

**Sygn. akt: I C 1473/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Ostafińska-Kołačka

Protokolant: stażysta Ewelina Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2017 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. M.

przeciwko W. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powoda K. M. na rzecz pozwanej W. K. kwotę 2.417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych 00/100), tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Halina Ostafińska-Kołačka

I C 1473/16

## UZASADNIENIE

Powód K. M. wnosił o nakazanie pozwanej W. K. złożenia oświadczenia woli o następującej treści : „W. K. przenosi na rzecz K. M. prawo własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S. gmina S., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0.0107ha dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S. gmina S. składającej się z działki nr(...) o powierzchni 0.0157ha dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...)”

W uzasadnieniu powód podał, że strony są rodzeństwem. Od wielu lat powód zamieszkuje w N. i posiada obywatelstwo (...). W latach 90 tych powód podjął decyzję o zakupie nieruchomości w S. w celach inwestycyjnych. Z uwagi na fakt, że przebywał w N. nie był w stanie dopełnić wszystkich czynności związanych z zakupem nieruchomości. Ponadto ze względu na brak polskiego obywatelstwa nabycie przez powoda na własność nieruchomości gruntowych w Polsce było znacznie utrudnione i wymagało uprzednio stosownego zezwolenia. W 1998 roku powód zdecydował się na zakup nieruchomości o numerach (...) i (...), położonych w S. na ulicy (...) od E. S.. W celu nabycia przedmiotowych nieruchomości powód zawarł z pozwaną W. K. ustną umowę zlecenia powierniczego nabycia ww. nieruchomości. Zlecenie nabycia na rzecz powoda lecz we własnym imieniu zostało przyjęte przez pozwaną, a potwierdziło to późniejsze przyjęcie środków pieniężnych wręczonych gotówką przez powoda. Powód przekazał na rzecz pozwanej środki pieniężne w łącznej kwocie 10.000 złotych z przeznaczeniem na powiernicze nabycie ww. nieruchomości i związane z tym nabyciem koszty (wynagrodzenie notariusza, opłaty sądowe, podatki). Pozwana dnia 24 kwietnia 1998

roku zawarła z E. S. umowę kupna sprzedaży. Przez kolejne lata strony były ze sobą zgodne. Pozwana w imieniu powoda zarządzała nieruchomością m.in. uzyskała decyzję o warunkach zabudowy nieruchomości a powód ponosił wszystkie koszty i ciężary związane z nieruchomością. Aktywnie uczestniczył też w rozbiórce starych fundamentów w 2012 roku a pozwana w 2015 roku zgłaszała powodowi problemy związane z zalewaniem piwnicy sąsiada w wyniku prac rozbiórkowych. Od tego czasu pozwana dopuszczała się samowoli w zarządzie nieruchomością przez co zaczęło dochodzić do nieporozumień. Pozwana bez wiedzy i zgody powoda rozebrała plot i zasypała fundamenty. Kiedy powód zażądał od pozwanej aby przenieśli na niego własność nieruchomości pozwana odmówiła.

Jako podstawę żądania powód wskazał przepis art. 740 zd.2 kc. w zw. z art. 64 kc. i art. 1047 kpc.

Pozwana W. K. wносиła o oddalenie powództwa zarzucając, iż kupiła nieruchomość dla siebie i nigdy nie było pomiędzy stronami rozmów na temat zwrotu nieruchomości. O żądaniu powoda pozwana dowiedziała się dopiero z pisma powoda w 2015 roku. Ponadto zarzuciła, że jeszcze przed zakupem nieruchomości w 1988 roku pożyczyła powodowi kwotę 36.000 złotych a zapłaconą przez powoda kwotę 10.000 złotych traktowała jako częściową spłatę długu tym bardziej, że powód nigdy nie wskazywał, że będzie żądał wydania nieruchomości. Przez cały czas pozwana dokonywała zarządu nieruchomością tj. ponosiła podatki od nieruchomości, dokonywała prac na terenie nieruchomości w postaci postawienia ogrodzenia, ponoszenia kosztów transportu ogrodzenia z N. , nawiezienia ziemi, kosztów pracy koparki, zabezpieczenia folią celem uniemożliwienia zalewania domu sąsiadów, położenia chodnika wzdłuż nieruchomości.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Pozwana W. K. figuruje jako właścicielka nieruchomości nr (...) o pow.0.0157ha i nieruchomości nr (...) o pow.0.0107ha, położonych w S. na ulicy (...), zapisanych w księgach wieczystych (...) i (...). Nieruchomości te zostały nabyte przez W. K. na podstawie umowy kupna sprzedaży z dnia 24.04. 1998 roku za kwotę 10.000 złotych. Działki niezabudowane nr (...) i (...) sąsiadowały z nieruchomością zabudowaną stanowiącą własność pozwanej. Ponieważ pozwana nie miała własnych pieniędzy na zakup nieruchomości nr (...) i (...) poprosiła o pomoc brata K. M., który wyłożył na poczet kupna nieruchomości kwotę 10.000 złotych.

Powód w 2012 roku K. M. z pomocą syna S. M. i siostrzeńca M. A. na działce wykonywał prace związane z usuwaniem starych fundamentów postawionych jeszcze przez poprzednią właścicielkę E. S. , wywózką gruzu i porządkowaniem terenu. Sfinansował również zakup pręseł ogrodzeniowych w N.z myślą o ogrodzeniu spornych działek. Pozwana postawiła ogrodzenie. Uprawiała na spornej działce warzywa i kwiaty oraz posadziła drzewka owocowe, porządkowała teren i kosiła trawę przy pomocy swoich synów.

Po pewnym czasie w wyniku usunięcia fundamentów na spornej działce doszło do zalania sąsiedniej nieruchomości. Pozwana zajęła się zasypaniem dołów po fundamentach i zabezpieczeniem izolacyjnym nieruchomości celem uniemożliwienia zalewania nieruchomości sąsiadów.

Od tego czasu zaczęły się konflikty pomiędzy stronami i w 2015 roku powód zwrócił się do pozwanej o przekazanie na jego rzecz własności nieruchomości. Pozwana zażądała zaś zwrotu pożyczki.

(odpisy ksiąg wieczystych (...) i (...)) - k.10-17 i k.18-23, zeznania świadków A. B., B. D., R. K., F. (...) k.76-80, zeznania świadków M. K. (1), R. K., K. U. (1), T. K. k. 142-144, zeznania świadka T. K. k.152-153, przesłuchanie stron – k.158-161).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie odpisów ksiąg wieczystych, zeznań ww. świadków i przesłuchania stron.

Powyższy stan faktyczny jest w zasadzie poza sporem.

Istotą sporu jest ustalenie, czy pomiędzy stronami doszło do jakichkolwiek uzgodnień, w ramach których pozwana za otrzymane pieniądze od powoda zakupiła sporne nieruchomości nr (...) (...) i zobowiązała się w przyszłości przekazać te nieruchomości powodowi na jego żądanie.

W ocenie Sądu nie ma znaczenia w niniejszej sprawie kto gospodarował sporną nieruchomością oraz w jakim zakresie i która ze stron włożyła w zarząd nieruchomością więcej pracy i nakładów finansowych.

Jak wynika z zeznań wyżej wymienionych świadków zarówno powód jak i pozwana dokładali starań w gospodarowanie nieruchomością. Na podstawie zeznań świadków natomiast nie sposób ustalić i wywnioskować jakie były uzgodnienia pomiędzy stronami w przedmiocie zakupu nieruchomości.

Wprawdzie powód zaprzeczył aby pozwana udzieliła mu pożyczki w wysokości 36.000 złotych twierdząc, że pieniądze te dała mu celem zainwestowania ich w N. w firmie handlującej samochodami i otrzymywała z tego tytułu zyski, ale kwestia ta nie ma istotnego znaczenia w sprawie tym bardziej, że pozwana temu zaprzeczyła.

Przepis art. 740 kc. mówi „ Przyjmujący zlecenie powinien udzielać dającemu zlecenie potrzebnych wiadomości o przebiegu sprawy, a po wykonaniu zlecenia lub po wcześniejszym rozwiązaniu umowy złożyć mu sprawozdanie. Powinien mu wydać wszystko , co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym”.

Zdanie drugie wyżej cytowanego przepisu uprawnia zleceniodawcę do domagania się od zleceniobiorcy wydania również nieruchomości. Dla uzyskania własności nieruchomości niezbędne jest żądanie stwierdzenia obowiązku przeniesienia własności (art. 64 kc. i art. 1047 kpc.).

Należy przy tym zaznaczyć, że dla ważności tzw. zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości nie jest niezbędna forma aktu notarialnego.

Nabycie powiernicze następuje w wyniku umowy zlecenia, przez którą przyjmujący zlecenie zobowiązuje się odpłatnie lub nieodpłatnie do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie (art. 734 i nast. k.c.).

Przyjmujący zlecenie działa w tym wypadku jako zastępca pośredni dającego zlecenie (działając w imieniu własnym), a nie jako pełnomocnik dającego zlecenie.

Umowa zlecenia ani nie przenosi na zleceniodawcę prawa własności nieruchomości, ani nie zobowiązuje bezpośrednio zleceniobiorcy do takiego przeniesienia (art. 734 par.1 kc.). Nie należy więc do kategorii umów, z którymi art. 158 kc. wiąże obowiązek ich zawarcia w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności tych umów. Zatem umowa zlecenia nabycia nieruchomości dla dającego zlecenie nie przenosi własności i dlatego nie wymaga formy aktu notarialnego (orzeczenie Sądu Najwyższego z 27.06.1965 roku III CZP. 55)75).

Nawet jeżeli umowa zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości nie wymaga formy aktu notarialnego ani formy pisemnej, to zalecane jest zawarcie umowy w formie pisemnej dla celów dowodowych. Oczywistym jest bowiem, że konieczne jest ustalenie czy w ogóle doszło do zawarcia umowy i szczegółowych warunków umowy.

Obowiązek udowodnienia tej kwestii spoczywa na powodzie zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodowego w art. 6 kc.

Zgodnie z przepisem art. 65 par.2 kc. należy badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy w szczególności w tym celu ,aby móc wywnioskować czy doszło do zawarcia pomiędzy stronami tzw. umowy powierniczego nabycia nieruchomości czy innej umowy z zakresu umów zlecenia lub umowy spoza zakresu umów zlecenia.

W ocenie Sądu postępowanie dowodowe nie dało wystarczających podstaw do przyjęcia, że doszło do zawarcia ustnej umowy powierniczego nabycia nieruchomości.

Generalnie świadkowie zeznający w sprawie nie znali szczegółów umowy pomiędzy stronami związanej z nabyciem nieruchomości a skupili się przede wszystkim na zakresie i rodzaju prac wykonywanych na działkach przez strony przy pomocy członków rodziny. Jest to normalne z uwagi na duży upływ czasu od daty nabycia nieruchomości.

Opisywanie zakresu i rodzaju prac na działkach i wchodzenie w kwestię umowy pożyczki pomiędzy stronami byłoby pomocne dla ustalenia warunków umowy powierniczego nabycia nieruchomości gdyby postępowanie dowodowe dało podstawy do przyjęcia, że mogło dojść do zawarcia umowy powierniczego nabycia nieruchomości opisywanej przez powoda.

Wprawdzie świadek A. B. zeznał, że zawsze było tak, że była to działka K. M. i nie wiedział, że kto inny ją kupował ale świadek przy tym zeznał, iż nic mu nie wiadomo jakie były uzgodnienia pomiędzy stronami co do zakupu nieruchomości na ulicy (...). O szczegółach dotyczących zakupu działek nie wiedzieli również świadkowie W. R., i B. D.. Natomiast świadek F. O. zeznał jedynie, że wiadomo mu z rodzinnych historii, że wujek czyli powód miał kupić ziemię na ulicy (...) dla siebie przez ciocię.

Świadkowie A. K. i Ł. K. zeznali, że pozwana zawsze czuła się właścicielką nieruchomości a kwota 10000 złotych jaka otrzymała pozwana od powoda była częściową spłatą pożyczki. Nie potwierdzili zaś aby pozwana zobowiązała się kiedykolwiek do przeniesienia własności nieruchomości na powoda. To samo potwierdzili w swoich zeznaniach świadkowie R. K., M. K. (2) a świadkowie K. U. (2) i T. K. nie słyszeli aby pozwana urządziła nieruchomość dla swojego brata.

Reasumując ani zeznania świadków ani tym bardziej przesłuchanie stron nie dostarczyło żadnych podstaw do przyjęcia, że w ogóle doszło do zawarcia umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości na rzecz powoda. Pozwana jedynie przyznała, że powód wyłożył pieniądze na zakup nieruchomości w wysokości 10.000 złotych ale była to forma spłaty pożyczki.

Oczywistym jest, że samo zaangażowanie powoda w gospodarowanie sporną nieruchomością mogło świadczyć o uzgodnieniach z pozwaną co do przekazania mu w przyszłości własności nieruchomości ale nie stanowi to wystarczającej podstawy świadczącej o zawarciu umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości. W świetle twierdzeń pozwanej, która zaprzeczyła zawarciu umowy i utrzymywała, że powód pracował na działkach w ramach pomocy rodzinnej oraz w świetle zeznań świadków nie było możliwe ustalenie faktu zawarcia umowy oraz jej postanowień.

W związku z powyższym Sąd na podstawie przepisu art. 740 kc. w zw. z art. 64 kc. orzekł jak wyżej.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na zasadzie przepisu art. 98 par.1 kpc. w zw.z par.2 ust.5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Powód jako strona przegrywająca sprawę ma obowiązek zwrócić pozwanej kwotę 2417 złotych (z opłatą od pełnomocnictwa), tytułem kosztów zastępstwa procesowego.