

Sygn. akt I ACa 536/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Franciszek Marcinowski
Sędziowie:	SSA Aleksandra Marszałek SSA Jolanta Solarz (spr.)
Protokolant:	Teresa Wróbel-Płatek

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **D. E.**

przeciwko **H. T., M. T. i H. P. (1)**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanej H. T.

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 9 maja 2013 r. sygn. akt I C 168/08

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo co do żądania nakazania złożenia oświadczenia woli;**
2. **uchyla wyrok w punkcie II co do żądania zapłaty oraz w punkcie III i IV i w tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie całości kosztów postępowania apelacyjnego;**
3. **oddala apelację powoda w pozostałym zakresie.**

## UZASADNIENIE

Powód D. E. w pozwie przeciwko pozwanym H. T., M. T. i H. P. (1), domagał się w pierwszej kolejności (po ostatecznym sprecyzowaniu żądania w pismach z 25.03.2008 r., k. 92 i 2.10.2012 r., k. 488) zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„ H. T., M. T., H. P. (1) oświadczają,  
że przenoszą prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej

w G., gmina M., województwo (...), o powierzchni 0,6725 ha, wpisanej w księdze wieczystej nr KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ś. Wydział Ksiąg Wieczystych, na rzecz D. E.”.

Powyższe żądanie formułował w oparciu o twierdzenie, że zawarł z pozwanymi umowę zlecenia, której przedmiotem było fiducjarne nabycie wyżej opisanej nieruchomości.

Na wypadek nieuwzględnienia powyższego żądania, powód, ewentualnie, domagał się zasądzenia od pozwanych na jego rzecz kwoty 2.299.369 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zwrotu wydatków na zakup i utrzymanie spornej nieruchomości, a także nakładów na poprawę jej standardu oraz pokrycia szkód w majątku powoda w związku z brakiem realizacji umowy zlecenia powierniczego w zakresie nabycia i przeniesienia na powoda prawa własności powyższej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu, zobowiązał pozwaną H. T. do złożenia oświadczenia woli o treści: „H. T. oświadcza, że przenosi na D. E. udział wynoszący 3/8 części w prawie własności nieruchomości położonej w G. Gmina M. działka nr (...) o powierzchni 0,6725 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą numer (...)” (pkt I), oddalając powództwo w pozostałej części. W punktach III i IV rozstrzygnął o kosztach procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W 1998 roku H. T. (wówczas S.), przebywając w Wielkiej Brytanii w celach zarobkowych, wynajmowała wraz ze swym znajomym pokój u powoda D. E.. Wkrótce relacje pomiędzy powodem a pozwaną nabrały charakteru przyjacielskich a nawet rodzinnych. H. T. zaprosiła D. E. do Polski na Święta Bożego Narodzenia w 1998r., gdzie powód poznał jej matkę – E. S., z którą nawiązał głębszą relację uczuciową. Spędzali ze sobą dużo czasu, łączyło ich zamiłowanie do ogrodnictwa.

Od tego czasu relacje rodzinne stron jeszcze bardziej się zacieśniły. Powód zapraszał do siebie pozwanych a pozwani chętnie zapraszali go do Polski, traktując jak członka rodziny.

Po ślubie jaki H. T. wzięła w 2000 roku z M. T., pozwani zainteresowali się nabyciem działki pod budowę domu. W tym samym czasie powód również chciał nabyć ziemię pod uprawę roślin. Pozwana H. T. dowiedziała się o okazyjnej ofercie sprzedaży dużej działki w G. koło M.. Z uwagi na to, że nie miała wystarczających środków na zakup ziemi a powód jako obcokrajowiec nie był w stanie zakupić sam ziemi, pozwana umówiła się z powodem ustnie, że zakupią ziemię wspólnie, w ten sposób, że powód przekaże pieniądze na zakup ziemi H. T., a ta dokona zakupu nieruchomości na swoją rzecz, przy czym na jednej części zakupionej działki powstanie dom H., na drugiej plantacja (...). Następnie, pozwana H. T. miała przenieść część nieruchomości, na której będzie prowadził swoje uprawy D. E. na jego własność.

W dniu 12 marca 2001r. po telefonie H. T., powód dokonał przelewu na jej rachunek bankowy kwoty 9.000 funtów szterlingów. W dacie przelewu, kwota ta stanowiła równowartość 53.565,68 zł. Pozostałą kwotę potrzebną do zakupu nieruchomości H. T. i jej mąż M. T. uzyskali od członków swojej rodziny oraz z własnych oszczędności.

W dniu 23 marca 2001 r. M. T., H. T. oraz H. S. nabyli od H. M. nieruchomość niezabudowaną, stanowiącą działki gruntu o numerach: 37, 328 i powierzchni 0,8445 ha, położoną we wsi G., gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadził księgę wieczystą KW nr (...) w ten sposób, że M. i H. T. nabyli udział wynoszący 2/8 części zaś H. S. i H. T. nabyły udziały wynoszące po 3/8 części każda za łączną kwotę 56.000 zł.

Po zakupie nieruchomości powód zaczął uprawiać na niej różne rośliny, w tym aronię. Do Polski przyjeżdżał kilka razy w ciągu roku spędzając za każdym razem po kilka miesięcy.

Powód był zapewniany przez pozwaną H. T. i jej matkę, że do przeniesienia na niego własności części nieruchomości dojdzie, gdy tylko będzie to możliwe czyli po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej.

Po rozpoczęciu budowy domu na działce w G., pozwani dokonali podziału działki o numerze (...), w ten sposób, że wydzielili z niej działki: (...) i (...). Pierwsza z działek była mniejsza i obejmowała tę część, na której pozwani ad. 1 i ad. 2 budowali dom. Drugą z nich natomiast stanowiło pole, na którym powód uprawiał swoje owoce. Na podstawie umowy z dnia 14 października 2003 r.

M. T., H. T. i H. S., nieodpłatnie częściowo znieśli współwłasność tej nieruchomości w ten sposób, że działkę nr (...) o powierzchni 1506 m<sup>2</sup> nabyli H. i M. T.. Natomiast właścicielami działki gruntu o numerze (...) (księga wieczysta numer: (...)) stali się: H. T. i M. T. posiadający na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej udział 2/8 części, H. P. (1) posiadająca udział 3/8 części oraz H. T. posiadająca udział 3/8 części.

Po dokonaniu podziału geodezyjnego działki ta jej część, na której powód uprawiał swoje rośliny, została ogrodzona. Ponadto został do niej doprowadzony prąd i wybudowano na niej szopę na narzędzia i studnię. Powód pokrył z własnych środków część związanych z tym kosztów. Pozwana H. T. i jej matka pomagały powodowi w zakupie niezbędnych materiałów oraz w pracach na działce. Powód przekazywał im pieniądze, za które były robione zakupy, bądź też robili zakupy wspólnie. Regularnie wysyłał im też pieniądze na opłacenie rachunków za prąd zużywany na działce. Na działce powód uprawiał swoje rośliny i prowadził prace eksperymentalne.

W 2004 r. powód i E. S. wyjechali na wycieczkę do Grecji, a po tym wyjeździe uczucie między nimi zaczęło gasnąć i ostatecznie E. S. zdecydowała o rozstaniu z D. E..

W 2005 r. powód poznał D. i S. D.. D. D. (2) wykonująca zawód radcy prawnego poinformowała powoda o warunkach nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce, powód zapoznał się z treścią księgi wieczystej i dowiedział się że właścicielem działki, którą uprawia, jest nie tylko H. T., ale również M. T. i H. P. (2). Zdziwiło to powoda, ponieważ inaczej umawiał się z H. T. w sprawie zakupu działki. Od tego czasu powód nabrał podejrzeń co do intencji i motywów pozwanych i zaczął się obawiać, że nie odzyska własności nieruchomości. Coraz częściej domagał się przeniesienia na jego rzecz części własności nieruchomości położonej w G.. Próbował inicjować rozmowy na ten temat, które zaczął nagrywać.

W czasie tych rozmów, powód zadawał pytania zmierzające do potwierdzenia umowy stron co do wspólnego nabycia nieruchomości. Pozwana H. T. nie zaprzeczała, aby taka umowa została zawarta. W czasie nagrywanych rozmów nie poruszano tematu zwrotu kwoty 9.000 funtów, ani nie wspomniano o pożyczce.

W dalszym ciągu pozwana H. T. przedstawiała powodowi trudności i ograniczenia w nabywaniu przez cudzoziemców nieruchomości w Polsce.

W 2006r. z inicjatywy powoda, za zgodą pozwanych, w 2006r. na działce w G. został urządzony grill, na którego byli zaproszeni przyjaciele powoda, w tym także Steven D. i D. D. (2). D. D. (2) miała też wytłumaczyć H. T., jakie są warunki nabywania przez cudzoziemców nieruchomości w Polsce.

Pod koniec 2007r. powód reprezentowany przez pełnomocnika D. D. (2) zaczął wysyłać do pozwanych pisma wzywające do przeniesienia na jego rzecz własności nieruchomości, przygotował projekt aktu notarialnego, a na wypadek odmowy stawienia się u notariusza, formułował roszczenia odszkodowawcze. Pozwani zaczęli zastanawiać się, w jaki sposób rozliczyć się z powodem.

Brali pod uwagę bądź przeniesienie na niego części nieruchomości, bądź zwrot kwoty 9.000 funtów szterlingów. Konsultowali się w tej sprawie z prawnikiem,

który poradził im, że jeśli twierdzą, że pożyczyci od powoda kwotę 9.000 funtów, to nie powinni przenosić na niego własności części działki. W dalszym ciągu mówili powodowi, że nie jest możliwe nabycie nieruchomości przez cudzoziemca i wskazywali rok 2012 jako czas, gdy będzie to możliwe lub łatwiejsze.

Ostatecznie pozwani zdecydowali się zwrócić powodowi pieniądze, zaciągając na ten cel kredyt w banku. Postanowili oni do kwoty 9.000 funtów dołożyć 1.000 funtów jako wynagrodzenie za to, iż mogli oni skorzystać z jego pieniędzy przy zakupie nieruchomości. H. T. przesłała tę kwotę na rachunek bankowy swojego szwagra T. P., który przebywał w tym czasie w Anglii i mieszkał u powoda. Następnie T. P. dokonał przelewu tej kwoty na rachunek bankowy powoda, wpisując w przelewie „spłata całej pożyczki 2001”.

Powód nie zgodził się na taki sposób zakończenia umowy pomiędzy nim a H. T.. Poinformował ją, że przelana kwotę pieniędzy traktuje jako zapłatę T. P. za rzekomo należny mu czynsz za wynajmowanie przez niego pokoju w jego mieszkaniu. T. P. został natomiast poproszony przez D. E. o opuszczenie jego domu.

Sąd Rejonowy dla W. wyrokiem z dnia 19 lutego 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II K 887/08 uniewinnił oskarżoną H. T. od zarzucanego jej czynu polegającego na tym, że w okresie od 12 marca 2001 r. do 7 grudnia 2007 r. wprowadziła w błąd D. E. nie informując go o konieczności spełnienia wymagań określonych w ustawie o cudzoziemcach, dotyczących nabycia nieruchomości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osobę nie posiadającą obywatelstwa polskiego, a następnie wyzyskując błędne przekonanie D. E. obywatela Wielkiej Brytanii o możliwości stania się właścicielem nieruchomości położonej w G. gmina M. oznaczonej numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), doprowadziła go z góry powziętym zamiarem do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w ten sposób, że za wyzyskane pieniądze w kwocie 9.000 GBP nabyła powyższą nieruchomość, stając się jej właścicielem, przy czym nie podjęła żadnych kroków mogących w przyszłości skutkować przeniesieniem prawa do własności nieruchomości na pokrzywdzonego D. E., tj. czynu z art. 286 § 1 kk.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu wyrokiem z dnia 14 października 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IV Ka 627/10, na skutek apelacji wniesionej przez pełnomocnika oskarżyciela posiłkowego D. E., utrzymał w mocy zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego dla W. z dnia 19 lutego 2010r. w sprawie o sygn. akt II K 887/08.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Analizując zebrany materiał dowodowy Sąd I instancji doszedł do wniosku, iż pozwalał on na ustalenie, że pomiędzy powodem a pozwaną H. T. doszło w 2001r. do skutecznego zawarcia umowy powierniczego nabycia nieruchomości, stanowiącej rodzaj umowy zlecenia z art. 734 k.c., nie zaś jak twierdzili pozwani umowy pożyczki.

Powód i H. T. uzgodnili, że kupią wspólnie nieruchomość w Polsce, w ten sposób, że powód przeznaczy środki na zakup części działki, na której planował prowadzić działalność ogrodniczą, a pozwana finalnie nabędzie

na swoją rzecz jedynie część działki, na której zamierzała wybudować dom. Pozwana zobowiązała się do przeniesienia w bliżej nieokreślonej przyszłości udziału w prawie własności nieruchomości na rzecz powoda. W ramach uzgodnień mieściło się zlecenie przez powoda pozwanej ad1 nabycia w imieniu własnym zleceniobiorcy, lecz na rzecz zleceniodawcy z jednoczesnym zobowiązaniem się do dokonania czynności przeniesienia udziału w prawie własności nieruchomości na rzecz powoda.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że do powierniczego nabycia nieruchomości dochodzi często z uwagi na jakąś przemijającą przeszkodę po stronie zainteresowanego zakupem, a ta był fakt, że powód jest cudzoziemcem i istniała trudność w uzyskaniu zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości w Polsce. Ponadto powód wiedziony uczuciem do matki pozwanej planował prowadzić w Polsce działalność ogrodniczą i miał wystarczający motyw do nabycia nieruchomości. Suma przekazana pozwanej ad 1 stanowiła przeważającą część ceny, za którą nieruchomość został kupiona. Ponieważ pozwana uzasadniała twierdzenia o pożyczce brakiem środków na zakup nieruchomości, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że pozwana nie wyjaśniła dlaczego zamierzała nabyć dużą nieruchomość, przekraczającą znacznie jej możliwości finansowe i plany inwestycyjne co do budowy domu, podczas, gdy wobec braku dostatecznych środków mogli poszukać nieruchomości spełniającej ich wymagania co do powierzchni, jak i odpowiadającej ich możliwościom finansowym.

Poza tym dalszy przebieg wydarzeń świadczy, według Sądu I instancji, że powód był traktowany i zachowywał się jak właściciel „swojej” części nieruchomości, prowadził tam uprawy, dokonywał inwestycji, partycypował w kosztach utrzymania, a w szczególności zmierzał usilnie do tego, aby jego własność była usankcjonowana. Pozwana H. T. i M. T. wybudowali dom na części działki, która po geodezyjnym podziale oznaczona została numerem (...), a druga część działki nosząca numer (...) obejmowała dokładnie obszar, na którym powód prowadził swoją działalność.

Według Sądu Okręgowego także w świetle kryteriów podanych w art. 65 § 2 k.c. należało zakwalifikować umowę jako powiernicze zlecenie nabycia nieruchomości, co z racji zawarcia umowy w formie ustnej wymagało analizy kontekstu sytuacyjnego. Jednocześnie Sąd powołując się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 15.12.2005r. w sprawie I A Ca 513/05 miał na uwadze, że umowa zlecenia nie wymaga do jej zawarcia formy aktu notarialnego, jeżeli jej przedmiotem jest nabycie prawa własności nieruchomości przez zleceniobiorcę w jego własnym imieniu z obowiązkiem późniejszego przeniesienia tej własności na zleceniodawcę.

Zdaniem Sądu Okręgowego materiał dowodowy zebrany w sprawie nie pozwolił na ustalenie, że umowa powierniczego zlecenia nabycia nieruchomości łączyła powoda także z pozwanymi M. T. i H. P. (1). Wbrew twierdzeniom pozwu, z zeznań powoda nie wynika, aby łączył go z pozostałymi pozwanymi jakkolwiek stosunek prawny, bowiem powód konsekwentnie podawał, że ustaleń w sprawie dokonywał tylko z pozwaną ad. 1 i to ją prosił, aby nabyła w jego imieniu nieruchomość w Polsce, a po zapoznaniu się z księgą wieczystą był zaskoczony, że pozostali pozwani zostali wpisani jako współwłaściciele.

Wobec tego, w ocenie Sądu Okręgowego, w ustalonym stanie faktycznym to umowa zlecenia między powodem, a pozwaną H. T. jest źródłem roszczenia o wydanie tego, co zostało dla niego uzyskane w ramach tej umowy, zgodnie z art. 740 k.c., a obowiązek przeniesienia własności wynika z ustawy. Fiducyjny charakter stosunku prawnego łączącego dającego z przyjmującym zlecenie powoduje zatem, że zleceniodawca może w procesie domagać się złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności (art. 740 zd. 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.), co stanowi „wydanie uzyskanych korzyści”.

Dlatego żądanie wydania nieruchomości formułowane przez powoda podlegało, zdaniem Sądu Okręgowego, oddaleniu.

Sąd I instancji wskazał też, że strony zawierając umowę powierniczego nabycia nieruchomości nie określiły w szczególności, jaka dokładnie nieruchomość ma zostać kupiona wspólnie, a samo zlecenie zostało powódce udzielone przed tym, kiedy dowiedziała się ona o okazyjnej ofercie zakupu działki w G.. Przedmiot zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości dla powoda należy natomiast identyfikować niejako funkcjonalnie, strony bowiem wyraźnie postanowiły, że powód ma nabyć nieruchomość w celu prowadzenia na niej działalności ogrodniczej, a pozwana ad. 1 – w celu zbudowania domu na części działki. Realizacją tych ustaleń był dokonany podział geodezyjny działki o numerze (...)

w G. i wyodrębnienie z niej dwóch działek: (...) i (...). Pierwsza

z nich – obejmująca ten obszar nieruchomości, na którym pozwani ad. 1 i ad. 2 wybudowali dom, w wyniku umownego zniesienia współwłasności przypadła na wyłączną ich własność na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Jak natomiast wynika z okoliczności rozpoznawanej sprawy, to druga działka (...), która następnie została ogrodzona, była taką nieruchomością, którą powód zamierzał nabyć, powierzając tę czynność pozwanej ad. 1 w ramach łączącej ich umowy. Potwierdzeniem takiego wniosku jest to, że powód na działce tej prowadził zamierzoną wcześniej działalność.

Mając na uwadze stan sprawy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy,

Sąd Okręgowy stwierdził, że właścicielami nieruchomości położonej w G., gmina M., stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) (księga wieczysta numer: (...)) są: H. T. i M. T. posiadający

na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej udział w prawie własności wynoszący 2/8 części, H. P. (1) posiadająca udział w prawie własności wynoszący 3/8 części oraz H. T. posiadająca dodatkowo udział w prawie własności wynoszący 3/8 części. Ponieważ umowa zlecenia powierniczego nabycia własności została przez powoda zawarta tylko z pozwaną H. T., tylko ona zobowiązana jest – zgodnie z treścią stosunku prawnego – do przeniesienia własności tej części nieruchomości na powoda, ale obowiązek ten może dotyczyć tylko udziału we wspólnym prawie własności wynoszącego 3/8 części, który to udział wchodzi do majątku osobistego pozwanej ad. 1. W pozostałym zakresie, przysługuje jej bowiem wynoszący 2/8 części udział we wspólnym prawie własności, ale udział ten objęty jest wspólnością ustawową małżeńską, która ma charakter bez udziałowy, a zgodnie z art. 35 k.r.o., w czasie trwania wspólności ustawowej żaden

z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego i nie może rozporządzać udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym. Wierzyciel małżonka nie może w czasie trwania wspólności małżeńskiej żądać zaspokojenia z udziału, który w razie ustania wspólności przypadnie temu małżonkowi w majątku wspólnym i z tego względu powód nie mógł żądać zaspokojenia swojego roszczenia o zobowiązanie pozwanej ad. 1 do złożenia oświadczenia woli w zakresie, w jakim zobowiązanie to obejmowałoby udział pozwanej ad. 1 w spornej nieruchomości przysługujący jej na prawach wspólności ustawowej z pozwanym ad. 2.

Zdaniem Sądu nie był natomiast zasadny ponoszony w odpowiedzi na pozew zarzut przedawnienia roszczenia. Początek biegu tego terminu należy wiązać

z chwilą, kiedy pozwana H. T. w sposób jednoznaczny potwierdziła brak woli przeniesienia własności na powoda, zaprzeczając wprost łączącej strony umowie czyli od drugiego półrocza 2007r. Bez względu zatem na to, czy słusznie pozwani twierdzą, że termin przedawnienia roszczenia powoda (jako związany

z planowaną działalnością gospodarczą) powinien wynosić 3 lata, w momencie wniesienia pozwu w dniu 25 lutego 2008r., roszczenie powoda nie było przedawnione.

Sąd Okręgowy zważył także, że częściowej zasadności roszczenia powoda

o zobowiązanie pozwanej ad. 1 do złożenia oświadczenia woli o treści wskazywanej w pozwie, nie przeczy to, że pozwana zwróciła powodowi kwotę 10.000 funtów. Jakkolwiek nie była wiarygodna wersja powoda, że zapłata dokonana z rachunku bankowego T. P. stanowiła jedynie zaległy czynsz, to jednak okoliczność ta nie ma znaczenia

dla roszczenia powoda wynikającego z umowy powierniczego nabycia nieruchomości. Pozwana H. T. nigdy skutecznie nie odstąpiła od umowy zawartej z powodem, a strona nie może się zwolnić z zobowiązania w ten sposób, że mocą jednostronnej czynności zwróci drugiej stronie świadczenie wzajemne. Wobec utrzymania przez pozwaną ad. 1, że kwota 9.000 funtów była pożyczką, jakiej powód miał jej udzielić w 2001 r., zwrotu tej sumy nie można było traktować jako konkludentnego odstąpienia od umowy powierniczego zlecenia nabycia nieruchomości, która zgodnie z ustaleniami Sądu łączyła ją z powodem, nie mówiąc już o braku wykazania przez pozwaną podstaw do ewentualnego skutecznego odstąpienia od umowy.

Ponieważ zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. Sąd wydaje wyrok biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, Sąd I instancji stwierdził, że na ten dzień odpadła już przeszkoda do nabycia przez powoda jako cudzoziemca prawa własności spornej nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 8 pkt 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. 2004.167.1578) nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, a wyjątek zgodnie z art. 8 pkt 2. 1) tejże ustawy stanowi m.in. nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. Ponieważ ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie definiuje pojęcia nieruchomości rolnych i leśnych, przyjęć należy, że decydujące znaczenie ma tu przeznaczenie gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi G., gmina M. z dnia 26 czerwca 2009 r. sporna nieruchomość jest w całości przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli należało więc uwzględnić w części co do pozwanej ad. 1, oddalając powództwo przeciwko niej w pozostałym zakresie, a przeciwko pozwanym ad. 2 i ad. 3 w całości, wobec stwierdzenia, że nie są oni zobowiązani do przeniesienia na rzecz powoda prawa własności nieruchomości położonej w G., gmina M..

Wobec częściowego oddalenia powództwa głównego Sąd Okręgowy rozważył też zasadność żądania ewentualnego. Za bezzasadne uznał Sąd żądanie zapłaty kwoty 178.315 zł stanowiącej nadwyżkę ceny za część nieruchomości, jaka miała być kupiona na rzecz powoda przez pozwaną ad. 1, bowiem strony uzgodniły, że na poczet kupna nieruchomości dla powoda przez pozwaną, uiszczył on taką właśnie sumę. Początkowo, nieruchomość kupowana była przez pozwaną ad. 1 w całości wspólnie dla powoda i dla niej, a łączna cena zakupu tej nieruchomości stanowiła kwotę 56.000 zł, a zatem o kilkanaście tysięcy więcej, niż równowartość w walucie polskiej środków przekazanych przez powoda. Powód nie wykazał, jaka była w chwili zakupu i jaka jest w chwili obecnej wartość nieruchomości, jaka ostatecznie po wydzieleniu miała stanowić własność powoda, a nadto wartość nieruchomości nie może być automatycznie utożsamiana z ceną zakupu.

Co do wydatków poniesionych przez powoda z tytułu kosztów podróży do Polski, zakupu roślin, środków uprawy roślin, kosztów zakupienia rzeczy i narzędzi pozostawionych na nieruchomości, Sąd I instancji stwierdził, że stanowiły one dobrowolne wydatki ponoszone przez powoda w ramach działalności inwestycyjnej i związanego z tym ryzyka. Samo niewykonanie przez pozwaną ad. 1 umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości nie jest zaś wystarczającą podstawą do przyjęcia jej odpowiedzialności odszkodowawczej

na podstawie art. 415 k.c. Powód nie wykazał także, aby ewentualna szkoda poniesiona w związku z utratą wyhodowanych roślin znajdujących się na spornej nieruchomości, wynosiła 50.000 zł.

Według Sądu Okręgowego, powód nie wykazał również przysługującego mu ewentualnie na podstawie art. 226 k.c. roszczenia o zwrot nakładów na sporną nieruchomość w zakresie wydatków stanowiących inwestycje o charakterze budowlanym lub inne niezbędne do prowadzenia prac rolnych i produkcyjnych.

Samo złożenie do akt sprawy faktur i wyciągów z rachunków bankowych potwierdzających, że powód ponosił w związku z tym wydatki nie było wystarczające do stwierdzenia zasadności roszczenia i należało mieć na uwadze to, że powód prowadził rozliczenia z pozwanymi w bardzo niejasny sposób. Część pieniędzy przekazywał na rachunek pozwanej, w pewnym zakresie robił zakupy samodzielnie, a pozwana pomagała mu jedynie w ich dokonywaniu. Ponadto, niektóre z wydatków były ponoszone wspólnie. Co ważniejsze, nawet zakładając, że powód był posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze, to i tak mógłby domagać się zwrotu nakładów koniecznych i to o tyle tylko, o ile nie miały pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, a takiego charakteru nakładów powód nie wykazał.

Zwrotu pozostałych nakładów mógł on żądać o tyle, o ile zwiększały wartość nieruchomości w chwili jej wydania, a tego również nie wykazał.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie zostały również należycie wykazane podstawy zasadności żądania zapłaty, w zakresie w jakim powód domagał się odszkodowania obejmującego utracone korzyści (z różnych tytułów). Nie wykazał, aby z tytułu wynagrodzenia, jakie mógłby uzyskać w Anglii w swoim zawodzie mógł uzyskać kwotę wynoszącą równowartość 300.500 zł, podobnie nie wykazał szkody obejmującej utracone przychody z najmu pomieszczeń i kosztów ponoszonych

w związku z zamieszkiwaniem pozwanej w jego domu od maja do października 1998 r. Sąd zauważył, że pomijając kwestię przedawnienia roszczenia, decyzja

o nieodpłatnym umożliwieniu pozwanej ad. 1 zamieszkania w domu powoda

w czasie jej pobytu w Anglii była dobrowolną decyzją powoda, który sam twierdził,

że już wówczas pozwana była dla niego osobą bliską i nie chciał brać pieniędzy

z tytułu czynszu. W żaden natomiast sposób powód nie wykazał (nie podnosząc nawet w tej mierze precyzyjnych twierdzeń), że poniósł szkodę w wysokości

100.000 zł z tego względu, że mógł on uzyskać korzyści z prowadzonych prac badawczych, skoro miał plany rozwojowe dotyczące prowadzonej działalności,

w tym co do kampanii reklamowych, współpracy i dostawy na rzecz innych osób. Zdaniem Sądu i instancji, całkowicie bezzasadne było także żądanie zapłaty kwoty 1.345.000 zł z tytułu szkody obejmującej utracone korzyści, jakie powód mógłby uzyskać ze sprzedaży nieruchomości w związku ze wzrostem cen nieruchomości

w latach 2001-2007, bowiem abstrahując od tego, że powód nie wykazał, aby wzrost cen nieruchomości spowodował wzrost wartości spornej działki o taką właśnie kwotę, to powód nabył działkę w celu prowadzenia tam działalności ogrodniczej, a nie

w celu jej późniejszej odsprzedaży z zyskiem, co przyznał w swoim przesłuchaniu.

Sąd Okręgowy wskazał też, że sam tylko fakt niewykonania przez pozwaną umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości, nie uzasadnia żądania zapłaty kwoty 50.000 zł z tytułu szkody obejmującej straty moralne, bowiem odpowiedzialność kontraktowa, w odróżnieniu od deliktowej, obejmuje jedynie szkody majątkowe, a powód zaś nie wykazał naruszenia jego dóbr osobistych uzasadniającego zasądzenie zadośćuczynienia na podstawie art. 448 k.c.

Orzeczenie o kosztach w stosunku do pozwanej Sąd Okręgowy oparł

na art. 100 k.p.c., zaś co do pozwanych 2 i 3 na art. 98 § 1 k.p.c.

Apelacje od powyższego wyroku wywiódł zarówno powód, jak i pozwana H. T..

Powód zaskarżył wyrok w części, tj. w punkcie II oddalającej powództwo

w zakresie żądania zobowiązania pozwanych H. T. oraz M. T. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na powoda udziału 2/8 w prawie własności nieruchomości położonej w G., gmina M., stanowiącej



działkę nr (...) oraz pozwanej H. P. (1) do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na powoda udziału 3/8 w prawie własności tejże nieruchomości oraz w zakresie oddalenia powództwa w części dotyczącej roszczenia ewentualnego, a nadto w punktach III i IV orzekających o kosztach postępowania.

Powód zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, a to:

1. art. 217 § 1 i 2 oraz 227 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 i 2 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. poprzez szczegółowo opisane w apelacji uchybienia w zakresie gromadzenia materiału dowodowego i jego oceny prowadzące do błędnego ustalenia, że:

- umowa fiducjarnego nabycia nieruchomości łączyła powoda jedynie z pozwaną H. T., podczas gdy wiązała ona powoda także pozostałymi pozwanymi,
- pozwana zwróciła powodowi 10 tys. funtów, podczas gdy pieniądze te pochodziły od T. P.;

2. naruszenia art. 217 § 1 w zw. z art. 272 i 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości, podczas gdy dowód ten był niezbędny dla oceny zgłoszonego roszczenia odszkodowawczego, którego Sąd I instancji nie rozpoznał, a także poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z rachunku pozwanej H. T., z którego dokonano przekazu pieniężnego na rachunek T. P., co skutkowało błędnym przyjęciem, że przekazane środki pochodziły od pozwanej ad.1;

3. naruszenia art. 108 k.p.c. poprzez nierozstrzygnięcie o wszystkich kosztach procesu.

II. naruszenie prawa materialnego :

1. art. 35, 36, 38 k.r.o. poprzez ich błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że fakt istnienia po stronie pozwanej H. T. i M. T. wspólności majątkowej małżeńskiej nie wpłynął na ich wspólną odpowiedzialność za zaciągnięte zobowiązanie,

2. naruszenia art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie, w sytuacji gdy sąd nie jest związany podstawami prawnymi roszczenia wskazywanymi przez powoda.

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli w stosunku do wszystkich pozwanych i stosowne rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Nadto powód wniósł o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowień

Sądu Okręgowego oddalających jego wnioski dowodowe: o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków słuchanych w sprawie karnej IIK 887/08, o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego oraz dowodu z wyciągu bankowego H. T..

Pozwana H. T. zaskarżyła wyrok w punkcie I i III, zarzucając:

I. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę niniejszego orzeczenia, polegający na przyjęciu, że pomiędzy pozwaną a powodem doszło do zawarcia umowy powierniczego nabycia nieruchomości,

II. naruszenie prawa materialnego, a to:

1. art. 64 k.c. poprzez niewskazanie w sentencji orzeczenia zobowiązania stanowiącego *causae* czynności prawnej;

2. naruszenie art. 118 k.c. poprzez błędne niezastosowanie, pomimo skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia;
3. art. 746 § 2 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie, skoro z okoliczności sprawy wynika, że pozwana wypowiedziała umowę zlecenia, która z racji tego, że była nieodpłatna nie wymagała ku temu żadnych powodów.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Każda ze stron w odpowiedzi na apelację przeciwnika wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od strony przeciwnej na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja powoda podlegała uwzględnieniu w części, tj. w zakresie, w jakim powód zarzucał nierozpoznanie jego żądania ewentualnego o zapłatę.

Natomiast apelacja pozwanej podlegała uwzględnieniu w całości, jednakże z innych przyczyn niż w niej wskazane.

Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, czyniąc je podstawą swojego rozstrzygnięcia. W szczególności, wbrew zarzutom apelacji obu stron, za trafne należało uznać ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego na okoliczność zawarcia pomiędzy powodem a pozwaną H. T. zobowiązania z umowy powierniczego nabycia nieruchomości w G. oraz na okoliczność nieistnienia tego rodzaju stosunku pomiędzy pozostałymi stronami.

Sąd Okręgowy bardzo wnikliwie i szczegółowo przeanalizował zebrany w sprawie materiał dowodowy i dokonał jego oceny nie naruszając granicy swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.).

Stawiane w apelacji zarzuty stron nie zdołały wykazać jakichkolwiek błędów w rozumowaniu Sądu I instancji, nie były w stanie podważyć logiczności i zgodności z doświadczeniem życiowym jego wyводу, a tylko w wypadku wykazania tego rodzaju niedostatków przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok SN z dnia 27.09.2002 r, II CKN 817/00, Lex nr 56906) i możliwe byłoby przyjęcie odmiennych ustaleń faktycznych.

Przechodząc do szczegółowej analizy twierdzeń zawartych w apelacji pozwanej należy stwierdzić, że niezasadny był zarzut, że Sąd Okręgowy w swych ustaleniach opierał się wyłącznie na przesłuchaniu powoda i zawnioskowanych przez niego świadkach, pomijając stanowisko apelującej i przedstawiony przez nią materiał dowodowy. Z uwagi na fakt, że do zawarcia umowy, w wyniku której nastąpił przelew 9 000 funtów, doszło w formie ustnej, to dowód z przesłuchania stron miał kluczowe znaczenie dla oceny, czy umowa ta stanowiła jedynie pożyczkę (jak twierdziła pozwana), czy też umowę fiducyjnego nabycia nieruchomości (jak twierdził powód), zwłaszcza w kontekście art. 65 § 2 k.c.

Co istotne, sam powód w swoim przesłuchaniu twierdził, że wszelkich uzgodnień dokonywał jedynie z H. T., to na jej rachunek przelał kwotę 9.000 funtów. Relacje pomiędzy powodem, a pozwaną polegały na wzajemnym zaufaniu, co wynikało z ich wcześniejszej znajomości, oboje byli zainteresowani zakupem nieruchomości, pozwana na cele budowlane, a powód dla uprawy roślin. Strony porozumiały się więc, że pozwana zakupi nieruchomość w swoim imieniu,

ale w części na rzecz powoda i za jego pieniądze, a w przyszłości, po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej, przeniesie na niego własność tej części.

Nie bez znaczenia było, iż powód pozostawał w związku z matką pozwanej E. S., która zresztą brała udział w poszukiwaniu działki do zakupu, bowiem dzieliła z powodem pasję do ogrodnictwa i miała z nim wspólne plany.

Wersja powoda co do treści zawartej umowy potwierdzona została poprzez fakt, że z pierwotnie zakupionej działki wyodrębniono dwie osobne nieruchomości i to zarówno geodezyjnie jak i w terenie, poprzez postawienie ogrodzenia.

Pozwani twierdzili, że płot został postawiony na prośbę sąsiada, jednakże nie wykazali tego w żaden sposób. Na rysunku, który pozwana H. sporządziła na rozprawie w dniu 4 października 2012r. (k. 506), nie została uwidoczniiona żadna zabudowa leżąca w bezpośrednim sąsiedztwie, a z wydruku zdjęć satelitarnych przedłożonych przez powoda na rozprawie z dnia 8 marca 2012r. (k. 438), wynika, że w polu została odgrodzona jedynie działka użytkowana przez powoda (...).

Pozwana nie była też w stanie logicznie wytłumaczyć dlaczego działka uprawiana przez powoda została odgrodzona od działki, na której stanął dom pozwanych H. i M., skoro również miała należeć do pozwanych.

Trzeba także zwrócić uwagę na wysoki koszt zakupu ogrodzenia prawie 9.555 zł w dniu 21 września 2002r. (k. 209), zaś powód za pomocą wyciągu ze swojego rachunku (k. 33) wykazał, że 17 września 2002r. przełał do Polski łącznie kwotę 10.000 tys. zł., a pozwani do tej kwestii się nie odnieśli.

Pozwani wyodrębnioną działkę (...) przekazali do wyłącznego korzystania powodowi, który sam decydował jak zostanie ona zagospodarowana, jakie zostaną wykonane nasadzenia, gdzie zostanie wykonana studnia. Na prośbę powoda pozwani załatwili niezbędne formalności na doprowadzenie prądu do działki, zakupili przyczepę kempingową, a koszty pokrywał powód. Przekazanie działki

do wyłącznego korzystania powodowi nie da się wytłumaczyć wyłącznie grzecznościowymi relacjami pomiędzy stronami, a nawet z zeznań świadków

strony pozwanej wynika, że wszyscy krewni i znajomi traktowali sporną działkę jako działkę powoda. Zauważyć również trzeba, że pomimo rozpadu związku powoda

z matką pozwanych, który następował już od 2004r., pozwany jeszcze do jesieni 2007r. korzystał w pełni z działki nr (...) jak właściciel.

Odnosząc się do przekazanej przez powoda kwoty 9.000 funtów stanowiącej równowartość 53.565.68 zł, to jak zauważył Sąd I instancji stanowiła ona prawie

całą cenę zakupu działki w G., która kosztowała 56.000 zł. Pozwani nie potrafili wyjaśnić, w jakiej części pokryli koszty zakupu działki, a także co stanowiło podstawę określenia udziałów we własności nieruchomości, H. P. (1) nie przedłożyła żadnego dowodu na okoliczność, iż, jak twierdziła, dostała spadek w kwocie

10.000 zł. Przeciwno twierdzeniom o umowie pożyczki przemawiało również,

iż z przesłuchania pozwanej H. w ogóle nie wynika, jak umawiała się

z pozwanym odnośnie spłaty. Mówiła jedynie, że powód nie domagał się zwrotu pożyczki. Jednocześnie oboje małżonkowie T. wskazywali, że w dacie zaciągnięcia pożyczki nie mieli nawet specjalnych perspektyw na jej spłatę, bo pozwana H. była bezrobotna i rodzina utrzymywała się jedynie z pensji pozwanego M. T..

Natomiast dla oceny treści umowy zawartej pomiędzy stronami nie miały znaczenie okoliczności związane ze zwrotem powodowi kwoty 10.000 funtów,

co do której, mimo odmiennych twierdzeń, powód w przesłuchaniu przyznał ostatecznie, „P. przyszedł i powiedział, że przelew jest od dziewczyn czyli od H. i H.”.

Reasumując, Sąd Apelacyjny dokonując własnej oceny zebranego materiału dowodowego, uznał, iż dawał on podstawy do stwierdzenia, co uczynił

Sąd I instancji, iż powód zlecił pozwanej aby w swoim imieniu, ale na rzecz powoda i za jego pieniądze zakupiła nieruchomość, którą była działka nr (...) w G..

Z umowy fiducyjnego nabycia nieruchomości bezpośrednio wynika jedynie obowiązek zleceniobiorcy nabycia nieruchomości, natomiast po wykonaniu zleconej czynności tzn. po nabyciu przez zleceniobiorcę nieruchomości,

jest on zobowiązany do przeniesienia własności nieruchomości na dającego zlecenie na każde jego żądanie. Jest to obowiązek ustawowy, ponieważ przyjmujący zlecenie powinien wydać dającemu zlecenie wszystko, co przy wykonaniu zlecenia uzyskał, w tym także w imieniu własnym (art. 740 zd. 2 k.c.). Przeniesienie własności następuje, więc w wykonaniu powyższego zobowiązania stanowiącego podstawę prawną umowy o przeniesienie własności.

W razie niewykonania tego obowiązku, zleceniodawca może w procesie domagać się złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności, a prawomocne orzeczenie Sądu zastępuje wówczas to oświadczenie (art. 64 k.c.).

Przedmiotem powództwa o zobowiązanie strony przeciwnej do złożenia oświadczenia woli jest stwierdzenie przez sąd istnienia po stronie pozwanego obowiązku skierowania do powoda określonej treści oświadczenia woli. Orzeczenie sądu stwierdzające taki obowiązek ma charakter konstytutywny – nie tylko stwierdza jakiej treści wolę pozwany ma obowiązek ujawnić, ale także zastępuje go w realizacji tego obowiązku, poprzez wprowadzoną w art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. fikcją prawną, że zobowiązany złożył oświadczenie o treści wynikającej z prawomocnego orzeczenia.

Zakres i treść oświadczenia, do którego złożenia, na podstawie art. 64 k.c., jest zobowiązana strona pozwana powinna odpowiadać zakresowi i treści oświadczenia woli, do którego złożenia zobowiązują ją właściwe przepisy prawa materialnego.

Roszczenie główne z jakim wystąpił powód znajdowało oparcie w art. 740 zdanie drugie w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., domagał się on nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności działki (...) w G., którą użytkował i która miała stać się jego własnością, w wykonaniu umowy zlecenia zawartej z H. T..

Celem powoda było uzyskanie prawa własności całej działki nr (...), a na wypadek nieuwzględnienia tego żądania, zgłaszał żądanie ewentualne zapłaty łącznej kwoty 2.299.369 zł.

Treść oświadczenia, jakiego powód oczekiwał i domagał się od pozwanych wyznaczało zakres rozpoznania sprawy przez sąd, zatem niedopuszczalna była zmiana tego oświadczenia woli, jako niezgodnego z żądaniem.

Istotnie, tak jak to stwierdził Sąd I instancji, nie jest możliwe uwzględnienie żądania powoda, bowiem pozwana H. T. nie jest jedyną właścicielką nieruchomości w G.. Ponieważ powód umowę fidejucjarnego nabycia nieruchomości zawierał jedynie z H. T., nie mógł domagać się jako wykonania zobowiązania z umowy zlecenia (art. 740 zd.2 k.c.) nakazania złożenia oświadczenia woli nakazującego przeniesienia udziału we współwłasności nieruchomości również pozwanemu M. T. i H. P. (1). Tym samym powództwo D. E., którego celem było przeniesienie własności całej działki nr (...), nie mogło zostać uwzględnione.

Sąd Okręgowy nakazując pozwanej złożenie oświadczenia woli przenoszącego udział 3/8 w prawie własności nieruchomości położonej w G., w wyniku czego stałby się on współwłaścicielem tej nieruchomości, orzekł sprzecznie z żądaniem, a zatem naruszył art. 321 § 1 k.p.c. Nakazanie złożenia oświadczenia tej treści nie było też wykonaniem umowy zlecenia, a zatem doszło do naruszenia prawa materialnego w postaci art. 740 zd.2 k.c. Wprawdzie takiego zarzutu pozwana w swojej apelacji nie podnosiła, ale Sąd Apelacyjny obowiązany był z urzędu do oceny prawidłowości zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Wypada zauważyć, że pozwana H. T. nie wywiązała się ze zobowiązania wobec powoda D. E. już w dacie nabycia nieruchomości od H. M. 23.03.2001 roku, o czym powód początkowo nie wiedział.

Nie nabyła bowiem nieruchomości w imieniu własnym w zamiarze przeniesienia własności na powoda, skoro do aktu notarialnego przystąpili również jej mąż i siostra, którzy stali się właścicielami nieruchomości w dacie nabycia. Również umowa nieodpłatnego zniesienia współwłasności z 14.03.2003 roku, nie doprowadziła do zmiany właścicieli działki (...), którą zajmował powód i pozostali nimi wszyscy pozwani.

Skoro niemożliwe stało się uwzględnienie żądania głównego powoda, winno ono ulec oddaleniu. Zatem w tym zakresie uwzględniona została apelacja pozwanej, a wyrok co do żądania głównego złożenia oświadczenia woli podlegał zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa.

Przy oddaleniu żądania głównego należało szczegółowo ustosunkować się do żądania ewentualnego powoda, podczas, gdy Sąd Okręgowy zajął się nim jedynie marginalnie, wobec i przy uwzględnieniu częściowego uwzględnienia powództwa.

W zaistniałej sytuacji, przy zmianie orzeczenia co do żądania głównego, uniemożliwiało to Sądowi Apelacyjnemu wydanie wyroku reformatoryjnego co do żądania ewentualnego. Rozważenie zasadności roszczenia ewentualnego wymagało więc uchylecia wyroku w tym zakresie i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Zważyć należy, że wobec dokonanych ustaleń faktycznych, zaakceptowanych przez Sąd Apelacyjny, iż powód zawarł umowę zlecenia powierniczego nabycia własności z H. T., z której się nie wywiązała, istotne znaczenie będzie miało ustalenie podstawy prawnej żądania wobec H. T. i pozostałych pozwanych. O ile podstawę tę wobec H. T. stanowić będzie

art. 471 k.c. w zw. z art. 740 k.c., to rozważenia wymaga, co podniesione zostało przez powoda dopiero w apelacji, czy będzie miał zastosowanie art. 405 k.c., zwłaszcza wobec M. T. i H. P. (1).

Przy ponownym rozpoznaniu Sąd I instancji dokona więc na nowo rozważenia całego roszczenia ewentualnego, a w razie konieczności przeprowadzi stosowne postępowanie dowodowe. Zauważyć trzeba, że powód słusznie zarzucił w swojej apelacji, iż Sąd Okręgowy oddalił zgłoszony przez niego w toku postępowania (a nie w pozwie) wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na wypadek nieuwzględnienia żądania głównego, na okoliczność wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania.

Przy ponownym rozpoznaniu Sąd I instancji ponownie rozpozna ten wniosek i oceni złożone przez powoda dowody na uzasadnienie żądania zapłaty, oraz rozważy czy i w jaki sposób należy uwzględnić dokonaną na rzecz powoda wpłatę 10.000 funtów.

Ponieważ rozstrzygnięcie o kosztach jest wynikiem końcowego orzeczenia, Sąd Apelacyjny uchylił również punkt III i IV zaskarżonego wyroku, pozostawiając Sądowi I instancji ostateczne rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I i II instancję.

Wobec tego, że powód w apelacji domagał się uwzględnienia żądania głównego, co ze wskazanych wyżej przyczyn nie mogło nastąpić, w pozostałym zakresie apelacja powoda podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

**KP**