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powód w oparciu o umowę fidejucyjnego nabycia nieruchomości wezwał pozwane do wykonania obowiązku ciężącego na spadkobiercach J. Ł. polegającego na przeniesieniu nieruchomości, a wobec odmowy powód uważał, że przysługują mu roszczenia o wydanie korzyści w oparciu o art. 740 zd. 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Powód dodał, że „wydanie uzyskanych korzyści” w przypadku niewykonania umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości jest tożsame z roszczeniem o nakazanie osobie zobowiązanej złożenia stosownego oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości.

Według powoda termin przedawnienia nie może być liczony od daty zakupu nieruchomości lub od daty dokonania zabudowy. Nie rozpoczął on także biegu od dnia umorzenia postępowania w sprawach o zawezwanie do próby ugodowej, gdyż dopiero z tym dniem pozwane zmanifestowały swój sprzeciw wobec roszczeń powoda o przekazanie nieruchomości. Według powoda termin przedawnienia roszczenia o wydanie korzyści uzyskanych w wyniku wykonania umowy fidejucyjnego nabycia nieruchomości rozpoczyna bieg od chwili, w której zobowiązany przejawia wolę traktowania siebie jako właściciela nabytej nieruchomości, powołał się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego w sprawie II CR 202/71. Ponadto powód podniósł z ostrożności procesowej, że termin przedawnienia nie upłynął także dlatego, że jego początkiem jest data ustania wspólności małżeńskiej z pozwaną A. Ł. - 5.04.2011r. lub data otrzymania przez powoda odpisu pozwu rozwodowego - 2013r. Przed tymi datami nie doszło do rozpoczęcia biegu przedawnienia, ponieważ powód z własnych środków wybudował dom i garaż, pomiędzy nim a rodziną J. Ł. istniały prawidłowe relacje, czego potwierdzeniem jest zawarcie 15.05.2010r. związku małżeńskiego przez powoda z pozwaną A. Ł.. Powód twierdził, że miał środki na wybudowanie domu i garażu, gdyż prowadził działalność gospodarczą, z której uzyskiwał dochody, zatrudniał 18 pracowników, wraz z pozwaną A. Ł. żył na wysokim poziomie często wyjeżdżając na wczasy z granicę. J. Ł. natomiast nie miał środków na budowę, był zadłużony w bankach.

Odpowiadając na twierdzenia i zarzuty powoda zawarte w piśmie procesowym z 5.12.2016r. pozwana A. Ł. w piśmie procesowym z 16.12.2016r. zaprzeczyła, aby doszło do powierniczego nabycia nieruchomości, które jej zadaniem, zostało wykreowane na potrzeby procesu, nie istnieje żaden dokument potwierdzający istnienie takiej umowy pomiędzy powodem a J. Ł.. Pozwana ta wskazała, że umowa kupna nieruchomości była poprzedzona umową przedwstępną, na mocy której powód był uprawniony do wskazania osoby, która kupi nieruchomość i wskazał J. Ł.. W umowie sprzedaży nieruchomości powód oświadczył, że nie ma względem sprzedających, jak i J. Ł., żadnych zobowiązań poczynionych umową przedwstępną. Zdaniem pozwanej to oświadczenie powoda należy traktować jako podstawę wygaśnięcia wszelkich ewentualnych wierzytelności związanych z nabyciem nieruchomości, które miałyby mieć powód względem J. Ł.. Zdaniem pozwanej ustna umowa powierniczego nabycia nieruchomości prowadzi do obejścia prawa poprzez naruszenie art. 1 ustawy z 23.04.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i dlatego jest nieważna. Dalej pozwana oceniła stanowisko powoda co do wniosku o zezwolenie na nabycie nieruchomości uznając, że brak zgody oznacza że nabycie było sprzeczne z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a w sytuacji niezłożenia wniosku przez powoda, świadczy to o jego lekkomyślności skoro nie powziął żadnych starań zmierzających do uregulowania sytuacji majątkowej w Polsce. Pozwana A. Ł. zaprzeczyła, aby J. Ł. był z złej kondycji finansowej, twierdziła, że miał środki na nabycie nieruchomości i wzniesienie zabudowań, środki te pochodziły min. z kredytu. Nadto J. Ł. kupił działkę pod budowę domu dla pozwanej A. Ł. i wybudował dom, aby zapewnić jej dobre warunki mieszkaniowe, wymieniła prace, które były wykonane za pieniądze J. Ł..

Wyrokiem z dnia 7 września 2018 roku Sąd Okręgowy w Częstochowie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że A. Ł. i R. B. (1) zawarli małżeństwo 15.05.2010 r., a z dniem 5.04.2011 r. ustanowili odrębny małżeński ustrój majątkowy. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 1.12.2014 r. rozwiązane zostało małżeństwo A. Ł. i R. B. (2) przez rozwód z winy obu stron.

Na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego z 23.08.2002 r. (rep. A nr (...)) w kancelarii notarialnej w C. przed notariuszem K. B.: K. S., działając w imieniu własnym i swego brata R. S. sprzedał J. Ł. działkę nr (...)

o pow. 0,0604 ha za kwotę 20.000 zł oraz K. J. sprzedał J. Ł. działkę nr (...) o pow. 0,0667 ha za kwotę 20.000 zł. Nabywca J. Ł. oświadczył, że działki nabył za swoje osobiste fundusze nieobjęte wspólnością ustawową, zbywcy zaś złożyli oświadczenie, że przed podpisaniem aktu notarialnego otrzymali od J. Ł. cenę. Przy zawarciu umowy sprzedaży obecny był powód, który wskazał J. Ł. jako nabywcę działek. Umowa sprzedaży bowiem stanowiła wykonanie umowy przedwstępnej zawartej 20.03.2002r. przed notariuszem K. B. pomiędzy powodem, a sprzedawcami, na podstawie której to umowy przedwstępnej powód miał prawo wskazać osobę do nabycia działek na warunkach ustalonych umową przedwstępną. W akcie notarialnym z 23.08.2002r. powód oświadczył, że nie wnosi wobec sprzedających i J. Ł. żadnych roszczeń z tytułu zobowiązań poczynionych umową przedwstępną.

J. Ł. zmarł 17.09.2004r. Postanowieniem z dnia 29.09.2006r. Sąd Rejonowy w C. w sprawie II Ns 1958/06 stwierdził nabycie spadku po J. Ł. przez A. Ł., I. Ł., A. Ł. i B. Z. po ¼ części dla każdej z tych osób.

W sprawach XV Co 181/16, XV Co 182/16 i XV Co 180/16, toczących się przed Sądem Rejonowym w C., powód wniósł przeciwko A. Ł. oraz B. Z., I. S., A. Ł. o przeniesienie na jego rzecz udziałów w przedmiotowej nieruchomości, na co pozwane nie wyraziły zgody, więc do ugody nie doszło.

W oparciu o te ustalenia Sąd pierwszej instancji uznał, że na potrzeby rozstrzygnięcia tej sprawy nie są potrzebne ustalenia czy w istocie powoda i J. Ł. łączyła umowa fidejucjarnego nabycia nieruchomości, pochodzenia pieniędzy na zapłatę ceny, kto ponosił koszty budowy domu na działce ani czy treść umowy obejmowała nabycie czy też także przeniesienie własności nieruchomości. Sąd ten oparł się na samych twierdzeniach zawartych w pozwie i pismach procesowych strony powodowej, które jego zdaniem są wystarczające do rozstrzygnięcia sporu. Zgodnie z art. 740 k.c. przyjmujący zlecenie powinien dającemu zlecenie wydać wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym. Przedmiotem zlecenia, według twierdzeń powoda, było fidejucjarne nabycie nieruchomości przez J. Ł.. Art. 740 k.c. nie wymaga aby umowa zlecenie, nawet jeśli dotyczy nabycia nieruchomości, była zawarta w formie aktu notarialnego, bo takiego wymogu nie stawia art. 734 i następne k.c. dlatego, jeśli taka umowa łączyła powoda i J. Ł., to jest ona ważna. Nie jest też konieczne, aby w czasie zawierania umowy zlecenia powód jako cudzoziemiec miał uprawnienia do nabycia nieruchomości w Polsce. Jeśli zatem istniała umowa powierniczego nabycia nieruchomości, to została ona wykonana przez J. Ł., bo nabył nieruchomość położoną w W.. Art. 734 § 1 k.c. nie sprzeciwia się wykonaniu umowy przez zleceniodawcę we własnym imieniu.

W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że z umowy zlecenia obejmującej fidejucjarne nabycie nieruchomości bezpośrednio wynika jedynie obowiązek zleceniobiorcy nabycia nieruchomości, natomiast nie wynika z niej i nie musi być objęty porozumieniem stron obowiązek przeniesienia nabytych praw na zleceniodawcę. Ten obowiązek ma charakter wtórny, powstaje nie z momentem zawarcia umowy zlecenia, lecz dopiero po jej wykonaniu, i ma umocowanie w treści art. 740 zdanie drugie k.c. Tak więc dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu nie ma znaczenia, czy umowa zlecenia pomiędzy powodem a J. Ł. obejmowała także obowiązek przeniesienia nieruchomości na rzecz powoda.

Zgodnie z art. 748 k.c. umowa zlecenia pomiędzy powodem a J. Ł. wygasła na skutek śmierci J. Ł.. Jednakże śmierć przyjmującego zlecenie J. Ł. po dokonaniu zleconej mu czynności nie pozbawiła powoda jako dającego zlecenie roszczenia o wydanie tego, co zostało dla niego w wykonaniu umowy nabyte. Wynikające z dokonania zleconej czynności obowiązki, w szczególności obowiązek przeniesienia nabytego prawa na dającego zlecenie, przechodzą na spadkobierców przyjmującego zlecenie i określone zakresem tych obowiązków świadczenia mogą być dochodzone od tych spadkobierców (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23.08.1977 r., IV CR 338/77, LEX nr 7982; z dnia 23.12.1977r., IV CR 358/77, LEX nr (...)). Obowiązki te przeszły na spadkobierców J. Ł. w ramach reguły sukcesji uniwersalnej wyrażonej w art. 922 § 1 k.c. Żądanie bowiem przeniesienia własności nieruchomości nie jest realizacją umowy zlecenia, lecz realizacją ustawowego obowiązku nałożonego przez art. 740 zdanie drugie k.c.

Odmowa przeniesienia nieruchomości na powoda przez pozwane jako spadkobierczynie J. Ł. uzasadnia domaganie się od pozwanych wydania wszystkiego, co spadkodawca uzyskał dla powoda przy wykonaniu zlecenia, jak to stanowi z art. 740 zdanie drugie k.c. Zatem powodowi służy roszczenie o złożenie oświadczenia woli, a podstawą prawną

takiego żądania jest art. 740 zdanie drugie k.c. w zw. z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. Odmowa przez pozwane przeniesienia na powoda ich udziałów w nieruchomości nie otwiera powodowi drogi do domagania się zapłaty w oparciu o art. 405 k.c. lub art. 510 § 2 k.c. Wydanie korzyści, o czym mowa w art. 740 zdanie drugie k.c., nie polega na zapłacie równowartości nieruchomości, ponieważ korzyścią w rozumieniu tego przepisu jest nieruchomość, którą według twierdzeń powoda, J. Ł. nabył dla powoda w oparciu o umowę zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości. Nie jest dopuszczalne konstruowanie roszczenia z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia po to, by strona zobowiązania, która sama spełniła swoje świadczenie w zobowiązaniu wzajemnym mogła wyegzekwować nie spełnione świadczenie na jej rzecz (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 15.12.2005r., I ACa 513/05, LEX nr 186115).

Omowa przeniesienia przez pozwane udziałów w nieruchomości oznacza, że powód nie może konstruować swego żądania w oparciu o art. 405 k.c. lub 410 § 2 k.c., lecz winien domagać się przeniesienia na jego rzecz udziałów w nieruchomości przypadających pozwanym jako spadkobiercom J. Ł. i tylko takie roszczenie mu służy. Wobec tego nie ma potrzeby przeprowadzenia rozważań na temat przedawnienia roszczenia powoda o zapłatę w oparciu o art. 410 § 1 k.c. Odrębną kwestią jest to, czy występując z roszczeniem o przeniesienie własności powód winien legitymować się zezwoleniem na nabycie nieruchomości, jednakże na potrzeby niniejszego postępowania kwestia ta nie ma znaczenia. Niemniej jednak niewszczęcie przez powoda procedury uzyskania takiego zezwolenia nie otwiera powodowi drogi do domagania zapłaty równowartości nieruchomości.

W apelacji od tego wyroku powód zarzucił:

- obrazę przepisów prawa materialnego tj.: art. 410 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i art. 740 zd. 2 k.c. w zw. z art 64 k.c. oraz art. 1037 k.p.c. poprzez uznanie, iż podstawą ewentualnego roszczenia powoda mogłoby być roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, podczas gdy Sąd I instancji odstąpił od zbadania podstawy tego roszczenia /istnienia i zakresu umowy fidejucjarnego nabycia nieruchomości/

- obrazę przepisów postępowania mającą istotny wpływ na wynik sprawy, tj; art. 316 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku pomijając podstawę prawną roszczenia wskazaną przez powoda w treści pozwu oraz odstępując od dokonania ustaleń warunkujących materialno-prawną ocenę roszczenia; art. 328 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, oraz wyjaśnienie postawy prawnej wyroku wobec uznania, iż powód nie może występować przeciwko pozwanym z pozwem o zapłatę, nie badając istnienia i ważności umowy pomiędzy powodem a J. Ł. oraz podstawy prawnej przywołanej w pozwie; art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istotny sprawy, tj. brak dokonania ustaleń czy umowa fidejucjarnego nabycia nieruchomości pomiędzy powodem a J. Ł. istniała, czy była ważna, jaki był jej zakres, czy wykonane nakłady na nieruchomości wynikały z tej umowy, czy stanowią odrębną podstawę roszczenia, co uprawniałoby dopiero do prawnej oceny roszczenia powoda nie tylko w kontekście art 740 zd. 2 k.c. ale również art. 410 § 2 k.c.

W oparciu o te zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Częstochowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwana A. Ł. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Wprawdzie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji nie zostały w sposób wyraźny oparte o cały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, ale to nie stoi na przeszkodzie ich uzupełnieniu i ocenie przez Sąd Apelacyjny zaskarżonego orzeczenia w kontekście wniosków, jakie z tych ustaleń zostały wyciągnięte (art. 382 k.p.c.).

Wbrew stwierdzeniu Sądu Okręgowego, na potrzeby rozstrzygnięcia tej sprawy były niezbędne ustalenia czy powoda i J. Ł. łączyła umowa fiducjarnego nabycia nieruchomości, na tej konstrukcji prawnej bowiem powód opierał swoje roszczenie wskazując jedynie, że jego zdaniem sposobem wydania korzyści w rozumieniu art. 740 kodeksu cywilnego jest nie wydanie nieruchomości (a po śmierci J. Ł. udziałów w nieruchomości) lecz zapłata odpowiadająca wartości nieruchomości. Zwrócić bowiem należy uwagę, że powód na zawarcie takiej umowy konsekwentnie się powoływał i twierdził że z jego środków zostały nabyte działki i wybudowany dom z garażem, a pozwana A. Ł., tym faktem zaprzeczyła, pozostałe pozwane natomiast nie wiedziały czy do jej zawarcia doszło i czy to powód był inwestorem.

Dlatego oparcie przez Sąd Okręgowy rozstrzygnięcia tylko na założeniu, że gdyby umowa fiducjarnego nabycia nieruchomości była zawarta to byłaby ważna i rodziłaby konsekwencje wskazane przez ten Sąd jest niewystarczające. Należy wyraźnie stwierdzić, że do zawarcia takiej umowy, choć bez zachowania formy pisemnej, doszło. Świadczy o tym fragment aktu notarialnego z dnia 23 sierpnia 2002 roku, którym J. Ł. nabył nieruchomości gruntowe o które chodzi w tej sprawie, a który nawiązuje do umowy przedwstępnej zawartej przez powoda ze sprzedającymi 20 marca 2002 roku, gdzie strony ustaliły, że powód ma prawo wskazać dowolną osobę do nabycia tych nieruchomości, i wskazanie w umowie z 23 sierpnia 2002 roku, że tą osobą jest J. Ł.. Oświadczenie tego ostatniego, że nieruchomości kupuje, za swoje osobiste fundusze nie ma tu znaczenia, takimi funduszami były bowiem środki przekazane przez powoda. Twierdzenia powoda w tym zakresie są o tyle wiarygodne, że ustalone zostało, iż jako cudzoziemiec nie mógł nabyć nieruchomości, nie miał bowiem stosownego zezwolenia. Oświadczenie powoda, że nie wnosi względem sprzedających i J. Ł. żadnych roszczeń z tytułu zobowiązań poczynionych umową przedwstępną nie mają dla ważności umowy zawartej między powodem i J. Ł. żadnego znaczenia, jako że chodzi tu o zobowiązania z umowy przedwstępnej, która została wykonana.

Dla oceny czy do zawarcia umowy fiducjarnego nabycia nieruchomości doszło znaczenie ma także cel jej zawarcia. Celem tym dla powoda była budowa domu. I tu, w oparciu o zebrany w sprawie przez Sąd pierwszej instancji materiał dowodowy należy stwierdzić, że powód wykazał iż to istotnie on finansował i faktycznie prowadził budowę domu. Potwierdzają to zeznania świadków I. W., A. Z., R. B. (3) (karty 90-95 akt) i T. M. (karta 159 akt). Wynika to także pośrednio ze stanowiska jakie w tym względzie zajęły pozwane B. Z., I. S. i A. Ł., które wskazały, że nie znają treści umowy łączącej powoda i J. Ł., nie wiedzą czy J. Ł. otrzymał od powoda pieniądze na zakup nieruchomości, a także nie wiedzą, czy J. Ł. zobowiązał się przenieść na powoda zakupioną nieruchomość po uzyskaniu przez powoda zezwolenia na nabycie nieruchomości. Pozwane te przyznały również, że w latach 2002-2003 na działkach wzniesiono dom mieszkalny i garaż, w domu zamieszkał powód wraz z pozwaną A. Ł.. Pozwane podniosły, że nie wiedzą z czyich środków wybudowany został dom i garaż ani jakie powód poniósł nakłady i w jakiej wysokości. Jednocześnie pozwane w odpowiedzi na pozew wysnuły z pozwu wnioski, że kupując działki, budując dom i garaż, spłacając długi, powód dokonywał przysporzeń na rzecz pozwanej A. Ł. jako swej konkubiny i przyszłej żony.

Te ustalenia faktyczne, wraz z ustaleniami dokonanymi przez Sąd pierwszej instancji (które są prawidłowe, oparte na dokumentach), pozwalają na uznanie, że zarzuty apelacji jednak nie zasługują na uwzględnienie. Zgodzić się należy bowiem z tym Sądem, że do zawarcia umowy pomiędzy powodem a J. Ł. nie była wymagana forma aktu notarialnego, samo zlecenie nabycia nieruchomości, także w imieniu własnym, takiej formy nie wymagało. Umowa ta zatem była ważna. Z umowy tej nie wynikał także obowiązek zleceniobiorcy przeniesienia własności nabytej nieruchomości na zleceniodawcę. Jest to obowiązek który wynika z ustawy (art. 740 zdanie drugie k.c.) i stanowi źródło roszczenia zleceniodawcy.

Takie roszczenie przysługiwało zatem powodowi, przy czym jego dochodzenie uwarunkowane było uzyskaniem zezwolenia wydawanego w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych w trybie ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu własności nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. 2017.2278), w brzmieniu właściwym dla daty wystąpienia z wnioskiem o uzyskanie takiego zezwolenia. To ostatnie zastrzeżenie jest o tyle istotne, że powód w dacie nabywania nieruchomości przez J. Ł. w 2002 roku nie spełniał wymogów uzyskania zezwolenia. Po wejściu Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku w wymienionej ustawie, w tym samym roku, dodany został art. 1a w którym rozszerzono katalog okoliczności potwierdzających więzi cudzoziemca

z Polską stanowiących, obok wymogów ogólnych, szczegółowe wymogi dla uzyskania zezwolenia (Dz.U. 2004, nr 49, poz. 466). Wśród nich są takie, jak zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej i wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej zgodnie z przepisami prawa. Drugi z tych warunków powód spełniał jeszcze przed śmiercią zleceniobiorcy J. Ł., pierwszy w okresie trwania związku małżeńskiego z A. Ł.. Oznacza to, że powód miał możliwość realizacji swojego roszczenia wynikającego z art. 740 zdanie drugie kodeksu cywilnego, kierowanego zarówno do zleceniobiorcy jak i po jego śmierci do jego spadkobierców, co do tego bowiem, że obowiązek wydania korzyści na podstawie tego przepisu przechodzi na spadkobierców nie ma wątpliwości.

Sąd pierwszej instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na poglądzie prawnym wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 grudnia 2005 roku (IACa 513/05, lex 186115). Pogląd ten należy zaakceptować. Jego istotą jest stwierdzenie, że nie jest dopuszczalne konstruowanie roszczenia z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia po to, by strona zobowiązania, która sama spełniła swoje świadczenie w zobowiązaniu wzajemnym, mogła wyegzekwować nie spełnione świadczenie na jej rzecz. Cel jaki powód zamierzał osiągnąć angażując swoje środki finansowe na zakup nieruchomości i wybudowanie domu wynikał z zawartej umowy z J. Ł., co zostało przez niego wykazane. Tyle tylko, że pomimo uzyskania możliwości nabycia własności nieruchomości przez uzyskanie zezwolenia wymaganego dla cudzoziemca, powód z tej możliwości nie skorzystał. O świadomości przysługującego mu roszczenia świadczy najdobitniej fakt, że powód w zawezwaniach do próby ugodowej skierowanych do pozwanych domagał się właśnie przeniesienia na swoją rzecz własności udziałów w nieruchomości, a nie zapłaty ich wartości.

Dlatego nie mogą w okolicznościach tej sprawy znaleźć zastosowania przepisy o zwrocie nienależnego świadczenia, w związku z czym zarzuty apelacji oparte na art. 410 § 2 k.c. oraz art. 740 w związku z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. nie odniosły skutku.

Z tych też przyczyn Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, o kosztach postępowania apelacyjnego orzekając w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 2 pkt 7 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, zmienionego rozporządzeniem z dnia 3 października 2016 r (Dz. U. 2016, poz. 1668).

SSA Lucyna Morys-Magiera SSA Roman Sugier SSA Tomasz Ślęzak