

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Katarzyna Przybylska (spr.)
Sędziowie:	SA Zbigniew Koźma SO del. Hanna Rucińska
Protokolant:	sekretarz sądowy Karolina Petruczenko

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa L. F.

przeciwko R. P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 20 marca 2015 r. sygn. akt I C 286/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że nakazuje pozwanemu R. P. złożenie oświadczenia woli następującej treści:

„R. P. przenosi na rzecz L. F. prawo własności nieruchomości składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,2300 ha, zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej w miejscowości Ż. gmina W., zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w L.”;

2) w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.700 (siedemnaście tysięcy siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 15.900 (piętnaście tysięcy dziewięćset) złotych, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

UZASADNIENIE

Powód F. L. (1) w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w S. w dniu 18 sierpnia 2014r. przeciwko R. P. domagał się w pierwszej kolejności zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli tej treści, że przenosi on na powoda F. L. (2) prawo własności nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej w miejscowości Ż., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w L.(...)prowadzi KW nr (...).

Ewentualnie powód domagał się zasądzenie od pozwanego R. P. na swoją rzecz kwoty 210.100 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za nie wykonanie zobowiązania, polegającego na braku realizacji umowy zlecenia powierniczego w zakresie nabycia i przeniesienia na powoda prawa opisanej powyżej nieruchomości, która składa się z działki gruntu zabudowanej (staraniem powoda) budynkiem gospodarczym niemieszkalnym, stanowiącego jej wartość.

Pozwany R. P. nie kwestionując okoliczności przywołanych w uzasadnieniu pozwu odnośnie nabycia przez niego nieruchomości, faktycznego źródła finansowania inwestycji i przyznając, że strony łączyła Umowa dotycząca nieruchomości opatrzona datami 24.09.1996r. i 15.11.1996r. z której powód wywodzi roszczenie w niniejszej sprawie, wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że stosowanie do treści pkt 1 przywołanej powyżej umowy strony ustaliły, że nieruchomość ta „zostaje przejęta powierniczo, aż zostanie udzielone pozwolenie z Ministerstwa na przejęcie własności przez Pana (...) F. L. (2) i nastąpi technicznie korzystny moment podatkowy”. Warunkiem wymagalności określonego umową roszczenia powoda o przeniesienie na niego własności przedmiotowej nieruchomości i tym samym zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia w tym zakresie, jest łączne zaistnienie dwóch przesłanek. Bezspornym zdaniem pozwanego, jest natomiast to, iż nie zaistniała w szczególności przesłanka pierwsza, bowiem powód nie przedstawił zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o jakim mowa w ustawie z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz.U.2004.167.1758 z późn. zm.). Co więcej, jak wynika to z treści samego uzasadnienia pozwu powód występował o udzielenie mu takiego zezwolenia do właściwego Ministra i otrzymał w tym zakresie decyzję odmowną. Na skutek wniosku powoda o ponowne rozpatrzenie tej sprawy, decyzja ta została utrzymana w mocy i stała się prawomocna. Powód nie skorzystał z przysługującego mu prawa zaskarżenia tego rozstrzygnięcia do NSA. Jak z powyższego jednoznacznie wynika roszczenie określone w pkt 1 pozwu nie jest obecnie wymagalne i jako takie bezzasadne. W tym stanie rzeczy bezzasadne jest także alternatywne roszczenie określone w pkt 2 pozwu, dotyczące zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 210.000 zł, które ma stanowić odpowiadające obecnej wartości rynkowej nieruchomości odszkodowanie z tytułu nie wywiązania się przez pozwanego z obowiązku przeniesienia na powoda prawa własności przedmiotowej działki.

Obie strony wnosili o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z 20.03.2015r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania w sprawie.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach.

Powód F. L. (1) jest obywatelem(...). (...) powód i B. O. (matka pozwanego) zawarli związek małżeński, po wieloletnim okresie pozostawania w związku uczuciowym.

W 1996r. powód wyraził wolę nabycia nieruchomości gruntowej, położonej we wsi Ż., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,23 ha, niezabudowanej. Ponieważ powód był i jest nadal obywatelem (...), nabycie tej nieruchomości nie było możliwe bez uzyskania decyzji odpowiedniego organu administracji zezwalającej na takie nabycie. Strony doszły do porozumienia, że stroną umowy kupna – sprzedaży będzie pozwany. W związku z tym powód zawarł z pozwanym umowę zlecenia powierniczego nabycia tej nieruchomości. Na mocy tej umowy pozwany zobowiązał się do nabycia nieruchomości położonej w Ż. i do jej przeniesienia na rzecz powoda po uzyskaniu zezwolenia z Ministerstwa. W treści umowy określono, że działka gruntowa zostaje przejęta powierniczo, aż zostanie udzielone pozwolenie z Ministerstwa na przejęcie własności przez Pana (...) F. L. (2) i nastąpi technicznie korzystny moment podatkowy. Jednocześnie

pozwany zobowiązał się do niezbywania nieruchomości ani nieobciążania jej, a powód zobowiązał się jednocześnie do pokrywania wszelkich kosztów związanych z nieruchomością, co faktycznie czynił.

W dniu 18 listopada 1996r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, doszło do nabycia przez pozwanego nieruchomości rolnej oznaczonej jako działka (...) położonej we wsi Ż., która zgodnie z treścią przedstawionego do aktu zaświadczenie Wójta Gminy W. z dnia 25.10.1996 roku w założeniach do planu zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczona była na cele rolne. Cenę nabycia oraz wszystkie koszty związane z zawarciem aktu poniósł powód.

W dniu 22.07.1998r. pozwany udzielił powodowi pełnomocnictwa, na mocy którego powód został formalnie upoważniony do podejmowania czynności związanych z zagospodarowaniem działki, w oparciu o które rozpoczął działania zmierzające do jej zabudowania, co w całości przeprowadził i sfinansował, stawiając na terenie działki budynek gospodarczy.

Decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr (...) z dnia 17 czerwca 1999r. utrzymaną w mocy decyzją nr (...) z dnia 28 lipca 1999r. w wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy odmówiono powodowi jako obywatelowi (...) (...) udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości niezabudowanej, położonej w miejscowości Ż. gm. W., woj. (...), składającej się z działki nr (...) o powierzchni 23 a, stanowiącej własność R. P.. W uzasadnieniu odmowy wskazano, że po pierwsze nieruchomość położona jest na terenie wiejskim, a nadto wnioskodawca pomimo deklaracji, iż zamierza założyć i prowadzić(...), nie udokumentował utworzenia (...) oraz wskazania jaką posiada on osobowość prawną.

W dniu 11 października 2006r. B. O., żona powoda i matka pozwanego zmarła.

Pismem z dnia 25.06.2010r. powód wezwał pozwanego do przeniesienia na niego prawa własności nieruchomości, wskazując na zmianę stanu prawnego związanego z przystąpieniem Polski do UE i złagodzeniem norm regulujących nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Wobec braku odpowiedzi, powód ponownie pismem z dnia 16 marca 2014r. wezwał pozwanego do wykonania umowy i przeniesienia na niego własności nieruchomości, jednakże ponownie bezskutecznie.

R. P. z nieruchomości nie korzystał i nie korzysta z niej nadal.

Sąd Okręgowy w swoich rozważaniach wskazał, że powód F. L. (1) domagał się w niniejszej sprawie w pierwszej kolejności nakazania pozwanemu R. P. złożenia oświadczenia woli, przedmiotem którego miało być przeniesienie na powoda prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości Ż. gmina W. stanowiącej działkę gruntu o numerze(...) twierdząc przy tym, że strony łączyła umowa powierniczego nabycia nieruchomości, która to okoliczność była między stronami bezsporna. Zgodnie z art. 734 k.c. przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Istotą powierniczego nabycia nieruchomości jest nabycie przez Zleceniobiorcę własności nieruchomości w celu późniejszego przeniesienia tej własności na rzecz dającego zlecenie. Do powierniczego nabycia nieruchomości dochodzi często wówczas, gdy osoba zainteresowana nieruchomością nie może dokonać nabycia jej własności z uwagi na jakąś przeszkodę, która jest przemijająca. Taką przemijającą przeszkodą – co bezspornie miało miejsce w niniejszym stanie faktycznym – były trudności w uzyskaniu przez cudzoziemca zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie własności nieruchomości położonej w Polsce. W takiej sytuacji cudzoziemiec ma prawo do tego aby zawrzeć umowę zlecenia, w której przyjmujący zlecenie (podmiot, który jest obywatelem polskim) zobowiąże się do nabycia własności pożądanej nieruchomości w celu jej późniejszego przeniesienia na cudzoziemca (podmiot, który jest zleceniodawcą) jednakże dopiero po uzyskaniu przez obcokrajowca zezwolenia właściwego organu na nabycie własności nieruchomości położonej w Polsce. Na takim właśnie tle doszło do zawarcia umowy między stronami. Z ustalonego w sprawie bezspornego stanu faktycznego wynika, że strony zawierając umowę powierniczego nabycia nieruchomości określili bardzo dokładnie moment w którym miało dojść do przeniesienia na rzecz powoda nabytej przez pozwanego jako zleceniobiorcę nieruchomości, odnosząc to do czasu uzyskania przez powoda zezwolenia z Ministerstwa.

Zasadą jest, że nabycie przez cudzoziemca prawa własności każdej nieruchomości wymaga uzyskania zezwolenia. Kwestię nabywania nieruchomości w Polsce przez obywateli państw obcych (tak jak powód nie będących obywatelami Polskimi), reguluje ustawa z dnia 24 marca 1920r. „o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców” (tj. Dz.U.2004.167.1758 z późn. zm.). Zgodnie z art. 1 tego aktu „Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi.” Stosownie zaś do ust. 4 powołanego artykułu „Nabywaniem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkownia wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego”.

W dalszym toku rozważań Sąd Okręgowy wskazał, że ustawa z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ma charakter reglamentacyjny, wprowadzający ograniczenie o charakterze publicznoprawnym w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ze względu na osobę nabywcy – cudzoziemca. Sprowadza się to do konieczności uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Zezwolenie to ma charakter warunku prawnego, a tym samym stanowi obligatoryjną część czynności prawnej nabycia nieruchomości przez cudzoziemca. Wyjątek stanowią sytuacje enumeratywnie przewidziane w ustawie, w których nie wymaga się uzyskania zezwolenia.

Ustawowy katalog wyjątków w których do nabycia nieruchomości przez cudzoziemca nie jest potrzebne zezwolenie zawiera art. 8 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Przepis art. 8 ust. 2 wprowadza generalną zasadę, będącą w istocie odwróceniem zasady wynikającej z art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, która głosi, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca będącego obywatelem lub przedsiębiorcą państwa – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym (EOG) albo Konfederacji Szwajcarskiej nie wymaga zezwolenia. Ze względu jednak na okresy przejściowe, wynegocjowane przez Rzeczypospolitą Polską w Akcie dotyczącym warunków przystąpienia do Unii Europejskiej swoboda nabywania nieruchomości położonych w Polsce przez obywateli i przedsiębiorców EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej podlega określonym w ustawie ograniczeniom. Ograniczenia te obowiązują obecnie w przypadku nabywania nieruchomości rolnych i leśnych. Nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przez obywateli i przedsiębiorców EOG oraz Konfederacji Szwajcarskiej wymaga uzyskania zezwolenia przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. Termin ten wynegocjowany podczas negocjacji akcesyjnych upłynie 1 maja 2016r.

W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowa działka jest nieruchomością rolną, co jednoznacznie wynika w szczególności z § 2 aktu notarialnego dotyczącego jej zakupu przez pozwanego, opisu i mapy nieruchomości z dnia 30 października 1996r. w której jako rodzaj użytków wskazano „R” co oznacza grunty rolne i „Ps” – co oznacza pastwiska). Rolniczy charakter tej nieruchomości nie uległ zmianie do dnia dzisiejszego, o czym świadczą dołączone do akt sprawy przez pozwanego decyzje o wymiarze podatku, w tym i ostatnia decyzja o wymiarze podatku rolnego za 2014r. (vide: k. 28). Z aktualnej informacji Urzędu Gminy W. wynika, że dla działki oznaczonej numerem (...) – obręb Ż., objętej Księgą Wieczystą Nr (...), Gmina W. nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy W., przyjętym przez Radę Gminy (...) z dnia 29 czerwca 2010 roku dla w/w działki przyjęto jako obszar łąk i pastwisk (vide: k. 55). Nadto zgodnie z operatem ewidencji gruntów i budynków działka Nr (...) o powierzchni 0,23 ha, objęta Księgą Wieczystą (...) stanowi klasoużytki: rola klasy V(RV), pastwisko klasy IV (PsIV), pastwisko klasy V (PsV), budowlany na pastwisku klasy IV (B-PsIV) – vide: k. 70.

Odnosząc się natomiast do twierdzenia strony powodowej odnośnie tego, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, to generalnie można przyjąć, że wydanie warunków zabudowy, a następnie pozwolenia na budowę w stosunku do działki, która jest użytkiem rolnym, powoduje, że traci ona takowy charakter. Jeżeli jednak warunki zabudowy dotyczą zabudowy siedliskowej czy zagrodowej, czyli zabudowy właśnie na gruntach rolnych, nieruchomość nie utraci charakteru nieruchomości rolnej, a taki właśnie charakter miała wydana w dniu

4 września 1999r. R. P. decyzja o pozwoleniu na budowę przez Kierownika Urzędu Rejonowego w L.. W przypadku powoda brak jest również możliwości do zastosowania art. 8 ust. 2a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, który to przepis przewiduje odstępstwa od obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych przez obywateli EOG i Konfederacji Szwajcarskiej.

Jak z powyższego jednoznacznie wynika przeniesienie przez pozwanego na powoda własności przedmiotowej nieruchomości, bez stosownego zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, nie jest możliwe. Zgodnie bowiem z art. 316 § 1 k.p.c. Sąd wydaje wyrok biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili orzekania. Na ten dzień nie odpadła jeszcze przeszkoda do nabycia przez powoda jako cudzoziemca prawa własności spornej nieruchomości.

Art. 6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wprowadza rygor bezwzględnej niemożności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca jeżeli nabycia dokonano z naruszeniem przepisów tej ustawy.

Z uwagi na to, że powód nie uzyskał zezwolenia na nabycie nieruchomości i nie spełnia wymogów przewidzianych w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a jednocześnie nie upłynął jeszcze termin do którego wymóg uzyskiwania zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnej przez cudzoziemca ma trwać, powództwo należało oddalić jako przedwczesne.

Sąd Okręgowy oddalił również żądanie powoda o zapłatę kwoty 210.000 zł uznając, iż powód tego roszczenia nie udowodnił, a to na nim zgodnie z regułami zawartymi w art. 6 k.c. spoczywał obowiązek udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 i 108 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył powód zaskarżając wyrok w całości zarzuć:

- 1) art. 740 zd. 2 k.c. w związku z art. 734 k.c. poprzez przyjęcie, że roszczenie powoda jest przedwczesne oraz oddalenie roszczenia pozwanego o zasądzenie kwoty 210.000 zł;
- 2) art. 471 k.c. poprzez oddalenie roszczenia powoda o zasądzenie kwoty 210.000 zł;
- 3) art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. i art. 299 k.p.c. i oddalenie wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, jak również z przesłuchania stron, mimo iż dowody te zostały zgłoszone na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, zgłoszone już w pozwie, dotyczące okoliczności, których ustalenie w inny sposób nie było możliwe;
- 4) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, iż roszczenie powoda jest przedwczesne i niewymagalne, a powód może domagać się jedynie przeniesienia własności w razie uzyskania zezwolenia na jej nabycie;

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o:

- 1) uchylenie zaskarżonego wyroku orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,

ewentualnie o:

- 2) zmianę zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 210.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- 3) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie.

Pismem procesowym z 9.08.2016r. strona powodowa w związku ze zmianą stanu prawnego w toku postępowania po wniesieniu apelacji w sprawie, uzupełniła żądanie apelacji w ten sposób, że w punkcie 2) wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia również w ten sposób, że wniosła o zobowiązanie pozwanego R. P. do złożenia oświadczenia woli tej treści, że przenosi on na powoda F. L. (2) prawo własności nieruchomości składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej w miejscowości Ż., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w L. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...).

Pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne.

Ponadto Sąd Apelacyjny na posiedzeniu niejawnym w dniu 21.06.2016r. dopuścił dowód z dokumentu tj. decyzji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 12 maja 2016 roku wydanej w sprawie sygn. (...)na okoliczność ustalenia umorzenia postępowania z wniosku F. L. (2) o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości położonej w miejscowości Ż., gmina W., woj. (...) składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,2300 ha stanowiącej własność R. P.. W uzasadnieniu decyzji organ ją wydający wskazał, że z dniem 1 maja 2016r. upływał 12-letni okres przejściowy dotyczący nabywania nieruchomości rolnych i leśnych w związku z czym wobec cudzoziemców będących obywatelami państw członkowskich EOG lub Konfederacji Szwajcarskiej przestały obowiązywać ograniczenia co do nabywania nieruchomości w Polsce.

Sąd Apelacyjny zgodnie z treścią art. 316 § 1 k.p.c. wydaje wyrok biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Nie ulega wątpliwości, że od dnia wydania wyroku przez Sąd Okręgowy uległ zmianie stan prawny co Sąd Apelacyjny musi brać pod uwagę wydając orzeczenie w niniejszej sprawie. Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, odzwierciedlającego postanowienia Traktatu o przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej w zakresie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Z dniem 1 maja 2016r. upłynął 12-letni okres przejściowy dotyczący nabywania nieruchomości rolnych i leśnych. Tym samym wobec powoda będącego obywatelem państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego przestały obowiązywać ograniczenia do nabywania nieruchomości w Polsce wynikające z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Sporna nieruchomość posiada obszar 0,2300 ha (odpis z KW załącznik nr 13 do pozwu). Zgodnie zaś z art. 1a pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 11 kwietnia 2003r. zmienionej ustawą z 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw nieruchomości rolne poniżej 0,3 ha nie podlegają ograniczeniom w obrocie wynikającym z tej ustawy. Zatem ustały przeszkody uniemożliwiające nabycie przez powoda spornej nieruchomości. Trafnie wskazał Sąd Okręgowy w swoich rozważaniach, że strony łączyła umowa powierniczego nabycia nieruchomości, co było pomiędzy stronami okolicznością bezsporną. Trafnie również Sąd Okręgowy wskazał, że istotą powierniczego nabycia nieruchomości jest nabycie przez Zleceniobiorcę własności nieruchomości w celu późniejszego przeniesienia tej własności na rzecz dającego zlecenie. Do powierniczego nabycia nieruchomości dochodzi często wówczas, gdy osoba zainteresowana nieruchomością nie może dokonać nabycia jej własności z uwagi na jakąś przeszkodę, która jest przemijająca. Taką przemijającą przeszkodą – co bezspornie miało miejsce w niniejszym stanie faktycznym – były trudności w uzyskaniu przez cudzoziemca zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie własności nieruchomości położonej w Polsce. Obecnie przeszkoda powyższa ustała, zatem pozwany zobowiązany jest zgodnie z umową z 24.09.1996r., wobec wezwania powoda do przeniesienia na niego własności nieruchomości swoje zobowiązanie wykonać.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1 (pierwszym) w ten sposób, że nakazał pozwanemu R. P. złożenie oświadczenia woli następującej treści: „R. P. przenosi na rzecz L. F. prawo własności nieruchomości składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,2300 ha, zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej w miejscowości Ż. gmina W., zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w L.”. Konsekwencją zmiany orzeczenia w punkcie pierwszym była również zmiana co do kosztów postępowania za pierwszą instancję.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany rozstrzygnięcia o kosztach za I instancję w oparciu o art. 101 – 102 k.p.c. bowiem pozwany mimo spełnienia warunków do złożenia woli po dacie 1.05.2016r. powyższego nie uczynił, mimo, iż powództwo stało się w pełni zasadne, nie podjął nawet żadnych kroków w tym kierunku.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny uznając apelację za zasadną na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.