

Sygn. akt I ACa 711/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SA Halina Zarzeczna (spr.) SA Marta Sawicka
Protokolant:	sekr.sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. S. (1) i G. S.

przeciwko B. S. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w G. Wielkopolskim

z dnia 29 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 139/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej B. S. (1) na rzecz powoda K. S. (1) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Halina Zarzeczna Artur Kowalewski Marta Sawicka

Sygn. akt I ACa 711/12

UZASADNIENIE

Powód K. S. (1) złożył pozew przeciwko B. S. (1) o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na rzecz powoda prawa własności nieruchomości ujętych w następujących aktach notarialnych:

1) akcie notarialnym z dnia 31.07.1999 r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w G. W.. przed notariuszem E. B. - rep. A nr (...), dotyczącym umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G., gmina S., wpisanych do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w S. Kw nr (...) obejmującej niezabudowane działki nr 8a, 82 i 91 o łącznym obszarze 8,08 ha, Kw nr (...) stanowiącej niezabudowaną działkę o nr (...) o obszarze 1,69 ha;

2) akcie notarialnym z dnia 03.08.1998 r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w G. W.. przed notariuszem E. B. - rep. A nr (...), dotyczącym umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G., gmina S., wpisanych do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w S. Kw nr (...) obejmującej m. in. niezabudowane działki nr (...) o obszarze 1,07 ha i nr 74/2 o obszarze 3,84 ha, które przeznaczone są do rolniczego użytkowania;

3) akcie notarialnym z dnia 14.11.1997 r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w G. W.. przed notariuszem E. B. - rep. A nr (...), dotyczącym umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G., gmina S., wpisanych do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w S. Kw nr (...) obejmującej niezabudowane działki nr (...) o łącznym obszarze 7,39 ha, Kw nr (...) obejmującą m. in. niezabudowaną działkę o nr (...) o obszarze 1,78 ha;

4) akcie notarialnym z dnia 14.11.1997 r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w G. W.. przed notariuszem E. B. - rep. A nr (...), dotyczącym umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G., gmina S., wpisanych do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w S. Kw nr (...) obejmującej niezabudowaną działkę nr (...) o łącznym obszarze 1,00 ha, Kw nr (...) obejmującą m. in. działki o nr (...) o obszarze 0,51 ha i nr 4 o obszarze 3,71 ha;

5) akcie notarialnym z dnia 18.10.1996 r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w G. W.. przed notariuszem E. B. - rep. A nr (...), dotyczącym umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P., gmina S., wpisanych do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w S. Kw nr (...) obejmującej działkę nr (...) o łącznym obszarze 7,03 ha zabudowaną parterowym, murowanym domem mieszkalnym oraz murowaną owczarnią i oborą, Kw nr (...) stanowiącą działkę o nr (...) o obszarze 6,58 ha, zabudowaną domem mieszkalnym i chlewnią - przeznaczonymi do rozbiórki, Kw nr (...) stanowiącą niezabudowaną działkę o nr (...) o obszarze 1,89 ha;

6) akcie notarialnym z dnia 23.06.1995 r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w G. W.. przed notariuszem E. B. - rep. A nr (...), dotyczącym umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G., gmina S., wpisanych do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w S. Kw nr (...) obejmującej gospodarstwo rolne z zabudowaniami o powierzchni 2,75 ha, Kw nr (...) obejmującą niezabudowaną nieruchomość rolną o powierzchni 5,29 ha, Kw nr (...) obejmującą niezabudowaną nieruchomość rolną o powierzchni 2,12 ha.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że w roku 1972 wyjechał z Polski do Republiki Federalnej Niemiec i przyjął obywatelstwo niemieckie zrzekając się jednocześnie obywatelstwa polskiego. Obywatelstwo polskie uzyskał ponownie w roku 2007 r.

W latach od 1995 r. do 1999 r. w związku z zamiarem powrotu do Polski i planami osiedlenia się na stałe wraz z rodziną w Polsce zlecił pozwanej, która jest żoną jego brata, aby nabyła w swoim imieniu, ale na jego rachunek kilka nieruchomości i jednocześnie zobowiązał pozwaną do późniejszego przeniesienia prawa ich własności stosownym aktem notarialnym na rzecz powoda. Przy czym umowa zlecenia została zawarta jako nieodpłatna.

Pozwana B. S. (1) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego pisma procesowego podniosła, że brak jest jakichkolwiek podstaw faktycznych i prawnych wniesionego powództwa. Powód nie przedłożył żadnej umowy, ani też nie wykazał, aby istniała kiedykolwiek między stronami umowa zlecenia.

Sąd Okręgowy w G. W.. postanowieniem z dnia 17 czerwca 2009 roku wezwał do udziału w sprawie po stronie powodowej G. S. (żonę powoda) - karta 285.

Sąd Okręgowy w G. W.. wyrokiem z dnia 14 października 2009 r. w sprawie I C 133/08 oddalił powództwo i zasądził od powoda K. S. (1) na rzecz pozwanej B. S. (1) kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że zawarta przez powoda z pozwaną umowa zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości miały na celu obejście przepisów prawa i jako taka była nieważna, co czyniło powództwo niezasadnym.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie I ACa 9/10 uchylił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 14 października 2009 r. i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w G. W..

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w G. W.. w punkcie pierwszym nakazał pozwanej B. S. (1) złożenie oświadczenia woli następującej treści: „Ja B. S. (1), córka H. i M. przenoszę na K. S. (1) syna B. i E. z domu O. przysługujące wyłącznie mojej osobie prawo własności:

a) nieruchomości położonych w G., gmina S., wpisanych do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w S. — Kw nr (...) - obejmującej niezabudowane działki nr (...) o łącznym obszarze 8,08 ha; Kw nr (...) - stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...) o obszarze 1,69 ha;

b) nieruchomości rolnej, położonej w G., gminie S., wpisanej do księgi wieczystej Sądu Rejonowego w S. Kw nr (...) obejmującej między innymi niezabudowane działki nr (...) o obszarze 1,07 ha i nr 74/2 o obszarze 3,84 ha, które przeznaczone są do rolniczego użytkowania;

c) nieruchomości rolnej, położonej w G., gminie S., wpisanej do księgi wieczystej Sądu Rejonowego w S. Kw (...) - obejmującej niezabudowane działki nr (...) o łącznej powierzchni 9,17 ha;

d) nieruchomości rolnej, położonych w G., gminie S., wpisanej do księgi wieczystej Sądu Rejonowego w S. - Kw (...) (poprzedni numer (...)) - obejmującej działkę numer (...) o powierzchni 1,00 ha; Kw nr (...) (poprzedni numer (...)) - obejmującej między innymi działki numer (...) o powierzchni 0,51 ha numer 4 o powierzchni 3,71;

e) nieruchomości rolnej, położonych w P., gminie S., wpisanych do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w S. - Kw nr (...) (poprzednio (...)) stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 7,03 na zabudowaną parterowym, murowanym domem mieszkalnym oraz murowaną owczarnią i oborą — Kw nr (...) - stanowiącą działkę o nr (...) o obszarze 6,58 ha, zabudowaną domem mieszkalnym i chlewnią — Kw nr (...) - stanowiącą niezabudowaną działkę o nr (...) o obszarze 1,89 ha;

f) nieruchomości rolnej, położonych w G., gminie S., wpisanych do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w S. - Kw nr (...) - obejmującą gospodarstwo rolne z zabudowaniami o powierzchni 2,76 ha; Kw nr (...) - obejmującą niezabudowaną nieruchomość rolną, o powierzchni 5,29 ha; Kw nr (...) - obejmującą niezabudowaną nieruchomość rolną, o powierzchni 2,12 ha; w punkcie drugim oddalił powództwo G. S.; pozostawił referendarzowi sądowemu szczegółowe wyliczenie kosztów procesu, przy przyjęciu zasady, że powód K. S. (1) wygrał proces w całości, zaś powódka G. S. sprawę przegrała w całości.

Następujące ustalenia stanowiły podstawę rozstrzygnięcia.

K. S. (1) wraz z rodzicami w 1972 r. wyjechał do Niemiec. Powód nie utracił obywatelstwa polskiego, przez cały czas posiadał i nadal posiada polskie obywatelstwo. B. S. (1) jest szwagierką powoda. Posiadała i posiada obywatelstwo polskie. W latach 90-tych powód przyjeżdżał do Polski, chciał nabyć na terenie Polski nieruchomości rolne, aby na nich prowadzić gospodarstwo rolne o powierzchni ok. 50 ha. Jego zamiarem było przeprowadzenie się z Niemiec do Polski i rozpoczęcie prowadzenia gospodarstwa rolnego. K. S. (1) uważał, że nie posiada w tamtym czasie obywatelstwa polskiego, w związku z czym poprosił B. S. (1), aby to ona była stroną umowy (nabywcą). Powód prowadził rozmowy z rolnikami, którzy chcieli sprzedać grunty rolne, przekazywał im pieniądze.

K. S. (1) przekazał C. W. i jej synowi W. W. kwotę 35.000 złotych za sprzedaż nieruchomości położonej w G. (Kw nr (...)) obejmującej gospodarstwo rolne z zabudowaniami o powierzchni 2,75 ha, Kw nr (...) obejmującą niezabudowaną nieruchomość rolną o powierzchni 5,29 ha, Kw nr (...) obejmującą niezabudowaną nieruchomość rolną o powierzchni 2,12 ha.

D. G. powód przekazał 20.000 złotych za sprzedaż nieruchomości położonej w P., gmina S. (Kw nr (...)) obejmującej działkę nr (...) o łącznym obszarze 7,03 ha zabudowaną parterowym, murowanym domem mieszkalnym oraz murowaną owczarnią i oborą, Kw nr (...) stanowiącą działkę o nr (...) o obszarze 6,58 ha, zabudowaną domem mieszkalnym i chlewnią - przeznaczonymi do rozbiórki, Kw nr (...) stanowiącą niezabudowaną działkę o nr (...) o obszarze 1,89 ha.

Małżonkom T. i K. L. za sprzedaż nieruchomości położonej w G., gmina S. (Kw nr (...)) obejmującej niezabudowaną działkę nr (...) o łącznym obszarze 1,00 ha, Kw nr (...) obejmującą m. in. działki o nr (...) o obszarze 0,51 ha i nr 4 o obszarze 3,71 ha została przekazana kwota 5.400,00 złotych. Natomiast małżonkom K. i K. J. (1) z tytułu sprzedaży nieruchomości położonej w G., gmina S. (Kw nr (...)), obejmujące niezabudowane działki nr (...) o łącznym obszarze 7,39 ha, Kw nr (...) obejmujące m. in. niezabudowaną działkę o nr (...) o obszarze 1,78 ha - przekazał 5.400 złotych.

Z. M. sprzedał nieruchomości położone w G., gmina S. (Kw nr (...)), obejmujące m. in. niezabudowane działki nr (...) o obszarze 1,07 ha i nr 74/2 o obszarze 3,84 ha, które przeznaczone były do rolniczego użytkowania za kwotę 5.000 złotych.

K. S. (1) dokonał także zapłaty 15.000 złotych na rzecz W. M. z tytułu zakupu nieruchomości położonej w G., gmina S. (Kw nr (...)) obejmującej niezabudowane działki nr 8a, 82 i 91 o łącznym obszarze 8,08 ha, Kw nr (...) stanowiącej niezabudowaną działkę o nr (...) o obszarze 1,69 ha.

Po dokonaniu zapłaty za nieruchomości każdemu z wcześniejszych właścicieli, powód błędnie sądząc, że jako obcokrajowiec nie może bez zezwolenia oraz zgody właściwych organów nabyć w Polsce nieruchomości, dzwonił do swojej szwagierki B. S. (1), która przyjeżdżała z jego żoną do Kancelarii Notarialnej w G. W.. prowadzonej przez notariusza E. B.. Tam zawierane były umowy sprzedaży nieruchomości rolnych. Poza tą aktywnością B. S. (1) nie przejawiała żadnego zainteresowania nabywanymi nieruchomościami.

Stroną kupującą w zawartych umowach była B. S. (1).

Sytuacja majątkowa powoda w okresie nabywania spornych nieruchomości była dobra. Powód posiadał środki finansowe na zakup nieruchomości w Polsce, które pochodziły z majątku G. S. i K. S. (1). Do roku 1999 firma powodów przynosiła zyski. W dniu 30 kwietnia 1994 r. powód zakupił M. (...) za kwotę 55.000 DM, w dniu 1 lipca 1995 r. zakupił M. (...) za kwotę 56143 DM, w dniu 24 września 1994 r. zakupił przyczepę kampingową, w dniu 24 października 1994 r. zakupił F. (...) za kwotę 28.700 DM, w dniu 26 lipca 1995 r. zakupił używany siewnik rzędowy, używany pług trójskibowy za łączną kwotę 1500 DM, w dniu 2 lipca 1998 r. zakupił beczkę na gnojowicę za kwotę 3.(...) DM.

W okresie od 3 marca 1998 r. do 31 maja 2000 r. powodom przyznano pomoc do kosztów utrzymania zgodnie z przepisami Federalnego Kodeksu Socjalnego. Przyznanie pomocy nastąpiło w związku z niewystarczającym dochodem. Od dnia 28 listopada 2006 r. do 28 stycznia 2011 r. K. S. (2) i G. S. korzystali z zasiłku dla bezrobotnych II oraz kosztów kwaterunku i zwiększonych zapotrzebowań na kosztochłonne wyżywienie. Od 1 stycznia 2005 r. do dnia 30 listopada 2006 r. powodowie pobierali świadczenia z J. we F.. W okresie od 6 października 2000 r. do dnia 31 grudnia 2004 r. otrzymali świadczenia zgodnie z Federalną ustawą o Pomocy Socjalnej z urzędu miasta F..

W latach 1999 - 2003 gospodarstwo rolne na terenie Polski uprawiał syn powodów A. S.. Po zaprzestaniu uprawy gruntów rolnych przez syna K. S. (1) zamieszkał wraz z żoną na stałe w Polsce, prowadząc gospodarstwo rolne, poczynił inwestycje oraz remonty budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych. Powód opłacał należności wynikające z uprawy gruntów rolnych tj. podatki, a także składki KRUS za pozwaną. Pozwana potwierdziła przed rodziną wolę przepisania w przyszłości nieruchomości na szwagra, jednak umowa nie została sfinalizowana.

Sytuacja majątkowa pozwanej w latach 90- tych również była dobra, w tym czasie kupowała ona nieruchomości w woj. (...).

Po uzyskaniu przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej pozwana podjęła kroki celem uzyskania dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych deklarując je jako nieużytki rolne. Stało się to powodem nieporozumień, bowiem faktycznie to powodowie prowadzili gospodarstwo rolne i chcieli korzystać z dopłat unijnych.

Powód K. S. (1) w roku 2007 uzyskał decyzję Wojewody (...) poświadczającą jego obywatelstwo polskie i próbował przekonać pozwaną do dokonania przeniesienia własności nieruchomości na jego rzecz. Chciał też polubownego załatwienia sporu, na co pozwana nie przystała. Powódka G. S. nie posiada obywatelstwa polskiego.

Po tak poczynionych ustaleniach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo K. S. (1) okazało się zasadne.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powód nigdy nie utracił polskiego obywatelstwa i przez cały czas legitymował się polskim obywatelstwem. Powód w 1972 r. w dacie wyjazdu z rodzicami do RFN, miał 19 lat. Zgodnie zaś z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o obywatelstwie polskim - w brzmieniu obowiązującym w dacie wyjazdu powoda - obywatel polski tracił obywatelstwo jeżeli zostały spełnione dwie przesłanki: uzyskanie zezwolenia właściwego organu polskiego na zmianę obywatelstwa polskiego oraz nabycie obywatelstwa obcego. Zgodnie z ust. 5 powyższego artykułu zezwolenie na zmianę obywatelstwa rozciąga się na dzieci, które ukończyły 16 lat, jedynie za ich zgodą. Wojewoda (...) po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wydał w dniu 6 kwietnia 2012 r., decyzję, w której stwierdził, iż powód posiada nieprzerwanie obywatelstwo polskie. Strona pozwana podnosząc okoliczność, iż powód nie posiada obywatelstwa polskiego, a więc zaprzeczając zgodności z prawdą oświadczeniu organu zawartego w dokumencie urzędowym, winna była okoliczności te udowodnić (art. 252 k.p.c.) czego nie uczyniła. Sąd zatem przyjął, iż powód jest obywatelem polskim i nie mają do niego zastosowania restrykcje ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zdaniem Sądu Okręgowego pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy zlecenia, na mocy której pozwana miała nabywać w jego imieniu na swoją rzecz wskazane przez powoda nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego strony wiązała jedna umowa zlecenia, której istotną było zawieranie kilku umów sprzedaży nieruchomości celem stworzenia gospodarstwa rolnego o areale ok. 50 ha. Z twierdzeń powoda oraz świadków - byłych właścicieli spornych nieruchomości wynika jednoznacznie, że zamiarem powoda było zamieszkanie na stałe w Polsce, tak by tutaj prowadzić gospodarstwo rolne. Powód chciał mieć duże gospodarstwo, z dobrą ziemią, stąd rozglądał się za kupnem ziemi tak by prowadzić dochodowe, znacznej wielkości gospodarstwo. Tym samym umowa została zrealizowana dopiero w sytuacji, gdy zakupione grunty utworzyły powierzchnię pozwalającą powodowi na rozpoczęcie zamierzonej działalności, wówczas też pozwana miała przenieść na powoda własność wszystkich nieruchomości. Potwierdzają to również zeznania powoda oraz jego żony dotyczące umawianych terminów sprzedaży ww. nieruchomości u notariusza, gdzie miała zostać podpisana umowa zbycia wszystkich nieruchomości a nie poszczególnych nieruchomości.

Strony ustaliły, iż termin wymagalności roszczenia powoda o zwrot nieruchomości nastąpi z chwilą uzyskania przez powoda obywatelstwa polskiego. Istotą umowy było sukcesywne nabywanie nieruchomości celem stworzenia gospodarstwa o określonym areale. Zwrotne zaś przekazanie nieruchomości miało nastąpić jako całość, a więc wszystkie nieruchomości jednocześnie. Wynika to z twierdzeń powoda, jego żony oraz świadków - członków rodziny powoda - E. R., E. E., R. B., A. S..

Sąd pierwszej instancji po przytoczeniu treści art. 120 § 1 k.c., art. 123 k.c. wskazał, że powód pozew złożył w dniu 23 czerwca 2008 r. a więc przed upływem okresu przedawnienia, które wynosi 10 lat (art. 118 k.c.), bowiem w realiach niniejszej sprawy nie zachodzą przesłanki do zastosowania art. 751 k.c. Tym samym za bezzasadny należało uznać zarzut przedawnienia podnoszony przez pozwaną.

Twierdzenia pozwanej i jej męża, iż nabyła sporne nieruchomości dla siebie, z własnych pieniędzy oraz, że czyniła to przy pomocy powoda, który był wyłącznie pośrednikiem w tych transakcjach są zdaniem Sądu Okręgowego niewiarygodne. Nie można bowiem uznać, by powódka kupując ziemię i traktując to jako lokatę kapitału, przekazywała je do dyspozycji powoda, wiedząc iż przenosi on tam centrum życiowe swojej rodziny. Powódka przez wiele lat nie domagała się odpłatności za korzystanie z nieruchomości, nie ingerowała w sposób wykorzystywania nieruchomości, rodzaj i zakres wykonywanych przez powoda inwestycji. Powódka przez wiele lat nie podejmowała żadnych czynności

by uzyskać z gospodarstwa jakikolwiek dochód. Zdaniem Sądu Okręgowego niewiarygodnym jest, że pozwana zrezygnowała z własnych przychodów i prawa korzystania z gospodarstwa tylko w zamian za udzieloną wiele lat temu pomoc przy wyborze nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powód wyremontował gospodarstwo rolne, zaadaptował stodołę na budynek mieszkalny. Załączone przez powoda zdjęcia na rozprawie w dniu 4 czerwca 2012r. ukazują, iż powód przeprowadził znaczne remonty. W tym kontekście w ocenie Sądu Okręgowego sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego jest twierdzenie pozwanej, że jako właścicielka nic nie wiedziała o wykonywanych remontach i ich zakresie.

Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego niewiarygodne jest by powód, nie mając żadnych praw do nieruchomości podejmował się takich prac i remontował użyzione mu budynki.

Sąd Okręgowy wskazał na zeznania świadków poprzednich właścicieli spornych nieruchomości. Wszyscy oni zeznali, iż ziemię kupował powód, to on wybierał nieruchomości, uczestniczył w negocjacjach, płacił cenę nabycia. Świadkowie ci wskazywali, iż pozwana uczestniczyła wyłącznie przy sporządzaniu aktu notarialnego i na tym jej aktywność się kończyła. Jednocześnie świadkowie - członkowie rodziny z Niemiec E. R., E. E., R. B., A. S. - potwierdzili twierdzenia powoda, iż strony łączyła umowa zlecenia, a pozwana miała przekazać ziemię, gdy będzie to prawnie możliwe. W ocenie Sądu Okręgowego, powyższe okoliczności potwierdzają twierdzenia powoda i zasadność pozwu.

Oceniając możliwości finansowe powoda Sąd pierwszej instancji wskazał, że przedmiotowe nieruchomości zostały nabyte za kwoty 15.000 zł, 5.000 zł, 5.400 zł, 5.400 zł, 20.000 zł, 35.000 zł, łącznie za kwotę 85.400 zł. Ostatnie nabycie nieruchomości dokonane zostało w dniu 31 lipca 1999 r. Powodowie z pomocy społecznej zaczęli korzystać od 3 marca 1998 r. do 31 maja 2000 r., następnie od 6 października 2000 r. do 31 grudnia 2004 r., od 1 stycznia 2005 r. do 30 listopada 2006 r. i od 28 listopada 2006 r. do 28 stycznia 2011 r. W powyższym zakresie Sąd pierwszej instancji wskazał, że faktem powszechnie znanym jest, że sytuacja gospodarcza w Polsce i w Niemczech w latach 90-tych znacznie się różniła, zaś w tamtych okresie program socjalny w Niemczech był mocno rozbudowany. Jest również poza sporem, iż osoba która według prawa niemieckiego kwalifikowała się do uzyskania pomocy społecznej, na terenie Polski - po przeliczeniu jej niemieckiego dochodu na polskie złotówki - nie kwalifikowałaby się do pomocy społecznej. Sąd Okręgowy wskazał na wysokość zasiłków jakie K. S. (1) otrzymywał od 28 listopada 2006 r. (k. 638) - średnio w granicach 350 - 400 euro - co (przy wówczas obowiązującym średnim kursie euro na poziomie 3,90 zł dawało dochód w wysokości od 1.365 zł do 1.560 zł. W tamtym zaś okresie minimalne wynagrodzenie za pracę wynosiło 899,10 zł - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 września 2005 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2006 r.

Powodowie oraz świadkowie E. R., E. E., R. B., A. S. zaprzeczyli twierdzeniom pozwanej, wskazując, że mieli dobrą sytuację finansową. Przedłożone tłumaczenie księgi rachunkowej za okres od 1 grudnia 1995 r. do 31 grudnia 1995 r. oraz informacje o obrotach i zyskach za lata 1995 r. do 1999 r., decyzje Urzędu Skarbowego w H. o wysokości jednolitej stawki podatku od działalności gospodarczej za lata od 1995 r. do 1999 r. (k.253-267) wskazują, że firma strony powodowej na ten czas przynosiła zyski. Strona powodowa przedłożyła również faktury za zakup samochodu osobowego marki M. (...) za kwotę 55 000 DM z 30 czerwca 1994 r., M. (...) z 1 lipca 1995 r. za kwotę 56143 DM, przyczepę kempingową za 23 700 DM z 24 września 1994 r. F. (...) za kwotę 28 700 DM z 24 października 1994 r., używany siewnik rządowy, używany pług trójskibowy za łączną kwotę 1500 DM z 26 lipca 1995 r., beczka na gnojowicę za kwotę 3 (...) DM z dnia 2 lipca 1998 r., oraz wyciągi z rachunku oszczędnościowo - budowlanego (k. 318-319). W ocenie Sądu Okręgowego powyższe dokumenty wskazują, że sytuacja finansowa powoda pozwalała na zakup nieruchomości na terenie Polski.

Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut strony pozwanej, że łącząca strony umowa zlecenia była nieważna z uwagi na niedochowanie formy aktu notarialnego. Umowa zlecenia nie wymaga bowiem dla jej ważności formy aktu notarialnego, jeżeli jej przedmiotem jest nabycie prawa własności nieruchomości przez zleceniobiorcę w jego imieniu z obowiązkiem późniejszego przeniesienia tej własności na zleceniodawcę.

Sąd za niewiarygodne uznał zeznania świadków T. G., H. B. (1), Z. P. (1), K. E., W. W., S. K. albowiem zeznania tych świadków nie znajdują potwierdzenia w pozostałych dowodach. Budzi wątpliwości Sądu, by świadkowie byli w stanie zapamiętać fakt wręczenia pieniędzy powodowi w 1997 r. oraz okoliczność, że pozwani inwestowali oszczędności swojego życia w nieruchomości, których nie widzieli, a później w ogóle się nimi nie interesowali. Spory na tle wykonania umowy zlecenia zaczęły się pojawiać po wejściu Polski do UE i możliwości uzyskania dopłat bezpośrednich. Wówczas powstał konflikt między stronami procesu, a pozwana nie zważając na łączącą ją umowę z powodem zaczęła traktować nabyte przez siebie nieruchomości jako własne. Stąd za prawdziwe Sąd uznał twierdzenia świadków H. B. i Z. P. odnośnie do spotkania z 2007 r. dotyczącego sprzedaży nieruchomości. Sąd Okręgowy zauważył, że niniejszy proces toczy się od 23 czerwca 2008 r. powyżsi świadkowie zostali powołani przez pozwaną, reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, dopiero w chwili obecnej, choć brak jest okoliczności uniemożliwiających ich wcześniejsze powołanie w sprawie, tak by zaprzeczyć twierdzeniom pozwu. W ocenie Sądu Okręgowego wszystkie te okoliczności powodują, iż ich zeznania nie zasługują na miano wiarygodnych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 740 k.c. w zw. z art. 64 k.c. orzekł jak w pkt I wyroku.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że stronami umowy zlecenia były K. S. (1) i B. S. (1). Stroną umowy nie była G. S.. Zamiarem zaś K. S. (1) było nabycie nieruchomości do jego majątku osobistego, jako obywatela polskiego. Powód bowiem chciał, aby pozwana wykonała łączącą ich umowę z chwilą nabycia przez niego obywatelstwa polskiego. Wówczas pozwana miała przenieść własność nieruchomości na niego, a nie na powoda i powódkę. Powód świadomy był ograniczeń prawnych dotyczących nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, zaś jego małżonka nie posiada polskiego obywatelstwa i by nabyć nieruchomość musiałaby uzyskać zezwolenie odpowiedniego organu państwa. Powód świadomy tych okoliczności swoim zamiarem uczynił chęć nabycia nieruchomości tylko na swoją rzecz i taka była zgodna wola stron umowy zlecenia. Z powyższych względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo G. S., o czym orzekł w pkt II wyroku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożyła pozwana, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania od powoda na rzecz pozwanej według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwana zarzuciła:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, w szczególności że doszło do zawarcia umowy zlecenia pomiędzy pozwaną B. S. (1), a powodami K. S. (1) i G. S., w wyniku której pozwana była zobowiązana przenieść własność przedmiotowych nieruchomości na powoda, w sytuacji gdy w obu postępowaniach przed Sądem I instancji nie przedstawiono żadnych dowodów na zawarcie takiej umowy, nie wykazano daty, miejsca jej zawarcia, warunków i zobowiązań obu stron, w tym nie wykazano by istniało zobowiązanie przyjmującej (rzekomo) zlecenie pozwanej do przeniesienia własności przedmiotowych nieruchomości na powoda;

- naruszenie art. 118 w zw. z art. 120 k.c. przez nie uwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczeń.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła, że nie zgadza się z ustaleniem Sądu I instancji, że doszło do zawarcia umowy zlecenia pomiędzy nią a powodem K. S. (1), na mocy której miała ona nabywać w imieniu własnym nieruchomości rolne za pieniądze i na rzecz powoda, by następnie własność tych nieruchomości przenieść na powoda.

Według pozwanej, w trakcie ponownego rozpoznania sprawy Sąd nie poczynił żadnych nowych ustaleń, na podstawie których można by stwierdzić czy i jakiej treści umowę zlecenia strony zawarły. Według pozwanej stanowisko powoda w świetle jego twierdzeń jest bezpodstawne. Powód twierdził, że to on nabywał przedmiotowe nieruchomości, ale jednocześnie dodawał, że nie było żadnych planów na przyszłość odnośnie losów tej nieruchomości. Nie deklarował się jako ich właściciel, ale jedynie posiadacz na mocy ustnej umowy z pozwaną.

W aktach sprawy znajduje się protokół konfrontacji z dnia 1.09.2008 w sprawie karnej (k.203 do 205), podczas której to K. S. (1) zeznał, iż pomiędzy nim a B. S. (1) nie było wcześniej żadnych ustaleń co do losów tych nieruchomości. Do tego dokumentu Sąd I instancji się nie ustosunkował.

Pozwana podniosła, że świadkowie członkowie rodziny powodów E. R., E. E., R. B., A. S., zeznali, że dowiedzieli się o istnieniu umowy pomiędzy stronami z pisma jakie otrzymali od pełnomocnika powodów tuż przed wszczęciem niniejszego postępowania cywilnego, a oświadczenia pisemne jakie złożyli na ten temat były także przygotowane przez kancelarię adwokacką reprezentującą powodów. Według apelującej, wersji powoda przeczy np. okoliczność umówienia wizyty u notariusza, podczas której miało dojść do sprzedaży nieruchomości za trzysta tysięcy zł. Ostatecznie do umowy nie doszło gdyż, strony nie doszły do porozumienia co do ceny. Pozwana podniosła, że wówczas nie było mowy o nieodpłatnym przepisaniu nieruchomości na powoda. O zamiarze kupna przez powoda od pozwanej gospodarstw zeznają także świadkowie P. i B.. Na rozprawie w dniu 2 października 2008 powód K. S. (1) zeznał, że gdyby nie uzyskał obywatelstwa polskiego musiałby zawrzeć z pozwaną umowę, że po siedmiu latach mógłby to od niej kupić.

Ponadto powód, na rozprawie w dniu 17 czerwca 2009, np. nie potrafił odpowiedzieć na pytanie Sądu, w kontekście próby poczynienia ustaleń co do rzekomo zawartej umowy zlecenia, co by się stało gdyby powód nie otrzymał obywatelstwa polskiego.

Twierdzenie pozwanej, że powodowie nie zawarli z nią żadnej umowy zlecenia zyskuje na wiarygodności jeżeli weźmie się pod uwagę, że powód został skazany za czyn z art. 271 k.k. (falszerstwo dokumentów) przez Sąd Rejonowy w S. w sprawie VI K 498/08. Obecnie przed tym samym Sądem toczy się postępowanie karne przeciwko obojgu powodom z oskarżenia publicznego. Powodowie są oskarżeni o falszerstwo dokumentów.

Według pozwanej o braku wiarygodności powoda świadczy fakt, że w latach 1995-99 sytuacja finansowa powodów była bardzo zła, dotyczy to lat 1998-2000, kiedy powodowie korzystali z pomocy społecznej wobec ubóstwa. Natomiast co do lat 1995-97 powodowie nie wykazali dobrej sytuacji finansowej żadnym wiarygodnym dokumentem.

Pozwana wskazała, że z zaświadczenia z 16.02.2011 roku, wydanego przez biuro socjalne miasta W. /k.638 akt/ wynika, iż powodowie w okresie od 3.03.1998 roku do 31.05.2000 roku otrzymywali pomoc do kosztów utrzymania. Przyznanie tej pomocy nastąpiło w związku z niewystarczającym dochodem - tak w dokumencie. Z zaświadczenia, wydanego przez Burmistrza F. /k.700 akt/ wynika, iż powodowie otrzymywali pomoc socjalną od dnia 6.10.2000 roku do 31.12.2004 roku. Następnie taką samą pomoc otrzymywali z urzędu J. we F. w okresie od 1.01.2005 do 30.11.2006 roku. Z zaświadczenia z dnia 28.01.2011 wydanego przez Urząd J. M.-O. S. wynika, że powodowie otrzymywali w okresie od 28.11.2006 roku świadczenie dla osób bezrobotnych i otrzymują to świadczenie nadal /k.638 akt/.

Pozwana podniosła, że pierwszą umowę notarialną na zakup nieruchomości w Polsce podpisano w roku 1995, ostatnią w roku 1999, a więc w czasie kiedy powodowie już od półtora roku pobierali zasiłek z powodu ubóstwa. Ostatnia umowa została zawarta w dniu 31.07.1999, a jak wynika z zaświadczenia /k.638 akt/ biura socjalnego z miasta W. z 16.02.2011, zasiłek powodowi pobierali już od początku marca 1998.

Zdaniem pozwanej powoływanie się przez Sąd I instancji, że powodów stać było na takie wydatki, gdyż sytuacja materialna obywateli Niemiec była dużo lepsza niż obywateli polskich na dane statystyczne z roku 2006 roku nie jest przekonujące.

Apelująca wskazała, że z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy nie wynika, by powodowie nabywali wartościowe rzeczy jak drogie samochody, czy maszyny rolnicze. Dokumenty te to tylko poświadczenia zamówienia czy złożenia oferty. Sąd powołuje się także w tej mierze na dokumenty z Urzędu Skarbowego w H., które są dokumentami złożonymi przez pozwaną na wykazanie jej dobrej sytuacji finansowej, która pozwalała na zakup tych nieruchomości w owym czasie. Według pozwanej dokumenty z Urzędu Skarbowego w H. świadczą o dobrej sytuacji finansowej w lat 95-99 ale pozwanej, a nie powodów.

W ocenie apelującej, dokumenty złożone przez powodów są niewiarygodne albowiem dokument pod tytułem „ocena ekonomiczna firmy” znajdujący się na kartach 239 do 244, jest dokumentem nie podpisanym, sporządzonym przez anonimową osobę, bez oznaczenia jakakolwiek pieczęcią. Dokumenty, znajdujące się na kartach od 300 do 311, które zdaniem Sądu świadczą o istotnych wydatkach, a więc i o dużych możliwościach finansowych powodów, w latach 1994-99 nie poświadczają wydatkowania kwot na zakup samochodów czy maszyn rolniczych. Na k.300 znajduje się dowód dostarczenia samochodu przez firmę, ale brak dowodu zapłaty przez powoda za ten samochód, na k. 301 znajduje się dowód zamówienia samochodu m-ki M., ale brak dowodu zapłaty za ten samochód, podobnie z dokumentami na k. 303 i 305. Są to zamówienia, a nie rachunki zapłaty. Na k. 311 znajduje się umowa zakupu ciągnika, ale brak dowodu, że powód za ten ciągnik zapłacił. Pozwana podniosła, że dokumenty te są wyłącznie w tłumaczeniu na język polski.

Według pozwanej brak oryginałów tych dokumentów rodzi wątpliwość co do ich prawdziwości. Dokument na k. 311 akt mówi o zakupie maszyny rolniczej za 22.000 marek, brak dowodu zapłaty tej kwoty. Zdaniem apelującej, twierdzeniu powoda, że dysponował taką kwotą przeczy fakt, że od marca 1998 roku pobierał zasiłek socjalny z uwagi na ubóstwo.

Apelująca podniosła, że powód na stałe sprowadził się do Polski dopiero w roku 2000, a nawet później tj. w 2003 roku, do kiedy to, na tych nieruchomościach gospodarował jego syn A.. Według pozwanej o tym, że powód nie planował stałego przesiedlenia do Polski świadczy fakt, że jest zameldowany w Polsce tymczasowo, powód stały meldunek oraz jego żona mają w Niemczech.

Pozwana wskazała, że okoliczność, że kupowała ona przedmiotowe nieruchomości celem lokaty kapitału została uwiarygodniona także przez fakt, że pozwana kupiła takie nieruchomości także na terenie województwa (...) oraz, że jej sytuacja finansowa w lata 95-99 była bardzo dobra.

Z ostrożności procesowej pozwana podniosła również zarzut przedawnienia, wskazując, że Sąd bezpodstawnie przyjął, że strony łączyła jedna umowa na nabycie gospodarstwa rolnego o powierzchni około 50 ha. W ocenie pozwanej wszystkie umowy należy traktować odrębnie, co oznacza, że roszczenia dotyczące umów zawartych w dniach odpowiednio: 14.11.1997r., 18.10.1996r., 23.06.1995r..

Pozwana podniosła zarzut nieważności zawartej umowy zlecenia pomiędzy stronami, z uwagi na fakt nieważności tej czynności prawnej, gdyż zachowanie powoda miało na celu obejście ustawy. W ocenie apelującej w świetle art. 58 § 1 k.c. taka umowa z mocy prawa jest nieważna i nie wywiera żadnych skutków prawnych.

Pozwana wskazała, że podniosła powyższe twierdzenia w związku z oddaleniem powództwa powódki G. S.. Sąd oddalając jej powództwo gołosłownie twierdzi, że wyłącznie powód K. S. (1) był stroną umowy z B. S. (1). Jest to twierdzenie gołosłowne gdyż w sprawie nie ma na ten temat dowodu. Zdaniem pozwanej oddalenie powództwa było spowodowane uznaniem, że powódka nie może nabyć nieruchomości z uwagi na jej działanie mające na celu obejście prawa. W takiej samej sytuacji znajduje się powód jej mąż, zawierając umowę mającą na celu obejście prawa. W tej sytuacji sprawa obywatelstwa nie ma więc znaczenia.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Dla oceny zasadności zarzutów i wniosków podniesionych w apelacji należy w tym miejscu przesądzić, jaki jest zakres związania Sądu pierwszej instancji ponownie rozpoznającego sprawę oraz obecnie Sądu Odwoławczego stanowiskiem wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 31 marca 2010 rok, akt I ACa 9/10 uchylającym zaskarżony wyrok i przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w G. W.

Zgodnie z brzmieniem art. 386 § 6 zd. 1 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Ocena prawna zawarta w wyroku sądu drugiej instancji przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania obejmuje dokonaną przez ten sąd wykładnię zastosowanych przepisów prawa materialnego i procesowego.

Ogólnie można stwierdzić, że wiążąca może być tylko ta wykładnia zawarta w uchylającym orzeczeniu sądu odwoławczego, której logiczną konsekwencją było uchylenie orzeczenia sądu pierwszej instancji z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania bądź uznanie pewnego zarzutu apelacyjnego za nieuzasadniony.

Wskazania co do dalszego postępowania wyznaczają sędziom pierwszej instancji główne sfery działalności, przede wszystkim w zakresie postępowania dowodowego.

Przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sąd Apelacyjny wskazał, że błędne było ustalenie, że w dacie zawarcia umowy powód nie posiadał obywatelstwa polskiego. Przeprowadzone dowody nie stanowiły podstawy do wysnucia wniosku co do tego, że powód w latach 1972 - 2007 nie posiadał obywatelstwa polskiego, jak również że kiedykolwiek je utracił. Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw, aby stwierdzić, że wobec powoda wydane zostało orzeczenie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o obywatelstwie polskim. Sąd II instancji wskazał, iż aktem nadania obywatelstwa polskiego nie jest wydana przez Wojewodę (...) decyzja poświadczająca obywatelstwo polskie. Przedmiotem tej decyzji było rozstrzygnięcie czy wnioskodawca posiada obywatelstwo polskie, a nie jego nadanie. Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż powód nie utracił polskiego obywatelstwa, tym samym bezprzedmiotowa stała się ocena czy umowa zlecenia zmierzała do obejścia prawa tj. przepisów ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, albowiem przepisy te w stosunku do powoda nie miały zastosowania. Subiektywne przekonanie powoda nie jest wystarczające do uznania nieważności umowy. Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że umowa zobowiązująca pozwaną do nabycia nieruchomości na swoją rzecz, a następnie ich przeniesienia na rzecz powoda, jest umową zawartą między obywatelami polskimi. Zdaniem Sądu II instancji zgromadzony materiał dowodowy uzasadniał przyjęcie, że powód zlecił pozwanej zakup nieruchomości w jego imieniu na rzecz pozwanej, a pozwana zobowiązała się do ich przeniesienia na rzecz powoda w późniejszym terminie. Sąd Odwoławczy uznał twierdzenia pozwanej i jej męża, co do zakupu nieruchomości jako lokaty kapitału, za niewiarygodne. Sąd Apelacyjny wskazał, iż Sąd Okręgowy pominął fakt, iż pozwana dokonała kilku czynności prawnych w imieniu powoda i nie rozważył, czy poszczególne umowy sprzedaży nieruchomości nastąpiły w wykonaniu przez pozwaną jednej umowy zlecenia łączącej ją z powodem, czy też wielu umów.

Sąd Apelacyjny wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu Sąd Okręgowy podejmie czynności w celu wyjaśnienia istotnych postanowień umownych stron, w szczególności w celu ustalenia, czy powód zlecił pozwanej nabywanie wybranych przez niego nieruchomości mających składać się na jedno gospodarstwo rolne, a następnie przeniesienie go na jego rzecz, czy też strony łączyło wiele umów zlecenia, których rozliczenie miało nastąpić odrębnie. Następnie Sąd Okręgowy ustalić winien termin wymagalności roszczenia lub roszczeń przysługujących powodowi z racji obowiązku pozwanej rozliczenia się i wydania tego, co uzyskała i na tej podstawie oceni podniesiony zarzut przedawnienia, ewentualnie także w kontekście przepisu art. 5 k.c.

Orzekając w sprawie powyższe należy mieć na uwadze.

Apelująca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji sprzeczność ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie swobodnej oceny dowodów.

Argumentacja przedstawiona w uzasadnieniu apelacji, wskazane w niej uchybienia i zarzuty wobec oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd I instancji nie zasługują na uwzględnienie.

Wskazać przy tym należy, że Sąd Odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej

oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Postawione przez apelującą zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, sprowadzały się w istocie do kwestii przekroczenia przez Sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów i dokonania przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wbrew odmiennej argumentacji pozwanej, ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie, nie narusza ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego, czy właściwego kojarzenia faktów. Sąd Okręgowy starannie zebrał i rozważył dowody oraz ocenił je w sposób nie naruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tejże oceny zasady logiki i wskazania doświadczenia życiowego. Wobec tego nie sposób jest podważać adekwatności dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów.

Przypomnieć w tym miejscu należy, że zwalczanie ustaleń faktycznych Sądu i związanej z tym oceny materiału dowodowego może następować tylko poprzez argumenty natury jurydycznej, wykazanie, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności lub mocy dowodowej lub niesłusznie im ją przyznając, a takowych apelacja nie zawiera.

Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: przedstawienie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Musi tu być wskazany tok rozumowania sądu i to w taki sposób, żeby można było skontrolować słuszność tego rozumowania i jego zgodność z materiałem dowodowym. Powinno ono zawierać wyjaśnienie podstawy prawnej zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa i wskazywać, dlaczego dany pogląd prawny uznaje Sąd za trafny i z jakich powodów, a dlaczego odrzucił inne możliwości zakwalifikowania danego stanu faktycznego w odniesieniu do innego przepisu albo przepisów. Uzasadnienie wyroku ma bowiem dać wyczerpującą i logiczną odpowiedź na pytanie dlaczego właśnie taki, a nie inny wyrok został wydany.

W ocenie Sądu Apelacyjnego treść uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji wskazuje, iż wyżej przedstawione wymogi pozwalające uznać zapadłe orzeczenie za odpowiadające prawu w kontekście podstawy faktycznej roszczenia wskazanej w pozwie, w przedmiotowej sprawie zostały spełnione.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu apelującej wskazującego na dowolną interpretację zebranego materiału dowodowego oraz sprzeczność ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o zebrany w toku postępowania materiał dowodowy. Zarzuty tak sformułowane są bezzasadne w badanej

sprawie, nie zawierają także konkretnej argumentacji jurystycznej. Nie można zatem mówić w rozpoznawanej sprawie o przekroczeniu przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów określonej w art. 233 § 1 k.p.c.

Podkreślić w tym miejscu należy, że zarzut wobec oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd I instancji nie jest uzasadniony, jeżeli Sąd I instancji oprze się na pewnej grupie dowodów, a innym dowodom wiarygodności odmówi. Jeśli bowiem w sprawie są dwa stanowiska i dwie grupy przeciwstawnych dowodów, Sąd daje wiarę tej grupie dowodów, która jest bardziej prawdopodobna, spójna i uzasadniona okolicznościami sprawy. Jeżeli Sąd swoje stanowisko przekonywująco i w pełny sposób uzasadni w motywach pisemnych zaskarżonego orzeczenia, to nie może być mowy o sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Powtórzyć należy, że dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, nie jest wystarczające wskazanie przez stronę innego, alternatywnego stanu faktycznego, możliwego do wyprowadzenia z dowodów, które zostały zgromadzone w sprawie, jeśli jednocześnie skarżący nie podważy skutecznie toku myślenia przedstawionego przez Sąd pierwszej instancji. W ocenie Sądu Apelacyjnego taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie, bowiem Sąd Okręgowy w sposób kompletny odniósł się do wszystkich przeprowadzonych dowodów, wskazał w sposób zgodny z brzmieniem art. 328 k.p.c. którym dowodom i z jakich przyczyn dał wiarę, a którym i z jakich przyczyn wiarygodności odmówił.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji przekonująco, na podstawie powołanych dowodów, wskazał dlaczego uznał za wiarygodny przebieg wydarzeń przedstawiony przez powoda, nie zaś wersję wydarzeń zaprezentowaną przez pozwaną.

Istotą sporu w sprawie, a jednocześnie źródło zarzutów podniesionych w apelacji stanowiło ustalenie, że strony łączyła ustna umowa zlecenia, na mocy której pozwana zobowiązała się do nabycia w imieniu powoda, na swoją rzecz, wskazanych przez powoda nieruchomości, celem stworzenia gospodarstwa rolnego o areale ok. 50 ha, a następnie do przeniesienia własności tych nieruchomości na rzecz powoda, gdy zaistnieje ku temu prawna możliwość.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można zgodzić się z podniesionymi w apelacji zarzutami kwestionującymi prawidłowość ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej, Sąd Okręgowy trafnie zakwalifikował stosunek prawny łączący strony.

Również w ocenie Sądu Odwoławczego, przeprowadzone w sprawie dowody potwierdzające stanowisko powoda, tworzą kompletną całość, tak jak prawidłowo wskazał to Sąd pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że poza żoną powoda, nie było bezpośrednich świadków zawarcia przez strony ustnej umowy zlecenia, na mocy której pozwana zobowiązała się do nabycia w imieniu powoda, na swoją rzecz, wskazanych przez powoda nieruchomości, celem stworzenia gospodarstwa rolnego o areale ok. 50 ha, a następnie do przeniesienia własności tych nieruchomości na rzecz powoda, gdy zaistnieje ku temu prawna możliwość, gdyż zawarcie powyższej ustnej umowy odbyło się tylko pomiędzy stronami, jednakże zeznający w sprawie świadkowie E. R., E. E., R. B., A. S., L. G., M. K., D. G., L. S., W. M., J. M., W. W. oraz J. S. potwierdzili fakty w sposób jednoznacznie świadczący o zawarciu przez strony powyższej umowy, co ma istotne znaczenie dla ustalenia jej istotnych postanowień, a także dla ustalenia terminu wymagalności roszczenia powoda o przeniesienie na jego rzecz własności nieruchomości nabytych przez pozwaną w wykonaniu łączącej strony umowy zlecenia, wbrew temu co w toku postępowania wskazywała pozwana.

Sąd Apelacyjny podzielił dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenie, że strony łączyła jedna umowa zlecenia, zawarta przed 1995 rokiem, na mocy której powód zlecił pozwanej zakup w jego imieniu na rzecz pozwanej kilku nieruchomości celem stworzenia gospodarstwa rolnego o areale ok. 50 ha, a pozwana zobowiązała się do ich przeniesienia na rzecz powoda w późniejszym terminie. Zwrotne przekazanie nieruchomości przez pozwaną na rzecz powoda miało nastąpić jako całość, a więc pozwana zobowiązała się do przeniesienia na rzecz powoda własności wszystkich nieruchomości jednocześnie.

Sąd Apelacyjny nie podzielił podniesionego w apelacji pozwanej zarzutu naruszenia art. 118 w zw. z art. 120 k.c. poprzez nie uwzględnienie zarzutu przedawnienia.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przyjął wymagalność roszczenia powoda o przeniesienia na jego rzecz własności wszystkich nieruchomości nabytych przez pozwaną w wykonaniu łączącej strony umowy zlecenia, od daty zawarcia ostatniej umowy sprzedaży, tj. 31 lipca 1999 r. Nie można bowiem pominąć, że od tego momentu zrealizowany został cel zawartej przez strony umowy, a mianowicie gospodarstwo rolne powoda osiągnęło wielkość przez niego zamierzoną, ok. 50 ha.

Skoro zatem 10-letni termin przedawnienia, związany z dochodzeniem roszczeń na podstawie przepisów o umowie zlecenia, rozpoczął bieg od dnia 31 lipca 1999 r., zaś pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 20 czerwca 2008 r. to tym samym, roszczenie powoda z tytułu rozliczenia i wydania tego, co pozwana uzyskała w ramach zlecenia jej przez powoda nabywania wybranych przez niego nieruchomości mających składać się na jedno gospodarstwo rolne, nie przedawniło się.

W świetle powyższych rozważań Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska pozwanej, że roszczenia dotyczące umów zawartych w dniach 14 listopada 1997 r., 18 października 1996 r., 23 czerwca 1995 r., uległy przedawnieniu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powód, na którym to zgodnie z ogólną regułą dotyczącą rozkładu ciężaru dowodu w procesie wyrażoną w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. udowodnił, że strony łączyła jedna umowa zlecenia, zawarta przed 1995 rokiem, na mocy której powód zlecił pozwanej zakup w jego imieniu na rzecz pozwanej kilku nieruchomości celem stworzenia gospodarstwa rolnego o areale ok. 50 ha, a pozwana zobowiązała się do ich przeniesienia na rzecz powoda w późniejszym terminie.

Sąd Apelacyjny uznał za wiarygodne zeznania powoda co do treści łączącej strony umowy, gdyż znajdują one potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, przede wszystkim zaś w zeznaniach bezstronnych świadków - byłych właścicieli spornych nieruchomości oraz osób uczestniczących w rozmowach powoda z właścicielami nieruchomości rolnych, dotyczących warunków sprzedaży ziemi, a także w przedłożonych do akt sprawy kserokopiach umów zawieranych przez powoda ze sprzedającymi nieruchomości. Również świadkowie - członkowie rodziny powoda i pozwanej E. R., E. E., R. B., A. S. - potwierdzili, że strony łączyła umowa, zgodnie z którą pozwana była zobowiązana do przeniesienia na rzecz powoda własności nieruchomości rolnych, gdy będzie to prawnie możliwe.

W odniesieniu do zarzutów pozwanej dotyczących błędnego ustalenia przez Sąd I instancji, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy zlecenia, w wyniku której pozwana była zobowiązana przenieść własność przedmiotowych nieruchomości na rzecz powoda oraz uznania za niewiarygodne pozwanej twierdzeń, że nabywała ona sporne nieruchomości w swoim imieniu i na swoją rzecz jako lokatę kapitału, zaś udział powoda ograniczał się jedynie do pośrednictwa w zawieraniu umów sprzedaży poszczególnych nieruchomości rolnych, wskazać należy na treść zeznań świadków E. R., E. E., R. B., A. S., L. G., M. K., D. G., L. S., W. M., J. M., W. W. oraz J. S., z których wynika, że zarzuty pozwanej są w tym zakresie chybione.

Świadek E. R. potwierdziła, że to powód kupił ziemię, że pozwana mówiła, że te grunty należą do powoda oraz, że chce przepisać je na powoda. Z zeznań E. R. wynika, że pozwana nie była kupującym, a jedynie składała podpis na umowach, gdyż ziemia miała być przepisana na powoda. Ponadto świadek E. R. zeznała, że to powód przekazał pieniądze na zakup ziemi i kupował narzędzia rolnicze z własnych środków.

Z kolei z zeznań świadka E. E. wynika, że pozwana stale wypowiadała się, że złożyła podpis za powoda pod dokumentem zakupu ziemi, że nigdy nie widziała tych nieruchomości oraz, że nie zapłaciła za nabyte nieruchomości. Według świadka B. S. (1) mówiła, że przepisze ziemię na powoda i, że nie ma z tym problemu. E. E. potwierdziła, że powód przekazał pieniądze na zakup ziemi oraz, że powód pracował w gospodarstwie i modernizował je bez pomocy pozwanej.

Również świadek R. B. przyznała w swoich zeznaniach, że powód interesował się ziemią w Polsce oraz, że kupił ziemię w G.. Według R. B. pozwana jedynie podpisywała umowy kupna ziemi, gdyż powód jako Niemiec nie mógł nabyć ziemi w Polsce. R. B. potwierdziła, że powód zapłacił za ziemię.

Z zeznań A. S., syna stron, wynika natomiast, że powód kupił gospodarstwo rolne, zapłacił za ziemię, a pozwana jedynie złożyła podpis na umowach oraz, że powód chciał, przepisać gospodarstwo na siebie, jeżeli będzie to możliwe. A. S. zeznał, że w imieniu powoda przekazał panu M. zaliczkę na nabycie ziemi w wysokości 4000 zł. A. S. wskazał, że powód mieszka w Polsce na stałe od roku 2000, przeprowadził kapitalny remont domu, wybudował stodołę, stajnię. Według świadka w czasie gdy pracował w gospodarstwie swojego ojca, B. S. (1) nigdy tam nie przyjeżdżała. A. S. nigdy nie słyszał, aby pozwana pomagała powodowi finansowo w prowadzeniu gospodarstwa.

Zeznania powyższych świadków – członków rodziny stron, korespondują z zeznaniami byłych właścicieli spornych nieruchomości rolnych oraz osób uczestniczących w negocjacjach prowadzonych przez powoda z tymi osobami w przedmiocie warunków nabycia przez powoda nieruchomości rolnych.

Świadek L. G. potwierdził, że to on sporządził umowę kupna sprzedaży z dnia 14 kwietnia 1995 roku zawartą pomiędzy C. W. i powodem w przedmiocie gospodarstwa rolnego za cenę 52.000 marek. L. G. wskazał, że liczył banknoty, które były numerowane. Z zeznań tego świadka wynika, że powód kupował to gospodarstwo dla siebie. L. G. zeznał, że powód poprosił pozwaną aby nabyła to gospodarstwo, ponieważ nie miał wówczas obywatelstwa polskiego i nie mógł kupić tego gospodarstwa na siebie. Potwierdził, że powód kupił całe gospodarstwo od D. G. oraz część ziemi od pana M.. L. G. przyznał również, że powód od kilkunastu lat uprawia to gospodarstwo.

Świadek M. K. w swoich zeznaniach wskazał, że powód kupił gospodarstwo rolne dla siebie. M. K. potwierdził, że pozwana nie kupowała ziemi dla siebie, a jedynie podpisywała umowy, gdyż powód nie miał polskiego obywatelstwa. Świadek ten przyznał, że powód przekazywał pieniądze na zakup ziemi oraz przeprowadził remont domu i obory.

Z kolei świadek D. G. potwierdził, że w latach 90 - tych sprzedał powodowi gospodarkę w postaci ziemi ornej wraz z budynkami o pow. 20 ha. D. G. zeznał, że strony zawarły umowę, że pozwana podpisze umowę u notariusza, gdyż powód jako obcokrajowiec nie mógł kupić ziemi na siebie. D. G. przyznał, że sprzedaż gospodarstwa załatwiał tylko z powodem oraz, że pozwaną po raz pierwszy zobaczył u notariusza i nie rozmawiał z nią na temat sprzedaży gospodarstwa. Z zeznań D. G. wynika, że podczas podpisywania umowy u notariusza obecny był powód oraz, że przed spotkaniem u notariusza powód zapłacił za gospodarstwo i mówił, że to jego pieniądze.

Również świadek L. S. zeznała, że z rozmów z powodem wynikało, że kupował gospodarkę od C. W. dla siebie, że zabiegał o zakup tego gospodarstwa oraz, że zasady zakupu ziemi ustalił wcześniej z rodziną.

Świadek W. M. w swoich zeznaniach wskazał, że sprzedał ziemię powodowi, 10 ha po 2000 zł za hektar, że powód kupował ziemię dla siebie i że wraz z synem przekazywał mu pieniądze. W. M. potwierdził, że zawarł z powodem umowę, który mówił, że nie może nabyć ziemi na siebie tylko na pozwaną. Również z zeznań W. M. wynika, że podczas podpisywania umowy u notariusza obecny był powód, że przed spotkaniem u notariusza otrzymał pieniądze od powoda oraz, że nie rozmawiał z pozwaną na temat sprzedaży ziemi i że pozwana nie przekazywała mu żadnych pieniędzy.

Natomiast z zeznań świadka J. M. wynika, że to powód był zainteresowany nabyciem gospodarstwa od C. W. oraz, że kupił je dla siebie. Według J. M. powód nie mógł kupić ziemi na siebie, gdyż nie miał obywatelstwa polskiego, w związku z czym ziemia została nabyta na pozwaną. Powód mówił świadkowi, że zostanie właścicielem gospodarstwa, gdy odzyska polskie obywatelstwo. J. M. potwierdził, że to powód zapłacił za nabycie gospodarstwa.

Świadek W. W. zeznał, że powód w 1995 roku kupił gospodarkę od jego matki C. W.. Według świadka tylko powód oglądał gospodarstwo i za nie zapłacił. W. W. potwierdził, że pozwana jedynie podpisała umowę u notariusza i rozmawiała na temat sprzedaży gospodarstwa.

Również świadek J. S. przyznał, że to powód kupił gospodarkę od rodziny W., że na miejscu starej stodoły wybudował dom i zaczął zajmować się gospodarstwem.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zeznania powyższych świadków, z których zgodnie wynika, że zamiarem powoda było zamieszkanie na stałe w Polsce i prowadzenie gospodarstwa rolnego, że to powód wyszukiwał nieruchomości, uzgadniał z ich właścicielami warunki umowy sprzedaży i cenę, zawierał w zwykłej formie pisemnej umowy sprzedaży z właścicielami nieruchomości, dokonywał na ich rzecz zapłaty ceny przed spotkaniem u notariusza, że pozwana nie brała udziału w żadnej czynności dotyczącej zakupu nieruchomości, poza sporządzeniem aktu notarialnego, że pozwana nie rozmawiała wcześniej ze sprzedającymi, nie uzgadniała z nimi ceny, nie przekazywała im pieniędzy, nie oglądała nieruchomości, a jej udział ograniczał się jedynie do wizyty u notariusza i złożenia podpisu, miały zasadnicze znaczenie dla ustalenia, że strony umowy zlecenia zawartej przed 1995 rokiem, pozostając w błędnym przeświadczeniu, że powód jako cudzoziemiec nie może nabyć na swoją rzecz nieruchomości w Polsce, swoim zgodnym zamiarem, obejmowały nabycie przez pozwaną wybranych przez powoda nieruchomości w celu utworzenia gospodarstwa rolnego o areale 50 ha, a następnie przeniesienie przez pozwaną na rzecz powoda własności nabytych w ten sposób nieruchomości rolnej.

Treść powyższych zeznań świadków zarzutom pozwanej dotyczącym poczynienia przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych w tym zakresie. Przeciwnie twierdzenia pozwanej nie znajdują żadnego potwierdzenia w zebranym w sprawie materiale dowodowym.

Sąd drugiej instancji dał w tym zakresie wiarę konsekwentnym, spójnym i logicznym zeznaniom powoda i powódki, popartym zeznaniami świadków E. R., E. E., R. B., A. S., L. G., M. K., D. G., L. S., W. M., J. M., W. W. oraz J. S..

Świadkowie L. G., M. K., D. G., L. S., W. M., J. M., W. W. oraz J. S. są osobami obcymi dla stron i nie zainteresowanymi osobiście wynikiem procesu. Zeznania w powyższych świadków są zgodne z ustaleniami faktycznymi Sądu opartymi na całokształcie materiału dowodowego, są one konkretne, spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniają.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania członków rodziny stron E. R., E. E., R. B. oraz syna stron, ponieważ osoby te wiedzę odnośnie do ustaleń stron dotyczących nabycia nieruchomości rolnych uzyskały bezpośrednio od stron i powtórzyły przed Sądem znane im fakty.

Wbrew zarzutowi pozwanej sam fakt, że E. R., E. E., R. B. oraz A. S. podpisali oświadczenia przygotowane przez kancelarię adwokacką reprezentującą powodów, dotyczące zawarcia przez strony umowy w przedmiocie spornych nieruchomości i nie wywiązania się pozwanej z zobowiązania przeniesienia na rzecz powoda własności spornych nieruchomości, nie świadczy jeszcze o braku wiarygodności zeznań tych osób.

W przeciwieństwie do argumentacji pozwanej, z powyższych oświadczeń nie wynika, że E. R., E. E., R. B. oraz A. S. dowiedzieli się o istnieniu umowy pomiędzy stronami z pisma jakie otrzymali od pełnomocnika powodów tuż przed wszczęciem niniejszego postępowania cywilnego.

E. R., E. E., R. B. oraz A. S. w pisemnych oświadczeniach wskazali, że znana jest im sprawa zakupu gospodarstwa rolnego przez powoda, że pozwana nabyła nieruchomości, za które zapłacił powód oraz, że pozwana nie wywiązała się z obowiązku przeniesienia własność nabytych nieruchomości na rzecz powoda, pomimo wielokrotnych wezwań powoda.

Zauważyć należy, że treść pisemnych oświadczeń podpisanych przez E. R., E. E., R. B. i oraz A. S. (k. 118, 120, 122, 126) nie pozostaje w sprzeczności z treścią oświadczeń sporządzonych własnoręcznie przez E. E. i podpisanych przez E. R., E. E., R. B. (k. 119, 121, 123) oraz z treścią oświadczenia sporządzonego przez i podpisanego przez syna stron (k. 125).

Świadkowie E. R., E. E., R. B. oraz A. S. konsekwentnie i spójnie potwierdzili następnie w swoich zeznaniach okoliczności wskazane w powyższych oświadczeniach.

Świadkowie E. R., E. E. potwierdziły w swoich zeznaniach treść oświadczeń na k. 118 – 119 oraz 120 – 121 wskazując, że znają treść oświadczeń, które podpisały, gdyż przetłumaczyła je R. B.. Natomiast R. B. potwierdziła, że mówi i pisze po polsku, że sporządziła oświadczenia na k. 122, 123, 121, 119 oraz, że napisała w oświadczeniach to, co powiedziały jej mama i siostra.

Ponadto matka powoda E. R. zeznała, że pozwana zawsze mówiła jej, że grunty należą do powoda oraz, że chce przepisać je na powoda (k. 208-209).

Z kolei E. E. wskazała, że pozwana stale wypowiadała się, że zrobiła gest wobec powoda i złożyła za niego podpis na umowach, za co nie wzięła żadnych pieniędzy (k. 210).

Z zeznań R. B. wynika, że powód powiedział jej o problemach z pozwaną dotyczących przepisania na niego ziemi, którą nabył w Polsce oraz, że rozmawiała na ten temat również z pozwaną (k. 212).

Natomiast A. S. potwierdził w swoich zeznaniach, że powód nabył sporne nieruchomości, a pozwana jedynie złożyła podpis na umowach, gdyż powód miał niemieckie obywatelstwo i nie mógł kupić ziemi. A. S. wskazał również, że strony chciały następnie przepisać ziemię na powoda, jeżeli będzie to możliwe. A. S. uczestniczył także przy przekazaniu zaliczki w imieniu powoda sprzedającemu ziemię (k. 212).

Treść powyższych zeznań świadków E. R., E. E., R. B. oraz A. S. przeczy zarzutom pozwanej, że świadkowie ci dowiedzieli się o istnieniu umowy pomiędzy stronami z pisma jakie otrzymali od pełnomocnika powodów przed wszczęciem niniejszego postępowania.

Zauważyć należy, że pozwana formułując zarzut błędnej oceny dowodów oraz sprzeczności ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, nie przedstawiła argumentacji wskazującej na błędne stanowisko Sądu pierwszej instancji odnośnie oceny mocy dowodów z przesłuchania świadków M. K., D. G., L. S., W. M., J. M., W. W. oraz J. S..

Istotnym jest, że pozwana, poza sformułowaniem zarzutu, że członkowie rodziny powodów dowiedzieli się o istnieniu umowy pomiędzy stronami z pisma jakie otrzymali od pełnomocnika powodów tuż przed wszczęciem niniejszego postępowania cywilnego, nie podniosła żadnych innych konkretnych zarzutów kwestionujących wiarygodność zeznań świadków E. R., E. E., R. B. oraz A. S..

Przeciwnie, z zeznań powyższych świadków jednoznacznie wynika, że wiedzę o ustaleniach stron dotyczących nabycia nieruchomości w celu prowadzenia przez powoda gospodarstwa rolnego o pow. 50 ha, uzyskali bezpośrednio od stron, w latach 90 – tych.

Apelująca nie wykazała, aby pomiędzy twierdzeniami pozwu i zeznaniami E. R., E. E., R. B., A. S., L. G., M. K., D. G., L. S., W. M., J. M., W. W. oraz J. S., były rozbieżności, co do okoliczności w jakich następowało nabycie poszczególnych nieruchomości, wykluczające uznanie, że powód i świadkowie przedstawiają te same zdarzenia.

W niniejszej sprawie apelująca nie wykazała, że relacje pomiędzy świadkami i stronami spowodowały, że świadkowie ci zeznawali nieprawdę. Dodać przy tym należy, że Sąd pierwszej instancji przedstawił szereg argumentów, które w jego ocenie stanowią o wiarygodności zeznań powyższych świadków, pozwana natomiast nie podjęła próby zwalczania argumentów zaprezentowanych w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji (poza wskazanym powyżej, bezzasadnym zarzutem dotyczącym dowiedzenia się przez członków rodziny powoda o umowie stron od pełnomocnika powodów).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, istotną okolicznością, którą należy uwzględnić oceniając materiał dowodowy jest fakt, że powód zawierał z rolnikami umowy sprzedaży nieruchomości rolnych w zwykłej formie pisemnej, z których wprost wynika, że powód ustalał warunki nabycia poszczególnych nieruchomości oraz uiszczał na rzecz sprzedających zaliczki na poczet ceny sprzedaży.

Z treści znajdującej się na k. 14 akt umowy kupna – sprzedaży wynika, że w dniu 20 grudnia 1998 roku powód przekazał na rzecz W. M. zaliczkę w kwocie 5.000 zł na poczet ceny sprzedaży ziemi o pow. 9,77 ha w G.. Strony ustaliły, że przeniesienie własności ziemi nastąpi do 30 stycznia 1999 roku.

Z treści znajdującej się na k. 15 umowy kupna – sprzedaży wynika, że w dniu 11 września 1998 roku powód przekazał na rzecz W. M. zaliczkę w kwocie 10.000 zł na poczet ceny sprzedaży ziemi o pow. 9,77 ha w G..

Z treści znajdującej się na k. 16 umowy kupna – sprzedaży wynika, że powód przekazał na rzecz W. M. zaliczkę w kwocie 4.000 zł na poczet ceny sprzedaży ziemi o pow. 9,77 ha w G..

Z treści znajdującej się na k. 20 umowy wynika, że powód zawarł ze Z. M. umowę sprzedaży ziemi o pow. 4,5 ha w G..

Z treści znajdującej się na k. 21 umowy sprzedaży z dnia 16 listopada 1997 roku wynika, że w dniu 10 października 1997 roku powód przekazał na rzecz Z. M. zaliczkę w kwocie 1.100 DM oraz w dniu 16 listopada 1997 roku zaliczkę w kwocie 1000 DM na poczet ceny sprzedaży ziemi o pow. 4,5 ha.

Z treści znajdującej się na k. 25 umowy z dnia 30 listopada 1996 roku, że powód zawarł z K. J. (2), umowę sprzedaży gruntu ornego o pow. 1,78 ha.

Z treści znajdującej się na k. 34 umowy wynika, że powód nabył od D. G. stodołę za kwotę 20.000.000 zł.

Z treści znajdującej się na k. 37 umowy kupna – sprzedaży z dnia 14 kwietnia 1995 roku wynika, że w dniu 14 kwietnia 1995 roku powód przekazał na rzecz C. W. zaliczkę w kwocie 25.000 DM na poczet ceny sprzedaży gospodarstwa rolnego. Strony ustaliły cenę sprzedaży gospodarstwa rolnego na kwotę 52.000 DM oraz, że pozostała kwota 27.000 DM zostanie przekazana w dniu zapisu notarialnego, tj. koniec maja 1995- początek czerwca 1995.

Fakt zawierania przez powoda z rolnikami umów sprzedaży nieruchomości rolnych w zwykłej formie pisemnej jest kolejnym argumentem na wiarygodność powoda oraz, że w rozpoznawanej sprawie ustalenia stanu faktycznego nie mogą pominąć zarówno zeznań powoda, jak i powołanych przez niego świadków.

Zestawienie powyższych dat zawarcia umów kupna – sprzedaży w zwykłej formie pisemnej, wysokości zaliczek przekazanych przez powoda sprzedającym, z datami i treścią umów sprzedaży spornych nieruchomości w formie aktu notarialnego, potwierdza zeznania powoda, co do treści łączącej strony umowy zlecenia w przedmiocie nabycia przez pozwaną nieruchomości rolnych, a następnie przeniesienia ich własności na powoda.

Istotnym jest, że pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 8 grudnia 2008 roku oświadczył, że nie kwestionuje prawdziwości dokumentów prywatnych dotyczących sprzedaży gruntów rolnych (k. 130).

Treść powyższych dowodów przeczy zarzutom pozwanej dotyczącym błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że to wyłącznie powód sfinansował zakup nieruchomości rolnych w celu prowadzenia w Polsce gospodarstwa rolnego.

W odniesieniu do zarzutu pozwanej, że podczas konfrontacji w dniu 1 września 2008 roku w sprawie karnej powód zeznał, że pomiędzy nim a pozwaną nie było wcześniej żadnych ustaleń co do losów tych nieruchomości, wskazać należy, że z treści protokołu konfrontacji z dnia 1 września 2008 roku istotnie wynika, że powód na pytanie jakie były ustalenia co do przepisania gruntów na powoda, odpowiedział, że „Odnosnie takich ustaleń to nie było ustalone pomiędzy nami. Nie rozmawialiśmy na ten temat”, jednakże pozwana w swojej argumentacji bezzasadnie pomija, że powód następnie wskazał, że poprosił pozwaną, żeby nieruchomości figurowały na nią, bo nie posiadał obywatelstwa polskiego i nie mógł nabyć żadnych nieruchomości na terenie Polski, na co pozwana wyraziła zgodę. Ponadto podczas konfrontacji powód wskazał, że zawierał osobiście umowy kupna sprzedaży z poprzednimi właścicielami, w trakcie sporządzania umów, przekazywał zaliczki na ich kupno.

W ocenie Sądu treść protokołu konfrontacji nie podważa wiarygodności zeznań powoda co do treści łączącej strony umowy zlecenia, tym bardziej, że z zeznań powoda oraz świadków E. R., E. E., R. B., A. S. zgodnie wynika, że strony

nie uzgodniły konkretnej daty przeniesienia przez pozwaną na powoda własności nieruchomości, a jedynie w sposób ogólny ustaliły, że nastąpi to wówczas, gdy będzie to prawnie możliwe.

Zauważyć należy, że na rozprawie w dniu 8 grudnia 2008 roku powód oświadczył, że do porozumienia między stronami, że powód stanie się właścicielem spornych gruntów miało dojść w przyszłości. Z kolei na rozprawie w dniu 11 lutego 2009 roku powód wyjaśnił, że umówił się z pozwaną, że jeżeli przyjdzie dany czas to pozwana przepisze na powoda własność gruntów rolnych (k. 144). Również na rozprawie w dniu 17 czerwca 2009 roku powód oświadczył, że uzgodnił z pozwaną, że przepisze na niego ziemię, gdy powód otrzyma polskie obywatelstwo, a gdyby powód nie otrzymał polskiego obywatelstwa, to przeniesienie na rzecz powoda własności nieruchomości miało nastąpić wówczas, gdy byłoby to możliwe (k. 283).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, mając na uwadze, że strony pozostawały w przeświadczeniu, że powód, jako cudzoziemiec, nie może nabyć nieruchomości rolnych w Polsce i nie widziały w jakim czasie powód otrzyma polski obywatelstwo, bądź też kiedy możliwe będzie przeniesienie na rzecz powoda własności nieruchomości rolnych w świetle prawa, wiarygodnym, jest że strony nie ustaliły konkretnej daty wykonania przez pozwaną obowiązku przeniesienia na rzecz powoda własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego nabytych przez pozwaną na zlecenie powoda.

Skoro bowiem strony nie miały wiedzy odnośnie do tego kiedy ustaną przeszkody prawne do nabycia przez powoda powyższych nieruchomości, to wiarygodnym i logicznym jest, że nie ustaliły konkretnej daty, w jakiej miało nastąpić przeniesienia przez pozwaną na rzecz powoda własności nieruchomości, a jedynie w sposób ogólny postanowiły, że nastąpi to wówczas, gdy będzie to możliwe w świetle prawa.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, aby w świetle okoliczności niniejszej sprawy, dać wiarę pozwanej, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy zlecenia, na mocy której pozwana zobowiązała się do nabycia w imieniu powoda, na swoją rzecz, wskazanych przez powoda nieruchomości, celem stworzenia gospodarstwa rolnego o areale ok. 50 ha, a następnie do przeniesienia własności tych nieruchomości na rzecz powoda, gdy zaistnieje ku temu prawna możliwość, że pozwana nabyła sporne nieruchomości z własnych środków, jako lokatę kapitału, że pomoc powoda ograniczała się tylko i wyłącznie do pośrednictwa w transakcjach oraz, że powoda nie było stać na zakup powyższych nieruchomości, gdyż pobierał on zasiłki socjalne.

W ocenie Sądu twierdzenia pozwanej negujące ustalenie, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy zlecenia oraz wskazujące na zamiar zakupu przez powoda od pozwanej gospodarstwa rolnego są niewiarygodne i zostały sformułowane jedynie na użytek niniejszego procesu.

Sąd Odwoławczy nie dał wiary zeznaniom pozwanej oraz świadkom B. S. (2), T. G., H. B. (1), Z. P. (1), K. E., w zakresie w jakim wskazują oni na zakup przez pozwaną spornych nieruchomości z własnych środków, celem lokaty kapitału.

Twierdzenia wymienionych świadków są w tym zakresie bardzo ogólne i nie zostały potwierdzone przez innych zeznających w sprawie świadków, którzy potwierdzili, że pozwana nabyła sporne nieruchomości w wykonaniu umowy łączącej ją z powodem, który wyszukiwał nieruchomości, uzgadniał z ich właścicielami warunki umowy sprzedaży i cenę, dokonywał na ich rzecz zapłaty ceny sprzedaży, że pozwana nie sfinansowała zakupu spornych nieruchomości, a jej aktywność ograniczała się jedynie do złożenia podpisu na umowach.

Podkreślić należy, że sama pozwana potwierdziła, że nie rozmawiała ze sprzedającymi na temat zawarcia umów sprzedaży, natomiast twierdzenie pozwanej, że powód nie był obecny przy zawieraniu umów u notariusza, jest sprzeczne z treścią zeznań świadków – byłych właścicieli nieruchomości rolnych, którzy zgodnie potwierdzili, że powód był obecny podczas zawierania umów u notariusza.

Dla oceny wiarygodności zeznań powyższych świadków nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, że dowody z zeznań świadków T. G., H. B. (1), Z. P. (1), K. E. zostały zawnioskowane przez pozwaną dopiero na etapie ponownego

rozpoznania sprawy przed Sądem pierwszej instancji i po sformułowaniu wskazań co do dalszego postępowania w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 31 marca 2010 roku przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Pozwana nie przedstawiła wiarygodnych okoliczności, że nie mogła powołać powyższych dowodów wcześniej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego również zmienne i niekonsekwentne stanowisko pozwanej, która z jednej strony twierdziła, że strony nie zawarły żadnej umowy i zaprzeczała istnieniu umowy zlecenia, następnie zaś twierdziła, że między stronami było jedno porozumienie, tylko zgoła odmiennej treści, stanowi kolejny argument świadczący o niewiarygodności twierdzeń pozwanej kwestionujących ustalenie, że strony łączyła umowa o treści wskazanej przez powoda.

W odniesieniu do zarzutu pozwanej, że wersji powoda przeczy okoliczność umówienia wizyty u notariusza, podczas której miało dojść do sprzedaży nieruchomości za 300.000 zł, wskazać należy, że powód wyjaśnił, że wskazanie w wezwaniu pozwanej do zawarcia umowy, ceny sprzedaży nieruchomości, miało na celu jedynie skłonienie pozwanej do stawienia się u notariusza i nie świadczyło o zamiarze powoda odpłatnego nabycia nieruchomości od pozwanej.

Powód w swoich zeznaniach konsekwentnie wskazywał, że przepisanie nieruchomości przez pozwaną na rzecz powoda miało się odbyć bez żadnych płatności, że nigdy nie chciał kupić od pozwanej gospodarstwa rolnego oraz, że nie umawiał się z pozwaną na zakup gospodarstwa za cenę 300.000 złotych (k. 144-145).

Z kolei z zeznań G. S. wynika, że to pozwana chciała aby w umowie wskazano cenę sprzedaży, w celu uniknięcia problemów z urzędem skarbowym oraz, że pomimo wskazania w treści umowy ceny sprzedaży, powód nie miał zamiaru dokonania na rzecz pozwanej zapłaty za przeniesienie własności gospodarstwa rolnego, gdyż zapłacił za to gospodarstwo wcześniej, przekazując pieniądze sprzedającym sporne grunty rolne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego twierdzenia pozwanej, że powód nie zawarł z nią umowy zlecenia oraz, że pozwana nabyła przedmiotowe nieruchomości celem lokaty kapitału nie znajdują żadnego potwierdzenia w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Ponownie podkreślić należy, że z zeznań powoda oraz bezstronnych świadków - byłych właścicieli spornych nieruchomości zgodnie wynika, że zamiarem powoda było zamieszkanie na stałe w Polsce i prowadzenie gospodarstwa rolnego.

Wbrew zarzutowi pozwanej powyższe ustalenie nie pozostaje w sprzeczności z faktem, że powód był zameldowany w Polsce czasowo oraz, razem z żoną miał meldunek w Niemczech.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że powód zamieszkuje w Polsce i prowadzi gospodarstwo rolne, w skład którego wchodzi sporne nieruchomości rolne. Pozwana w swojej argumentacji błędnie pomija, że o miejscu zamieszkania osoby fizycznej nie decyduje zameldowanie, lecz zamiar stałego pobytu (art. 25 k.c.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego o braku wiarygodności powoda w żadnym razie nie świadczy fakt posiadania przez niego wraz z żoną zameldowania w Niemczech, skoro powód i jego żona mają obywatelstwo niemieckie (powód posiada podwójne obywatelstwo), posiadają mieszkanie na terenie Niemiec, jak również żona powoda korzysta z opieki medycznej w Niemczech oraz ze świadczeń socjalnych w ramach niemieckiego systemu prawnego.

Stanowisku powoda, że planował stałe przesiedlenie do Polski i prowadzenie gospodarstwa rolnego, w żaden sposób nie przeczy również fakt, że w początkowym okresie sporne gospodarstwo rolne było prowadzone przez syna powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy wyciągnął wnioski, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że pozwana nabyła przedmiotowe nieruchomości celem lokaty kapitału oraz, że udział powoda ograniczał się jedynie do pośrednictwa w zawarciu umów sprzedaży nieruchomości rolnych, w zamian za co pozwana wyraziła zgodę na użytkowanie przez powoda spornych gruntów.

Z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego wynika, że to powód wyszukiwał nieruchomości, uzgadniał z ich właścicielami warunki umowy sprzedaży, cenę, zawierał umowy kupna – sprzedaży oraz dokonywał zapłaty, jeszcze przed spotkaniem u notariusza. Wszyscy byli właściciele spornych nieruchomości potwierdzili w swoich zeznaniach, że to powód kupował ziemię, wybierał nieruchomości, uczestniczył w negocjacjach, płacił cenę nabycia oraz, że udział pozwanej ograniczał się jedynie do wizyty u notariusza i złożenia podpisu w akcie notarialnym.

Podkreślić należy, że sama pozwana przyznała, że jej udział w zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości rolnych ograniczał się jedynie do stawiennictwa u notariusza i podpisania umowy.

Oceniając wiarygodność zeznań pozwanej, że można pominąć, że pozwana nawet nie potrafiła wskazać kwot za jakie nabywała nieruchomości, nie znała cen transakcji, nie wiedziała za jaką kwotę kupiła nieruchomości. Pozwana nie brała udziału w żadnej czynności dotyczącej zakupu nieruchomości poza sporządzeniem aktu notarialnego, nie rozmawiała wcześniej ze sprzedającymi, nie uzgadniała z nimi ceny, nie przekazywała im pieniędzy, nie oglądała nieruchomości.

Ponadto zawyżyć należy, że pozwana w aktach notarialnych dotyczących sprzedaży spornych nieruchomości, jako adres do doręczeń wskazywała adres powoda: „K. G. ulica (...) gmina S.”.

Trzeba stwierdzić, że umowa stron, jak każda tego rodzaju czynność prawna, stanowi pewną całość i tłumaczenie jej poszczególnych postanowień nie może odbywać się w oderwaniu od pozostałych.

Stosowanie zasad art. 65 k.c. przy ustalaniu woli stron i wykładni umowy wymaga rozważenia wszystkich jej postanowień we wzajemnym, logicznym powiązaniu a także w nawiązaniu do ustalonych okoliczności oraz przyczyn i celu jej zawarcia jak również ustalonych zwyczajów i zasad współżycia społecznego.

Twierdzenia pozwanej, że powód jedynie pomagał jej w wyborze nieruchomości, pozostają w sprzeczności z faktem, że nie były to pierwsze zawierane przez pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości, gdyż pozwana wcześniej dokonywała zakupu ziemi w woj. (...), a zatem miała doświadczenie w tym zakresie i nie potrzebowała pomocy powoda.

Prezentowana przez pozwaną wersja, zgodnie z którą traktowała zakup nieruchomości jako lokatę kapitału, przy czym przez wiele lat nie podejmowała żadnych czynności by uzyskać z tego gospodarstwa jakikolwiek dochód, jak również nie żądała od powoda żadnego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości jest niewiarygodna.

Stanowisko pozwanej, że zrezygnowała z własnych przychodów i prawa korzystania z gospodarstwa tylko w zamian za udzieloną przez powoda pomoc przy wyborze nieruchomości nie znajduje żadnego uzasadnienia również z ekonomicznego punktu widzenia.

Nie wiadomo również w jakim celu pozwana miałaby oddać nieruchomości do dyspozycji powoda, wiedząc, że przenosi on tam centrum życiowe swojej rodziny.

Znamiennym jest, że sama pozwana w swoich zeznaniach przyznała, że była lokata kapitału, która ją nic nie kosztowała.

W tym kontekście istotne jest, że pozwana przejawiała zainteresowanie spornymi gruntami dopiero po wejściu Polski do Unii Europejskiej, w związku z możliwością uzyskania dopłat bezpośrednich, wcześniej się nimi nie interesowała.

Ponadto wskazać należy, że pozwana wystąpiła do powoda z propozycją zawarcia umowy dzierżawy dopiero w 2007 roku, zaś o uregulowanie na jej rzecz składek w KRUS zwróciła się dopiero w 2008 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w świetle powyższych okoliczności oraz zasad doświadczenia życiowego niewiarygodnym jest, aby powód nie mając żadnych praw do nieruchomości remontował i modernizował gospodarstwo rolne, wobec czego Sąd Apelacyjny podziela stanowisko zaprezentowane przez Sąd Okręgowy, że niewiarygodnym jest, że pozwana jako właścicielka nie wiedziała o wykonywanych przez powoda remontach i ich zakresie.

Jeśli chodzi natomiast o argumentację pozwanej, że o braku wiarygodności powoda świadczy fakt, że K. S. (1) został skazany za czyn z art. 271 k.k. przez Sąd Rejonowy w S. w sprawie o sygn. akt VI K 498/08 oraz, że powodowie są oskarżeni o fałszerstwo dokumentów w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w S., sygn. akt sprawy II K 369/12) wskazać należy, że powyższe okoliczności nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż miały miejsce już po zawarciu przez stronę umowy zlecenia (zresztą powód wyjaśnił, dlaczego podpisał za pozwaną umowę dzierżawy –pracownik Agencji, doradził mu, że tak będzie najprościej załatwić formalności związane z uzyskaniem dopłat). Ponadto postępowanie karne zainicjowane zostało w okresie kiedy strony pozostawały w konflikcie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wbrew argumentacji pozwanej, z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powód dysponował środkami umożliwiającymi mu sfinansowanie nabycia spornych nieruchomości.

W odniesieniu do zarzutów pozwanej dotyczących błędnego ustalenia przez Sąd I instancji, że to wyłącznie powód sfinansował zakup nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego wskazać należy na treść zeznań powoda oraz świadków E. R., E. E., M. K., A. S. oraz J. M., z których wynika, że zarzuty pozwanej są w tym zakresie chybione.

Świadek E. R. zeznała, że w 1994 roku powód sprzedał dom w Niemczech i z tego tytułu posiadał środki na zakup ziemi w Polsce. Świadek E. R. potwierdziła, że firma powoda w Niemczech prosperowała bardzo dobrze oraz, że latach 90-tych powód jeździł nowym m..

Świadek E. E. wskazała, że sytuacja finansowa powoda w latach 90 była dobra, zajmował się wykładaniem polbruku oraz instalacją ogrzewania. Świadek E. E. potwierdziła, że powód zakupił maszyny rolnicze oraz, że powód modernizował gospodarstwo.

Również świadek R. B. przyznała, że powód prowadził samodzielną działalność gospodarczą, był majątnym człowiekiem.

Z zeznań A. S. syna stron, wynika natomiast, że powoda było stać na zakup ziem, przed przyjazdem do Polski powód miał firmę, pielęgnację ogrodów, która dobrze prosperowała, miał kilku pracowników. Żona powoda w tym czasie nie pracowała.

Świadek M. K. zeznał, że powód miał pieniądze ze sprzedaży domu w Niemczech.

Również z zeznań świadka J. M., który pracował u powoda wynika, że powód w Niemczech prowadził firmę budowlaną i zarabiał duże pieniądze.

Świadkowie E. R., E. E., M. K., A. S. oraz J. M. potwierdzili w swoich zeznaniach, że powód w latach 90-tych prowadził w Niemczech działalność gospodarczą, z której uzyskiwał wysokie dochody, a także, że środki finansowe na zakup ziemi w Polsce posiadał ze sprzedaży domu w Niemczech.

Treść powyższych dowodów przeczy zarzutom pozwanej dotyczącym błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że powód nie sfinansował zakupu spornych nieruchomości.

Pozwana podnosząc, że w latach 1995-99 sytuacja finansowa powodów była bardzo zła, o czym zdaniem pozwanej, świadczy fakt, korzystania przez powodów z pomocy socjalnej, pomija, że powodowie zaczęli korzystać z pomocy socjalnej dopiero w okresie od 3 marca 1998 r. do 31 maja 2000 r., podczas gdy ostatnie nabycie nieruchomości dokonane zostało w dniu 31 lipca 1999 roku.

W odniesieniu od zarzutów pozwanej, że pierwszą umowę notarialną na zakup nieruchomości w Polsce podpisano w roku 1995, ostatnią w roku 1999, a więc w czasie kiedy powodowie już od półtora roku pobierali zasiłek z powodu ubóstwa, w ocenie Sądu Apelacyjnego, oceniając w tym kontekście materiał dowodowy uwzględnić należy fakt, że ceny sprzedaży spornych nieruchomości rolnych nie były wygórowane, kształtowały się na poziomie od 5.000 zł do 35.000 zł, w związku z czym sam fakt, że w dniu 3 marca 1998 roku powodom przyznana została pomoc socjalna, nie pozostaje w sprzeczności z ustaleniem, że dochody uzyskane z działalności prowadzonej przez powoda oraz oszczędności ze

sprzedaży domu, pozwoliły nie tylko na nabycie nieruchomości objętych umowami sprzedaży z dnia 23 czerwca 1995 roku, 18 października 1996 roku, 14 listopada 1997 roku, 3 sierpnia 1998 roku, ale również na nabycie nieruchomości rolnej w dniu 31 lipca 1999 roku.

Nie można również pominąć faktu, że z pomocy socjalnej korzystała również żona powoda, która pozostawała bez zatrudnienia.

Oceniając zarzuty apelacji pozwanej, Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska skarżącej wskazującego na dowolną interpretację zebranego materiału dowodowego oraz sprzeczność ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym w analizowanym zakresie.

Wbrew zarzutom pozwanej, Sąd pierwszej instancji w sposób przekonywujący wyjaśnił, z jakich przyczyn uznał, że sytuacja majątkowa powoda w okresie nabywania spornych nieruchomości była dobra.

Co do argumentacji pozwanej, że Sąd Okręgowy błędnie wskazał, że decyzja Urzędu Skarbowego w H. o wysokości jednolitej stawki podatku od działalności gospodarczej za lata od 1995 r. do 1999 r. (k. 253-267) ukazuje, iż firma strony powodowej przynosiła zyski, podczas gdy dokumenty te dotyczyły sytuacji finansowej pozwanej, wskazać należy, że powyższa nieprawidłowość ostatecznie pozostała bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób niewątpliwy wynika bowiem, że to wyłącznie powód partycypował finansowo w zakupie spornych nieruchomości.

Dla prawidłowości powyższego ustalenia nie może mieć zasadniczego znaczenia podnoszona przez pozwaną kwestia, że dokument w postaci „ocena ekonomiczna firmy” znajdujący się na kartach 239 do 244, nie został podpisany, tym bardziej, że pozwana z swoich zarzutach pomija, że podstawę ustaleń przez Sąd pierwszej instancji, w zakresie uzyskiwania przez powodów wysokich zysków z prowadzonej działalności gospodarczej, stanowiły dowody z zeznań świadków, którzy potwierdzili dobrą sytuację finansową powoda, a także dokumenty w postaci wyciągów z rachunków bankowych powoda, w tłumaczeniu przez tłumacza przysięgłego, z których wynika, że w 1997 roku powodowie na rachunkach bankowych posiadali oszczędności w kwocie 96.000 DM (k. 318-319).

Ponadto zauważyć należy, że powód zajmował się prowadzeniem działalności gospodarczej w branży budowlano – ogrodniczej, a zatem tej samej branży co mąż pozwanej, która sama twierdziła, że taka działalność była wówczas dochodowa oraz, że sytuacja finansowa pozwanej w latach 1995-1999 była bardzo dobra.

Z kolei z zeznań świadka B. S. (2) wynika, że roczny przychód z prowadzonej przez niego w latach 90-tych firmy ogrodniczo – budowlanej kształtował się na poziomie 200.000 – 300.000 DM oraz, że stać go było na zakup auta za kwotę 60.000 – 70.000 DM gotówką (281).

W świetle powyższych okoliczności tym bardziej niewiarygodne są twierdzenia pozwanej, że działalność gospodarza prowadzona przez powoda w tym samym czasie i tej samej branży co działalność męża pozwanej, nie przynosiła zysków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego argumentacja pozwanej, że dokumenty, znajdujące się na kartach od 300 do 311, nie poświadczają wydatkowania przez powoda kwot na zakup samochodów czy maszyn rolniczych, jest bezzasadna.

W odniesieniu do twierdzenia pozwanej, że dowód dostarczenia samochodu M. - (...), (k. 300) nie stanowi dowodu zapłaty przez powoda za ten samochód, wskazać należy, że świadek E. R. potwierdziła, że w latach 90-tych powód jeździł nowym M.. Ponadto w świetle zasad doświadczenia życiowego, nieprzekonującym jest, żeby dostawa tak drogiego samochodu nastąpiła bez uprzedniego uiszczenia przez powoda ceny sprzedaży pojazdu.

Z kolei z dokumentu w postaci zamówienia nowej przyczepy campingowej (k. 303-304) wprost wynika, że powód na poczet ceny uiszczył kwotę 23.700 DM. Natomiast z dokumentu w postaci zamówienia ciągnika Z. (...) wynika, że powód na poczet ceny uiszczył kwotę 5.000 DM (k.311).

Również przedłożony przez powoda dokument w postaci zamówienia przez powoda przyczepy z dnia 24 października 1994 roku (k. 305) w żaden sposób nie przeczy ustaleniom dotyczącej dobrej kondycji finansowej powoda w latach 90-tych.

Ponadto podkreślić należy, że pozwana w sposób wybiórczy odnosi się do przedłożonych przez powoda dokumentów potwierdzających dokonywanie przez powoda wydatków za zakup pojazdów oraz maszyn i urządzeń. Pozwana w swoich zarzutach pominęła, że z przedłożonych przez powoda dokumentów wynika, że w dniu 26 lipca 1995 roku powód dokonał zapłaty kwoty 1.500 DM za siewnik rzędowy i pług trójskibowy (k. 307). W dniu 2 lipca 1998 roku powód uiścił kwotę 1.000 DM tytułem zaliczki na zakup beczki na gnojowicę (k. 309). W dniu 11 stycznia 1998 roku powód uiścił kwotę 5.000 DM tytułem zaliczki na kombajn C. C. (k. 310).

Treść powyższych dokumentów przeczy zarzutom pozwanej dotyczącym błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że powód nie dysponował środkami finansowymi na zakup spornych gruntów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego jednostronne i wybiórcze traktowanie przez pozwaną materiału dowodowego, stanowi kolejny argument świadczący o niewiarygodności twierdzeń pozwanej kwestionujących ustalenie, że powód dysponował środkami finansowymi na zakup spornych nieruchomości rolnych.

W przeciwieństwie do twierdzeń apelującej, Sąd Odwoławczy podzielił również argumentację Sądu Okręgowego, że sytuacja gospodarcza w Polsce i w Niemczech w latach 90-tych znacznie się różniła, zaś w tamtych okresie program socjalny w Niemczech był rozbudowany oraz, że osoba, która według prawa niemieckiego kwalifikowała się do uzyskania pomocy społecznej, na terenie Polski - po przeliczeniu jej niemieckiego dochodu na polskie złotówki - nie kwalifikowałaby się do pomocy socjalnej.

Reasumując, zdaniem Sądu Apelacyjnego ustalony stan faktyczny daje podstawy do przyjęcia, że powód dysponował kapitałem pozwalającym mu na nabycie powyższych nieruchomości, że wyłącznie on partycypował w kosztach zakupu gruntów i gospodarstwa rolnego i tym samym, że pozwana była zobowiązana do przeniesienia na powoda własności nieruchomości nabytych w wykonaniu łączącej strony umowy zlecenia zawartej przed rokiem 1995.

Sąd Odwoławczy akceptuje ocenę Sądu I instancji, zgodnie z którą przeciwne twierdzenia pozwanej nie znajdują żadnego oparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

W związku z powyższym uznać należy, że apelacja pozwanej ma w istocie charakter polemiczny, kwestionuje dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów, przedstawiając własną wersję zdarzeń, ocenę dowodów opartą na subiektywnym przeświadczeniu skarżącej o wadze i doniosłości poszczególnych dowodów, co nie może odnieść oczekiwanego skutku.

Sąd Apelacyjny nie podzielił argumentacji pozwanej, że kwestionowana umowa została zawarta pod wpływem istotnego błędu co do treści czynności prawnej.

Błąd, o którym mowa w art. 84 k.c., nie obejmuje bowiem błędu przewidywania i wnioskowania, należącego do sfery motywacyjnej i składającego się na pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli,

Art. 84 § 1 k.c. stanowi, że w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej.

Błąd jest to wada oświadczenia woli, polegająca na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Kodeks cywilny, choć nie definiuje pojęcia błędu, określa przesłanki, od zaistnienia których zależy możliwość uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Po pierwsze, musi wystąpić błąd co do treści czynności prawnej,

po drugie, musi to być błąd istotny. Błąd co do treści czynności prawnej nie musi być błędem co do essentialia tej czynności, musi jednak dotyczyć elementu jej treści.

Błąd, o którym mowa w art. 84 k.c., nie obejmuje błędu przewidywania i wnioskowania, należącego do sfery motywacyjnej i składającego się na pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli,

W doktrynie podkreśla się, że musi nastąpić błąd postrzegania („widzenia”). Odróżnia się go od błędu przewidywania i wnioskowania, należącego do sfery motywacyjnej i składającego się na pobudkę, pod wpływem której wyrażone zostało oświadczenie woli, uznane następnie przez oświadczonego za dotknięte błędem, gdy okazało się, że nie osiągnie zamierzonego i przewidywanego celu.

Taka wykładnia znajduje także potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, z której wynika, że błąd co do pobudki albo błąd polegający na mylnym przewidywaniu wyniku przedsięwzięcia, podejmowanego na podstawie umowy, pozbawiony jest doniosłości prawnej (por. wyr. SN z dnia 19 października 2000 r., III CKN 963/98, OSNC 2002, nr 5, poz. 63: niespełnienie się oczekiwań osoby dokonującej czynności prawnej co do określonego rozwoju zdarzeń nie daje podstaw do uznania oświadczenia woli za wynik błędu prawnie doniosłego).

Mylne wyobrażenie powoda co do tego, że utracił obywatelstwo polskie i jako obywatel Niemiec nie mógł nabyć osobiście na własność nieruchomości lub byłoby to związane z trudnościami, których chciał uniknąć dotyczyło sfery motywacyjnej, nie stanowiło błędu w rozumieniu art. 84 k.c.

Nie było również uzasadnione stanowisko pozwanej, że zawarta między stronami umowa jest nieważna ze względu na jej pozorną, gdyż strony były przekonane, że powód jako cudzoziemcy nie mogą zawrzeć ważnej umowy nabycia własności nieruchomości w Polsce w związku z czym posłużył się osobą pozwanej, co miało na celu obejście prawa.

Wskazać w tym miejscu należy, że w tym zakresie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 31 marca 2010 roku, sygn. akt I ACa 9/10, wskazując, że skoro powód nie utracił polskiego obywatelstwa, to tym samym bezprzedmiotowa stała się ocena czy umowa zlecenia zmierzała do obejścia prawa tj. przepisów ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, albowiem przepisy te w stosunku do powoda nie miały zastosowania. Subiektywne przekonanie powoda nie jest wystarczające do uznania nieważności umowy.

Powyższe stanowisko jest wiążące zarówno dla Sądu pierwszej instancji, któremu sprawa została przekazana, jak i dla Sądu drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, co oznacza, że argumentacja pozwanej jest w tym zakresie całkowicie bezzasadna.

Sąd Apelacyjny pominął dowody zawnioskowane przez pozwaną w postępowaniu apelacyjnym, jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż w aktach sprawy znajdują się już dokumenty na okoliczność, że powodowie od 1998 roku pobierali świadczenia socjalne z budżetu państwa niemieckiego.

Sama pozwana w apelacji wskazała, że podczas ponownego rozpoznania sprawy do akt, na skutek wniosków strony pozwanej, wpłynęły dokumenty świadczące o sytuacji finansowej powodów w latach 1998-2000.

Zdaniem Sądu Odwoławczego wszystkie ustalone w sprawie okoliczności faktyczne nie dają żadnych podstaw do przyjęcia, że roszczenie powoda pozostaje w sprzeczności z art. 5 k.c., gdyż brak jest wystarczających dowodów do przyjęcia, że zawarcie przez strony umowy nastąpiło w celu pokrzywdzenia pozwanej, z naruszeniem zasad współzycia społecznego.

Zgodnie z ogólnymi regułami dowodowymi z art. 6 k.c. fakty te winny zostać wykazane przez pozwaną, a zdaniem Sądu Apelacyjnego z materiału dowodowego, sprzeczność działania powoda z zasadami współzycia społecznego w żaden sposób nie wynika.

Nie można uznać, że działania powoda były krzywdzące dla pozwanej, na której jako przyjmującej zlecenie, ciążyły wobec powoda obowiązki określone w umowie stron, w tym zwrotne przeniesienie własności ziemi.

Przeciwnie to pozwana odmawiając przeniesienia na powoda własności spornych nieruchomości zachowała się nielojalnie wobec powoda i naruszyła zaufanie i dobrą wiarę jaką kierował się powód prosząc bratową, o pomoc w realizacji zamierzeń związanych z osiedleniem się na stałe w Polsce i prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

W tym stanie rzeczy, zarzut wadliwego rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy niniejszej sprawy, uzasadniony naruszeniem art. 5 k.c., należało uznać za bezzasadny.

Podsumowując, Sąd Apelacyjny wyraża pogląd, że zapadły w sprawie wyrok nie poddaje się krytyce zaprezentowanej w apelacji, a argumenty skarżącej w żaden sposób nie zmieniają oceny tego rozstrzygnięcia, jako odpowiadającego prawu.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

Na podstawie art. 98 1 art. 108 k.p.c. i § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z 2002 r. ze zm.) Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA M. Sawicka SSA A. Kowalewski SSA H. Zarzeczna