

Sygn. akt I C 327/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Ewa Rudkowska – Ząbczyk

Protokolant: Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 maja 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **J. J.**

przeciwko **M. S. (1) i M. S. (2)**

o **zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli**

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda J. J. na rzecz pozwanych M. S. (1) i M. S. (2) kwoty po 5 408,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. brakującymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Powód J. J. w pozwie wniesionym w dniu 6 marca 2012 r. przeciwko pozwanym M. S. (1) i M. S. (2) domagał się nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „M. S. (1) i M. S. (2) w wykonaniu zobowiązania wynikającego z zawartej umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości, przenoszą na J. J. własność działki nr (...) położonej w Ł., gmina K., powiat (...), o powierzchni 18,14 ha, wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Miliczu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych”.

W uzasadnieniu powyższego żądania powód podniósł, że w dniu 11 czerwca 1997 r. zlecił pozwanym, aby nabyli we własnym imieniu, ale na jego rachunek od likwidatora Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł. w likwidacji za cenę 21 000,00 zł nieruchomość gruntową położoną w Ł. o powierzchni 18,14 ha, stanowiącą działkę gruntu (...), dla której Sąd Rejonowy w Miliczu prowadził księgę wieczystą nr KW (...). Powód przekazał pozwanemu pełną kwotę na pokrycie ceny zakupu oraz kosztów aktu notarialnego (łącznie 22 800,00 zł). Przedmiotowa umowa została zawarta pierwotnie w formie ustnej, a w późniejszym czasie (tj. 10 maja 1999 r.) strony potwierdziły ją pisemnie. Twierdził, że zgodnie z ustaleniami stron, pozwani zobowiązali się na każde żądanie notarialnie przenieść własność powyższej nieruchomości na rzecz powoda za kwotę nabycia. Ponadto strony postanowiły, że wszelkie prace na nieruchomości wykonywane będą jedynie za zgodą obu stron. Dodatkowo strony przewidziały możliwość uzgodnienia innego sposobu przeniesienia własności, np. przez podział, przy czym wymagało to zgody obu stron.

Powód podniósł, że w wykonaniu powyższej umowy, w dniu 11 czerwca 1997 r. pozwani zawarli umowę sprzedaży, na mocy której nabyli do majątku wspólnego za cenę 21 000,00 zł nieruchomość położoną w Ł. o powierzchni 18,14 ha, stanowiącą działkę gruntu (...), dla której Sąd Rejonowy w Miliczu prowadził księgę wieczystą nr KW (...). Koszty aktu notarialnego wynosiły 1 735,00 zł. Koszty te oraz cena nieruchomości zapłacone zostały za jego pieniądze. Nabyta

nieruchomość została wydzielona z księgi wieczystej o nr KW (...)i została założona dla niej nowa księga wieczysta o nr KW (...).

Powód wskazał, że po nabyciu nieruchomości pozwani gospodarowali nią zgodnie z jego wolą i w pełnym z nim porozumieniu. On zaś ponosił koszty związane z nieruchomością oraz wynikające ze sposobu jej eksploatacji i wykorzystywania. Zgodnie z jego życzeniem, strony doprowadziły do umożliwienia eksploatacji znajdującego się na nieruchomości złoża piasku przez (...) sp. z o.o. , w ramach której wraz z ojcem prowadził działalność gospodarczą. Ponadto, na nieruchomości – na podstawie porozumienia stron – pozwana M. S. (1) uprawiała drzewka, a były one zbywane przez (...) sp. z o.o. we W..

Powód wskazał, że w związku ze skomplikowaną sytuacją życiową przez kilka lat nie utrzymywał kontaktu z pozwanymi i nie zwracał się do nich w sprawach związanych z nieruchomością, w szczególności nie wzywał ich do wykonania zawartej umowy. Pozwani korzystali z nieruchomości we własnym zakresie i czerpali z niej korzyści. Podał, że w dniu 24 stycznia 2012 r. wezwał pozwanych do przeniesienia własności nieruchomości zgodnie z zawartą umową, wyznaczając czas i miejsce zawarcia umowy. Pozwani odmówili jego żądaniu, twierdząc, że są właścicielami nieruchomości, a jemu nie przysługuje względem nich roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Do chwili obecnej pozwani władają nieruchomością i formalnie są jej właścicielami. Ponadto, dokupili kolejne, sąsiadujące działki nr (...), które zostały włączone do księgi wieczystej KW (...).

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 26 kwietnia 2012 r. pozwani M. S. (2) i M. S. (1) wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska podnieśli, że nigdy nie podpisywali większości dokumentów dołączonych do pozwu i w związku z tym złożyli do organów ścigania zawiadomienie o podejrzeniu usiłowania popełnienia przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. oraz o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z art. 270 § 1 k.k. na ich szkodę przez powoda. Ponadto wskazali, że nigdy nie zawarli z powodem umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości położonej w Ł., opisanej jako działka ewidencyjna nr (...), nie istnieje zatem po ich stornie obowiązek przeniesienia na powoda własności tej nieruchomości. Przyznali, że w dniu 11 czerwca 1997 r. nabyli własność przedmiotowej nieruchomości, jednak zawierając tę umowę, jak również podejmując czynności przygotowawcze przed zawarciem tej umowy, nie działali na czyjekolwiek zlecenie, a nieruchomość tę nabyli we własnym imieniu, dla siebie i na własny rachunek. Ponadto, od 15 lat są prawowitymi właścicielami tej nieruchomości, ujawnionymi w księdze wieczystej. Od chwili nabycia nieruchomości traktują ją jak własną, gospodarują na niej, ponosząc wszelkie koszty jej utrzymania, w tym zobowiązana podatkowe. Powód jako dzierżawca nieruchomości był jedynie płatnikiem podatku rolnego i ponosił ewentualne koszty związane z działalnością kopalni kruszywa. Dodali, że w latach 2000-2001 nabyli własność działek sąsiednich, które zostały włączone do księgi wieczystej (...). Niezrozumiałe byłoby więc działanie pozwanych, polegające na zakupie dwóch nowych działek i włączeniu ich do nieruchomości, którą rzekomo w każdej chwili i na każde żądanie powoda mieliby na niego przenieść. Podali, że na nieruchomości poczynili znaczne nakłady w celu zmiany jej dotychczasowego przeznaczenia i podniesienia jej atrakcyjności, a tym samym wartości nieruchomości. Dodali, że przedmiotową nieruchomością gospodarowali wedle swojego uznania, samodzielnie o niej decydując.

Powodowie podnieśli, że nieruchomości zbywane w 1997 r. przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną (...) w Ł. w likwidacji mógł nabyć każdy (nie było wymogów szczególnych dotyczących np. prowadzenia działalności rolniczej czy też wykształcenia rolniczego). Nie było zatem faktycznych i prawnych przeszkód, aby wniosek do likwidatora o nabycie powyższej nieruchomości złożył powód i nabył tę nieruchomość w swoim imieniu i na własny rachunek.

Podkreślili, że powód z przedmiotowym roszczeniem występuje dopiero po upływie 15 lat od zawarcia rzekomej umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości, wcześniej zaś takich żądań nie zgłaszał, a ponadto przez spółkę (...) sp. z o.o. powód zawarł z nimi umowę dzierżawy części przedmiotowej nieruchomości w celu eksploatacji przez spółkę złoża kruszywa naturalnego, na mocy której obowiązany był uiszczać na ich rzecz czynsz dzierżawy. Podali, że nieuzasadnione ekonomicznie byłoby ponoszenie przez powoda kosztów w kwocie 60 000,00 zł rocznie z tytułu

dzierżawy części nieruchomości, której własność w całości na każde żądanie powoda mogłaby zostać przeniesiona na niego przez pozwanych.

Wątpliwości pozwanych budził fakt, że umowa zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości o tak dużej powierzchni została zawarta jedynie w formie ustnej, a rzekome potwierdzenie na piśmie postanowień umowy miało nastąpić dopiero po 2 latach. Ponadto wskazywali, że powód przedłożył dwie wersje potwierdzenia na piśmie postanowień umowy (w formie wydruku komputerowego oraz rękopisu), podkreślając przy tym, że takiego dokumentu nigdy nie podpisywali.

Z ostrożności procesowej podnieśli, że nawet gdyby przyjąć, że umowa zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości została jednak zawarta pomiędzy stronami w formie ustnej, to powód nie wykazał w sposób niebudzący wątpliwości treści takiej umowy. Ponadto przedłożony dokument nie jest typowym potwierdzeniem na piśmie postanowień umowy zawartej rzekomo przez strony w formie ustnej. Dodatkowo „umowa zawarta dnia 10 maja 1999 r.” została zawarta już po nabyciu przez nich własności nieruchomości, zatem będąc umową post factum, nie może stanowić umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości. Powyższe podważa wiarygodność zarówno umowy z dnia 10 maja 1999 r. jak i rzekomy fakt zawarcia przez strony umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości, a tym samym podważa istnienie roszczenia powoda. Dodali, że powód, na którym spoczywa ciężar udowodnienia roszczenia, nie wykazał go w sposób jasny i wystarczający.

Pozwani przyznali, że wobec braku wystarczających środków finansowych na zakup nieruchomości, zwrócili się do powoda jako przyjaciela domu o pożyczkę w kwocie 21 000,00 zł na pokrycie ceny zakupu nieruchomości oraz kwoty na pokrycie kosztów aktu notarialnego. Powód zgodził się udzielić im pożyczki i kwotę 21 000,00 zł przekazał przelewem bankowym na rachunek Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł. w likwidacji, a kwotę na poczet kosztów notarialnych przekazał pozwanej w gotówce. Zaprzeczali, aby pozwany kwitował przyjęcie tych kwot dowodami KP. Ponadto, wskazali, że zgodnie z umową zwrócili powodowi pożyczoną sumę pieniędzy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. J. i pozwany M. S. (2) poznali się i zaprzyjaźnili pod koniec lat osiemdziesiątych XX w. Powód bardzo często odwiedzał pozwanych w ich miejscu zamieszkania tj. w leśniczówce w Ł.. Strony pozostawały w przyjacielskich i serdecznych relacjach.

(dowód: zeznania świadka A. P., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 12 min. 15 sek – 39 min 06 sek.; przesłuchanie powoda J. J., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 29 min. 53 sek. – 49 min. 41 sek.; przesłuchanie pozwanego M. S. (2), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 1 godz. 47 min. 51 sek – 2 godz. 12 min 21 sek.)

W 1997 r. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjnej (...) w Ł. w likwidacji dokonywała zbycia nieruchomości stanowiących jej własność. Nabycie nieruchomości od Spółdzielni nie było zależne od spełnienia jakichkolwiek wymogów dodatkowych, co oznacza, że każdy mógł nabyć taką nieruchomość. Preferencyjne ceny zakupu nieruchomości były oferowane jedynie członkom Spółdzielni. Pozwani nie byli członkami Spółdzielni.

(dowód: zeznania świadka W. K., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 58 min. 49 sek – 1 godz. 12 min 02 sek.)

Pozwani byli zainteresowani zakupem nieruchomości sąsiadującej z działką, na której posadowiony był budynek leśniczówki, w którym zamieszkiwali. Nosili się z zamiarem wybudowania domu na nabytej nieruchomości. W związku z powyższym złożyli do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł. w likwidacji wnioski o nabycie nieruchomości.

(dowód: zeznania świadka A. P., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 12 min. 15 sek. – 39 min 06 sek.; zeznania świadka Z. Z., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 1 godz. 24 min. 36 sek. – 1 godz. 33 min 47 sek.; zeznania świadka A. C., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 1 godz. 33 min. 47 sek. – 1 godz. 43 min 19 sek.; przesłuchanie pozwanego M. S. (2), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 1 godz. 47 min. 51 sek. – 2 godz. 12 min 21 sek.; przesłuchane pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

W związku z tym, że pozwani nie dysponowali wystarczającymi środkami pieniężnymi na zakup nieruchomości, zwrócili się do powoda o pożyczkę, której powód im udzielił. Tytułem pożyczki powód przekazał pozwanym kwotę 22 800,00 zł, w tym kwotę 21 000,00 zł tytułem ceny zakupu nieruchomości oraz kwotę 1 800,00 zł tytułem kosztów notarialnych. Strony ustaliły, że pożyczona kwota zostanie przez pozwanych zwrócona w najkrótszym możliwym terminie.

(dowód: zeznania świadka A. P., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 12 min. 15 sek. – 39 min 06 sek.; zeznania świadka E. P., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 39 min. 06 sek. – 45 min 43 sek.; częściowo zeznania świadka I. J., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r. 29 min. 53 sek. – 49 min 41 sek.; częściowo zeznania świadka P. K. (1), e – protokół z dnia 13 maja 2013 r. 49 min. 41 sek. – 58 min 49 sek.; przesłuchanie pozwanego M. S. (2), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 1 godz. 47 min. 51 sek – 2 godz. 12 min 21 sek.; przesłuchane pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

W dniu 10 czerwca 1997 r. pozwani uiszcili na rzecz Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł. w gotówce kwotę 21 000,00 zł tytułem ceny sprzedaży nieruchomości.

(dowód: wyciąg z raportu kasowego, k. 175; rachunek uproszczony nr (...) z dnia 30 czerwca 1997 r. k. 176, zeznania świadka W. K., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 58 min. 49 sek. – 1 godz. 12 min 02 sek.; przesłuchane pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r. 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

W dniu 11 czerwca 1997 r. pozwani zawarli z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną (...)w Ł.w likwidacji umowę sprzedaży, na mocy której nabyli do majątku wspólnego za cenę 21 000,00 zł nieruchomość położoną w Ł.o powierzchni 18,14 ha, stanowiącą działkę gruntu (...), dla której Sąd Rejonowy w Miliczu prowadził księgę wieczystą nr KW (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 11 czerwca 1997 r. k. 12-14; przesłuchanie pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r. 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

Po nabyciu nieruchomości pozwani, nosząc się z zamiarem budowy domu na tej nieruchomości - wystąpili do gminy z wnioskiem o zmianę jej przeznaczenia, z rolniczej na siedliskową.

(dowód: przesłuchane pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r. 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

Po nabyciu nieruchomości strony w dalszym ciągu przyjaźniły się. Powód bardzo często odwiedzał pozwanych i przebywał na zakupionej działce. Pozwany wraz z powodem zastanawiali się nad wspólnymi inwestycjami na działce.

(dowód: zeznania świadka A. P., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 12 min. 15 sek. – 39 min 06 sek., częściowo przesłuchanie powoda J. J. e - protokół z dnia 13 maja 2013r., 29 min. 53 sek. – 49 min. 41 sek.; przesłuchanie pozwanego M. S. (2), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 1 godz. 47 min. 51 sek. – 2 godz. 12 min 21 sek.; przesłuchane pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r. 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

W tamtym czasie pozwani na innej działce, dzierżawionej od Lasów Państwowych, prowadzili szkółkę drzewek. Powód pomagał im w ten sposób, że dokonywał zbicia tych drzewek. Powód dokonywał też zakupu sadzonek, które następnie były sadzone przez pozwanych. Strony z tego tytułu nie rozliczały się z formie gotówkowej.

(dowód: częściowo zeznania świadka I. J., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 29 min. 53 sek. – 49 min 41 sek.; częściowo zeznania świadka P. K. (1), e – protokół z dnia 13 maja 2013 r. 49 min. 41 sek. – 58 min 49 sek., przesłuchanie powoda J. J., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 29 min. 53 sek. – 49 min. 41 sek.; przesłuchanie pozwanego M. S. (2), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 1 godz. 47 min. 51 sek. – 2 godz. 12 min 21 sek.; przesłuchane pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r. 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

Strony uzgodniły, że prowadzona przez powoda i jego ojca spółka (...) sp. z o.o. we W. będzie eksploatować złoża piasku znajdujące się na nieruchomości kupionej przez pozwanych. W dniu 10 maja 1999 r. pomiędzy pozwanymi

jako właścicielami nieruchomości a (...) sp. z o.o. we W. została zawarta umowa dzierżawy gruntu. Zgodnie z tą umową pozwani wydzierżawili spółce grunt o powierzchni 2 ha w miejscowości Ł. celem eksploatacji znajdującego się na nieruchomości złoża piasku. Umówiony czynsz wynosił 5000,00 zł miesięcznie, jednak nigdy faktycznie nie był uiszczany na rzecz pozwanych. Ponadto dzierżawca zobowiązany został do regulowania podatków związanych z gruntem. W dniu 10 maja 1999 r. pozwani i (...) sp. z o.o. we W. zawarli umowę przekazania praw do dokumentacji, na mocy której pozwani przekazali spółce prawa do dokumentacji informacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego Ł.. W dniu 22 czerwca 1999 r. (...) sp. z o.o. we W. uzyskała koncesję na wydobywanie kruszywa naturalnego za złoża Ł., położonego na działce (...) w Ł..

(dowód: umowa dzierżawy gruntu z dnia 10 maja 1999 r., k. 22-24; umowa przekazania praw do dokumentacji z dnia 10 maja 1999 r., k. 25; koncesja na (...) z dnia 22 czerwca 1999 r., k. 26-28; przesłuchanie powoda J. J., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 29 min. 53 sek. – 49 min. 41 sek., przesłuchanie pozwanego M. S. (2), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r. 1 godz. 47 min. 51 sek., 2 godz. 12 min 21 sek., przesłuchane pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

W 1999 r. powód poprosił pozwanych o zwrot pożyczonych pieniędzy. Pozwani oddali powodowi pożyczoną kwotę w gotówce, rezygnując z planowanego wówczas zakupu samochodu.

(dowód: zeznania świadka A. P., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 12 min. 15 sek. – 39 min 06 sek.; zeznania świadka E. P., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 39 min. 06 sek. – 45 min 43 sek.; zeznania świadka A. W., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 45 min. 43 sek. – 50 min 43 sek.; przesłuchanie pozwanego M. S. (2), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r. 1 godz. 47 min. 51 sek. – 2 godz. 12 min 21 sek.; przesłuchane pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r. 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

Działka zakupiona przez pozwanych została przez nich zagospodarowana. Pozwany wybudował na nieruchomości dwa stawy hodowlane oraz zainstalował stację przekaźnikową telefonii komórkowej.

(dowód: zeznania świadka Z. Z., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 1 godz. 24 min. 36 sek. – 1 godz. 33 min 47 sek.; zeznania świadka A. C., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 1 godz. 33 min. 47 sek. – 1 godz. 43 min 19 sek.; przesłuchanie pozwanego M. S. (2), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 1 godz. 47 min. 51 sek. – 2 godz. 12 min 21 sek.; przesłuchanie pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

W roku 2004 relacje pomiędzy stronami pogorszyły się. Pewnego dnia powód wraz z ojcem przyjechał do pozwanych, domagając od nich, aby za kwotę, za jaką nabyli nieruchomość, przesieli na niego własność tej nieruchomości lub jej części. Pozwani byli zaskoczeni żądaniem powoda i odmówili spełnienia tych żądań.

(dowód: zeznania świadka A. P., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 12 min. 15 sek. – 39 min 06 sek.; częściowo zeznania świadka I. J., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r. 29 min. 53 sek. – 49 min 41 sek.; częściowo zeznania świadka P. K. (1), e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 49 min. 41 sek. – 58 min 49 sek.; przesłuchanie powoda J. J., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 29 min. 53 sek. – 49 min. 41 sek.; przesłuchanie pozwanego M. S. (2), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 1 godz. 47 min. 51 sek. – 2 godz. 12 min 21 sek.; przesłuchane pozwanej M. S. (1), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 2 godz. 12 min. 21 sek. – 2 godz. 31 min 05 sek.)

Przez kolejne lata strony nie utrzymywały ze sobą kontaktu.

(dowód: zeznania świadka A. P., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 12 min. 15 sek. – 39 min 06 sek.; częściowo zeznania świadka I. J., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 29 min. 53 sek. – 49 min 41 sek.; przesłuchanie powoda J. J. e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 29 min. 53 sek. – 49 min. 41 sek.; przesłuchanie pozwanego M. S. (2), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 1 godz. 47 min. 51 sek. – 2 godz. 12 min 21 sek.)

Po śmierci ojca, powód, porządkując jego dokumenty, odnalazł dokumenty dotyczące zakupu przez pozwanych spornej nieruchomości, w tym między innymi potwierdzenia na piśmie zawartej między stronami umowy zlecenia nabycia powierniczego nieruchomości.

(dowód: zeznania świadka A. P., e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 12 min. 15 sek. – 39 min 06 sek.; częściowo zeznania świadka I. J., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r., 29 min. 53 sek. – 49 min 41 sek.; przesłuchanie powoda J. J., e – protokół z dnia 13 maja 2013 r.; 29 min. 53 sek. – 49 min. 41 sek.)

Pismem z dnia 24 stycznia 2012 r. powód, powołując się na zawartą między stronami umowę dotyczącą nieruchomości, wezwał pozwanych do przeniesienia na niego własności nieruchomości położonej w Ł.. Jednocześnie wyznaczył termin i miejsce zawarcia umowy. W piśmie z dnia 1 lutego 2012 r. pozwani zaprzeczyli temu, aby mieli obowiązek przenieść na rzecz powoda własność spornej nieruchomości.

(dowód: pismo powoda z dnia 24 stycznia 2012 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 32, 33; pismo pozwanych z dnia 1 lutego 2012 r., k. 34; protokół sporządzony w formie aktu notarialnego, k. 35; zeznania świadka M. S. (3), e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 50 min. 43 sek. – 57 min 47 sek.)

Właścicielami niezabudowanej działki gruntu (...) o powierzchni 18,14 ha położonej w Ł.są obecnie pozwani. Ponadto nabyli oni własność sąsiednich działek nr (...), które zostały włączone do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Miliczu nr kw (...).

(dowód: odpis z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Miliczu nr (...), k. 15; wypis z rejestru gruntów, k. 16)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynikało, że świadczenie pozwanych, którego spełnienia powód dochodził w niniejszym postępowaniu, stanowiło złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu przez pozwanych na rzecz powoda własności działki nr (...) położonej w Ł., gmina K., powiat (...), o powierzchni 18,14 ha, wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Miliczu nr kw (...). Zgodnie z art. 740 zd. 2 k.c. przyjmujący zlecenie powinien wydać dającemu zlecenie wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym.

W niniejszej sprawie powód twierdził, że zawarł z pozwanymi umowę zlecenia (art. 734 k.c.), na mocy której pozwani zobowiązali się do nabycia we własnym imieniu nieruchomości za środki finansowe przekazane przez powoda oraz do przeniesienia własności nieruchomości na jego rzecz (tzw. fiducyjne nabycie nieruchomości). W ocenie Sądu powyższe twierdzenia nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym w niniejszym postępowaniu. W szczególności brak jest dowodów na to, aby nabycie przez pozwanych w dniu 11 czerwca 1997 r. nieruchomości obejmującej działkę nr (...) w Ł. nastąpiło w wykonaniu obowiązku przyjętego na siebie przez pozwanych wobec powoda. Ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywał na powodzie, który z powyższych faktów wywodził skutki prawne (art. 6 k.c.).

Zdaniem Sądu powód nie wykazał w sprawie faktu i daty zawarcia z pozwanymi umowy zlecenia, ani treści jej postanowień. Jego twierdzenia w tym przedmiocie nie zostały skutecznie potwierdzone zeznaniami świadków I. J., P. K. (1), ani P. K. (2). Świadczenie ci bowiem wiedzę na temat wzajemnych zobowiązań stron posiadali jedynie z relacji powoda i właściwie w sprawie byli w stanie przekazać jedynie jego ocenę sytuacji i towarzyszące temu emocje. Świadek I. J., mimo że potwierdzała udział w jednej z rozmów stron, nie była w stanie przedstawić uzgodnień, jakie zostały poczynione odnośnie sposobu nabycia spornej nieruchomości. Twierdziła jedynie, że nieruchomość ta miała być nabyta przez powoda i „przepisana na M. S. (1)” z uwagi na fakt, że pozwany M. S. (2) działki tej nie mógł kupić bo był leśniczym. Powyższe wyjaśnienia pozostają w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zebrany

w sprawie, w szczególności z zeznaniami świadka W. K. likwidatora Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, który sporną nieruchomość sprzedawał, a który zeznał, że nie było żadnych ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych przy sprzedaży gruntów należących do likwidowanej Spółdzielni. Poza tym rzekoma niemożność nabycia nieruchomości przez pozwanego wykonującego zawód leśnika pozostaje w sprzeczności z treścią umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 1997 r., zgodnie z którą nabywcami spornej nieruchomości byli oboje pozwani, tj. zarówno M. S. (1), jak i M. S. (2). Świadek nie potrafiła także wyjaśnić, w jaki sposób powód miał kupić sporną nieruchomość, tzn. czy on miał być stroną umowy sprzedaży i następnie przenieść własność nieruchomości na pozwaną, czy też kupującym miała być inna osoba. Świadek jednocześnie przyznała, że w rozważanym okresie sytuacja majątkowa powoda była bardzo dobra i w istocie nie było powodów (celu), dla których miałby on kupować sporną nieruchomość. Zaznaczała, że była obecna jedynie przy jednej rozmowie stron, mimo że rozmowy stron na temat zakupu działki były prowadzone przez dłuższy czas. Z pewnością świadek nie potwierdziła faktu zlecenia pozwanym zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dla powoda dającego zlecenie.

Take świadek P. K. (1) przyznawał, że o wzajemnych stosunkach stron wie jedynie od powoda. Zeznając wskazywał, że powód wyjaśniając swoje relacje z pozwanymi, twierdził, że im pomaga, że „robią coś wspólnego”, że „zainwestował pieniądze”, a pozwany „wziął to na siebie”, że powodowi „została zaproponowana jakaś transakcja”. Powyższe sformułowania w ocenie Sądu nie potwierdzają przyjęcia na siebie przez pozwanym obowiązku nabycia nieruchomości na rzecz powoda, raczej wskazują na jakiejś wspólne, bliżej nieskonkretyzowane, plany stron na przyszłość, które równie dobrze mogły być realizowane na nieruchomości będącej własnością pozwanym. Powyższe wydaje się znajdować potwierdzenie także w zeznaniach samego powoda, który nie był w stanie określić celu nabycia spornej nieruchomości, ale przyznawał, że była ona nabyta niejako we wspólnym interesie stron, tak, aby „robić coś wspólnego”, bo – jak to określał – dobra sytuacja pozwanym przekładała się także na jego dobrą sytuację.

Z kolei świadek P. K. (2) wprawdzie twierdził, że z rozmów prowadzonych łącznie z powodem i pozwanym M. S. (2) wynikało, że właścicielem spornej nieruchomości jest powód, a pozwany jedynie nią zarządza i że w „dogodnym czasie” sytuacja „istniejąca na papierze” się zmieni, „będzie wyczyszczona”. Przyznał jednak, że o tak padających sformułowaniach wie z relacji powoda, a w rozmowach, w których uczestniczył mowa była jedynie o planach inwestycyjnych na nieruchomości, z których świadek wyprowadzał wnioski o tym, że jej właścicielem faktycznie jest powód. Świadek przyznał także, że w rozmowach, w których uczestniczył, pozwany M. S. (2) nie deklarował woli przeniesienia własności spornej nieruchomości na powoda.

Powyższej oceny nie zmienia także fakt, że w późniejszym czasie, tj. już po nabyciu nieruchomości przez pozwanym, powód w pewnym zakresie z nieruchomości tej korzystał. Jak bowiem wynika z przeprowadzonych w sprawie dowodów w tamtym czasie strony pozostawały w bardzo zażyłych stosunkach (powód i pozwany określali siebie mianem braci), spędzali w swoim towarzystwie dużo czasu, wzajemnie sobie ufali i rozważali wspólne plany na przyszłość. Przebywanie powoda na spornej nieruchomości nie było zatem wykonywaniem przez niego jego uprawnień właścicielskich, a jedynie korzystaniem z gościnności pozwanym, której rozmiary w tamtym czasie same strony określały jako ponadprzeciętne. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, że podejmowane przez powoda na spornej nieruchomości działania (np. sadzenie sadzonej drzew) świadkowie określali jako „wspólne” z pozwanymi.

Twierdzeń powoda o zawarciu z pozwanymi umowy fidejucyjnego nabycia nieruchomości nie potwierdzają także dowody z dokumentów przedłożone przez powoda. Należy podkreślić, że wnioski dowodowe z dokumentów w postaci umowy z dnia 10 maja 1999 r. w przedmiocie przeniesienia własności spornej nieruchomości, dowodów wpłat z dnia 11 czerwca 1997 r. i 10 maja 1999 r. oraz dowodu wpłaty na kwotę 48 000,00 zł, jak również umowy zlecenia z dnia 12 grudnia 2002 r., które w ocenie powoda miały potwierdzać przedstawiany przez niego przebieg zdarzeń, zostały przez niego cofnięte po tym, jak w toku postępowania przygotowawczego biegły stwierdził, że zostały sfalszowane. Pozostałe dokumenty (umowa sprzedaży z dnia 11 czerwca 1997 r., odpis z księgi wieczystej spornej nieruchomości, wypis z rejestru gruntów) potwierdzają jedynie fakt, że prawo własności spornej nieruchomości przysługuje obecnie pozwanym oraz że na nieruchomości tej prowadzona była określona działalność bądź samego powoda (dowód wpłaty z dnia 25 października 2002 r.), bądź powiązanej z nim spółki (umowa dzierżawy z dnia 10 maja 1999 r., umowa dotycząca przekazania dokumentacji z dnia 10 maja 1999 r., koncesja z dnia 22 czerwca 1999 r.). Ten ostatni fakt

przemawia wręcz za uznaniem, że nie było porozumienia stron co do nabycia spornej nieruchomości przez pozwanych na rzecz powoda. Gdyby tak było, to za nieracjonalne należałoby uznać zawieranie przez spółkę (...) z pozwanymi umowy dzierżawy, łączącej się z określonymi zobowiązaniami majątkowymi, skoro powód mógłby już wówczas skutecznie żądać od pozwanych przeniesienia na niego własności spornej nieruchomości. Faktu tego zresztą powód nie był w stanie w przekonujący sposób wyjaśnić.

Wątpliwości co do okoliczności zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z 11 czerwca 1997 r. nie wyjaśniły także zeznania samego powoda. Powód nie był w stanie wskazać przyczyny, dla której umowa sprzedaży została zwarta przez pozwanych. Podawał, że pozwany jako leśniczy mógł ją nabyć za niższą cenę, jednak jednocześnie przyznał, że „tak do końca to tego nie rozumiał”. Nie wyjaśnił, w jakim celu rzekomo kupił nieruchomość, wskazując jedynie na jakieś bliżej nieokreślone wspólne plany, „wspólne wspomaganie”. Użył wręcz zwrotu, że ziemia ta miała „wspólnie pomóc” powodowi i pozwanemu, choć w chwili zakupu nie wiedział jeszcze w jaki sposób, liczył na wspólne pomysły na inwestycje. Wskazywał, że pozwany „proponował mu, że można kupić tą ziemię”, zwrócił się do powoda, bo wiedział, że on ma pieniądze, a powód zgodził się na to, używając zwrotu „dobrze, kupimy”. Powyższe twierdzenia w ocenie Sądu nie potwierdzają faktu zlecenia pozwanym przez powoda nabycia spornej nieruchomości na jego rzecz. Wręcz przeciwnie, fakt wystąpienia przez pozwanego z inicjatywą w tym zakresie, konkretny cel własny, jaki mu przyświecał w dacie zakupu i jedynie finansowe zaangażowanie powoda w całą transakcję wskazują na to, że to nie pozwani zgodzili się kupić nieruchomość na rzecz powoda (art. 734 § 1 k.c.), tylko powód zgodził się na sfinansowanie zakupu nieruchomości na rzecz pozwanych. Nie jest przy tym wykluczone, że strony zakładały w dacie porozumienia, że na nabytej nieruchomości będą wspólnie prowadziły działalność gospodarczą lub leśną.

Twierdzenia powoda dotyczące zawarcia z pozwanymi umowy fidejucyjnego nabycia nieruchomości pozostają w sprzeczności z twierdzeniami pozwanych o okolicznościach związanych z zawarciem umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 1997 r., a które są spójne i logiczne, układają się w rzeczowy ciąg wydarzeń pozostających ze sobą w związku przyczynowym, a ponadto zostały wiarygodnie potwierdzone dowodami przedstawionymi przez pozwanych w sprawie. Sąd dał wiarę świadkom Z. Z., A. C. i A. P., którzy potwierdzali, że to pozwani zainteresowali się zakupem spornej nieruchomości w zamiarze wybudowania na niej domu mieszkalnego i stawów hodowlanych – i to na długo przed tym, jak nieruchomość ta została przeznaczona na sprzedaż – i w takim celu nieruchomość tą w czerwca 1997 r. nabyli, po uprzednim przeprowadzeniu stosownego postępowania w Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł.. Świadczenie ci, podobnie jak A. W. i E. P., potwierdzali także, że zakup tej nieruchomości przez pozwanych był możliwy tylko dzięki temu, że pożyczili pieniądze od powoda. Fakt udzielania w tamtym czasie pomocy finansowej pozwanym przez powoda potwierdzali zresztą także świadkowie I. J. i P. K. (2). W ocenie Sądu wiarygodnie zostało także wyjaśnione, że pożyczone pieniądze zostały powodowi zwrócone. Faktu tego zresztą sam powód nie wykluczał, choć świadczeń na rzecz pozwanych nie chciał określać mianem pożyczki tylko pomocy (e – protokół z dnia 17 maja 2013 r., 01:39:30 – 01:40:50). Od tej pory pozwani podejmowali na nieruchomości działania inwestycyjne, nie uzgadniając ich z powodem.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że brak jest podstaw do uznania, że stosunkiem prawnym łączącym strony była umowa zlecenia nabycia przez pozwanych na rzecz powoda nieruchomości w Ł., a tym samym po stronie powoda nie powstało roszczenie o złożenie przez pozwanych oświadczenia przenoszącego na niego własność tej nieruchomości.

Z tych względów Sąd powództwo oddalił, co orzeczono w sentencji.

Podstawę orzeczenia o kosztach postępowania stanowił przepis art. 98 § 1 k.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym, że strona pozwana wygrała sprawę w całości Sąd obowiązkiem zwrotu kosztów obciążył w całości powoda. Zasądzona kwota łącznie 10 817,00 zł stanowi koszty zastępstwa prawnego za postępowanie przed sądem pierwszej instancji i postępowanie zażaleniowe (§ 6 pkt 7 i § 12 ust. 2 pkt 2 rozp. Min. Spr. 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. t.j. z 2013 r., poz. 461 z zm.).

Jednocześnie, na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd odstąpił od obciążania powoda kosztami sądowymi, od uiszczenia których powód był zwolniony.