

Sygn. akt *IC 7/15*

WYROK

WIMIENIU

RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Słupcy, Wydział I Cywilny

w składzie następującym

Przewodniczący: SSR Piotr Kuś

Protokolant: Daria Zwolińska

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2016 r. w Słupcy

sprawy z powództwa: **D. K.**

przeciwko: **H. A., P. A.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje pozwanych **H. A. i P. A.** do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „My H. A. i P. A. przenosimy własność nieruchomości położonej w P. gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 431/5 o łącznej powierzchni 0.7534 ha dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) na rzecz D. K.”, na co powódka wyraża zgodę

II. w pozostałej części postępowanie umarza

III. nakazuje ściągnąć od solidarnych pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupcy kwotę **1904,41 (tysiąc dziewięćset cztery zł czterdzieści jeden groszy) zł** tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych

IV. zasądza od solidarnych pozwanych na rzecz powoda kwotę (...) (**dwa tysiące czterysta siedemnaście**) **zł** tytułem zwrotu kosztów procesu

SSR Piotr Kuś

Sygn. akt IC 7/15

UZASADNIENIE

Powódka D. K. wystąpiła z powództwem przeciwko H. A. i P. A. o ustalenie nieważności umowy z dnia 12.05.2008 r. zawartej w formie aktu notarialnego, a nadto o zasądzenie kosztów procesu.

Pismem z dnia 7.06.2013 r. strona powodowa dokonała zmiany roszczenia w ten sposób, iż wniosła o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli, iż pozwani przenoszą na powódkę prawo własności nieruchomości położonej w P. oznaczonej numerem geodezyjnym (...).

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez pozwanych na jej zlecenie i z jej środków finansowych. Powódkę z pozwanymi łączy tzw. umowa fiducyjna zgodnie z którą

pozwani nabyli nieruchomość na zlecenie powódki lecz w jej imieniu. Pozwani zaoferowali powódce pomoc w zakupie nieruchomości położonej w kraju. Powódka prowadziła negocjacje mające na celu nabycie przedmiotowej nieruchomości. Uściła cenę na rzecz zbywców. Jako nabywcy nieruchomości formalnie wystąpili pozwani. Powódka zwróciła się po powrocie do kraju o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz powódki lecz pozwani ostatecznie z tego obowiązku się nie wywiązali.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniosła, iż przedmiotową działkę kupili za własne pieniądze w porozumieniu z G. G. (1) z którym zamierzali podjąć współpracę gospodarczą. W dniu 12.05.2008 r. pozwani z swojego konta wypłacili kwotę 53 000 zł i przekazali te pieniądze powódce celem zapłaty należności za nieruchomość. Powodowie byli umówieni z G. G. (1), iż pieniądze zwróci im przy wizycie w kraju. Powódka miała być jedynie świadkiem i dlatego przekazano jej pieniądze. Pozwani działali jedynie na zlecenie świadka G. G. (1). G. G. (1) zwrócił im pieniądze jesienią 2008 r. Powódka zwróciła się do nich w 2011 r. o przeniesienie własności działki. Pozwani z G. G. (1) podpisali porozumienie w dniu 26.11.2012 r. i w tym dniu zwrócili mu kwotę 16 250 euro. Kolejną kwotę 9250 euro zwrócili G. G. (1) w dniu 26.02.2013 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka z racji znajomości z synem powodów pozostawała w bliskich relacjach z pozwanymi. Powódka wyjechała do pracy za granicą (Włochy) gdzie poznała obywatela W. G. G. (1). W pewnym okresie w szczególności w roku 2008 pozostawała z nim w związku o charakterze konkubenckim czerpiąc z tego tytułu korzyści o charakterze majątkowym. Powódka zamierzała wrócić do kraju. W Polsce w okolicach miejsca zamieszkania powódka poszukiwała nieruchomości, którą mogłaby nabyć. Znalazła taką nieruchomość położoną w P. oznaczoną numerem geodezyjnym (...), której właścicielem byli L. R. (1) i A. R.. Powódka skontaktowała się z nimi i zaoferowała im cenę, którą właściciele nieruchomości zaakceptowali. Powódka dała właścicielom nieruchomości zaliczkę na zakup nieruchomości. Z uwagi na fakt, iż nabywana nieruchomość miała status rolny, a (...) miała prawo pierwokupu strona powodowa po rozmowach z pozwanymi uzgodniła, iż to oni formalnie nabędą przedmiotową nieruchomość, a następnie w jakiejś formie przeniosą prawo własności nieruchomości na rzecz powódki. Powódka osobiście przekazała pieniądze zbywcom w ich obecności. Powódka wielokrotnie zwracała się do pozwanych o przeniesienie własności nieruchomości na swoją rzecz. Pozwani do chwili obecnej tego nie uczynili.

(dowód: dokumenty dołączone do akt sprawy, częściowo zeznania stron, zeznania świadków)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy, zeznań świadków oraz częściowo zeznań stron.

Dokumenty dołączone do akt sprawy, nie budziły wątpliwości sądu, nie zostały również zakwestionowane co do zasady przez strony.

Należy podkreślić, iż w zakresie postępowania dowodowego sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze świadka G. G. (1) albowiem przeprowadzenie tegoż dowodu nie było możliwe. Strona pozwana wnioskując o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka powinna wskazać jego adres tak aby możliwe było skuteczne wezwanie świadka na termin rozprawy. Sąd dwukrotnie zwrócił się z odezwą do sądu włoskiego wskazując wszystkie posiadane z urzędu dane adresowe jak i dane adresowe podane przez stronę pozwaną tym niemniej przeprowadzenie tegoż dowodu okazało się niemożliwe, a sąd włoski zwrócił odezwę z uwagi na niemożność jej wykonania. Strona pozwana nie była więc w stanie wskazać aktualnego adresu świadka co w konsekwencji musi prowadzić do pominięcia dowodu z przesłuchania ww w charakterze świadka z wszelkimi związanymi z tym konsekwencjami.

Z uwagi na charakter niniejszej sprawy, niezwykle skomplikowanej pod względem faktycznym (a częściowo również prawnym, o czym w dalszej części uzasadnienia) ocena dowodów powinna być w ocenie Sądu poprzedzona uwagami

natury ogólnej odnoszącymi się do zasady oceny dowodów, obowiązków stron procesu oraz uprawnień Sądu w szczególności konsekwencji wynikających z aktywności (bierności) uczestników postępowania.

Wstępnie należy podkreślić, iż spór w niniejszej sprawie dotyczył przede wszystkim okoliczności faktycznej związanej z nabyciem nieruchomości przez pozwanych w 2008 r. Strona powodowa swoje roszczenie wywodziła z faktu tzw. fiducyjnego nabycia własności nieruchomości. Zdaniem powoda pozwani nabyli nieruchomość w imieniu własnym lecz na zlecenie powódki, a więc są obecnie zobowiązani do przeniesienia na jej rzecz prawa własności nieruchomości. Natomiast zdaniem pozwanych udzielili oni pożyczki świadkowi G. G. (1), a przedmiotowa nieruchomość miała stanowić zabezpieczenie roszczenia o zwrot pożyczki.

Materiał dowodowy w niniejszej sprawie sprowadzał się do zeznań świadków zgłoszonych przez strony procesu oraz uzyskanych przez stron dokumentów w tym zwłaszcza wyciągów z kont bankowych strony pozwanej. Treść zeznań świadków pozwala zdaniem sądu w kontekście pozostałego materiału dowodowego w tym zwłaszcza dokumentów, a także wersji zaprezentowanej przez strony zrekonstruować na potrzeby rozstrzygnięcia stan faktyczny, który najprawdopodobniej pomiędzy stronami zaistniał. Konieczne jest więc dokonanie oceny tych zeznań pod kątem ich wiarygodności, logiki i konsekwencji podjętych czynności. Każdy element stanu faktycznego tworzy swoistego rodzaju układankę, która łącznie pozwala sądowi dokonać wyboru pomiędzy odmiennymi wersjami prezentowanymi przez strony. W tym kontekście należy wskazać, iż sąd wydając orzeczenie jest zobowiązany poczynić ustalenia faktyczne na podstawie dowodów prezentowanych przez strony.

Należy podkreślić, iż ocena dowodów jest prawem Sądu. Ocena ta dotyczy jednak jedynie dowodów zgłoszonych przez strony procesu. W szczególności nie jest obowiązkiem Sądu poszukiwanie dowodów z urzędu. Działanie sądu z urzędu może, bowiem prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (por. wyrok SN z 12.12.2000 r., V CKN 175/00, OSP 2001/7-8/116 z glosą aprobującą Broniewicza OSP 2001/7-8/116, uchwała składu 7 sędziów SN z 19.05.2000 r. III CZP 4/00, OSNC 2000/11/195). Postępowanie cywilne jest bowiem postępowaniem kontryktoryjnym, gdzie aktywność dowodowa obciąża strony procesu. Wszelkie działania Sądu z urzędu mogłyby być poczytane jako naruszające zasadę równych praw stron gdyż w istocie rzeczy prowadziłyby do faworyzowania jednej ze stron procesu na niekorzyść drugiej. W tej kwestii należy wskazać, na art. 3 k.p.c. czy art. 232 k.p.c. Możliwość podejmowania inicjatywy dowodowej przez sąd może mieć jedynie charakter wyjątkowy w sytuacji rażącej nierównowagi procesowej stron, gdy dany dowód jest niezbędny do rozstrzygnięcia, a strona sama z przyczyn wewnętrznych nie jest w stanie przejawiać inicjatywy dowodowej. Z taką sytuacją zdaniem Sądu nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Każda ze stron jest reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, który ma świadomość praw i obowiązków oraz konsekwencji swych działań czy zaniechań.

Należy podkreślić, iż obowiązek wynikający z art. 6 k.c. w procesie jest realizowany poprzez zgłaszanie stosownych wniosków dowodowych celem udowodnienia okoliczności, na które powołuje się strona procesu. Stosownie do art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Ewentualne ujemne skutki nieprzedstawienia dowodu obciążają stronę, która nie dopełniła ciążącego na niej obowiązku (por. wyrok SN z 15.07.1999 r. I CKN 415/99 LEX 83805). Tym samym w tej samej sprawie na stronach może spoczywać obowiązek udowodnienia różnych okoliczności faktycznych w zależności od tego, jakie skutki prawne z nich poszczególne strony wywodzą. Kwestia ta będzie przedmiotem szczegółowej analizy przy ocenie jakie fakty Sąd uznał za udowodnione i dlaczego, oraz jakim dowodom nie dał wiary i dlaczego. Należy również podkreślić, iż samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok SN z 22.11.2001 r. I PKN 660/00, Wokanda 2002/7-8/44).

W konsekwencji zawnioskowane przez strony dowody Sąd ocenia zgodnie z art. 233 k.p.c. , a więc według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Obowiązkiem Sądu jest jedynie szczegółowe przesłuchanie zawnioskowanych świadków procesu na okoliczności mające wpływ na treść dochodzonego roszczenia. Przesłuchanie to powinno być tak wyczerpujące jak tylko pozwalają okoliczności faktyczne.

W przedmiotowej sprawie żaden z świadków przesłuchanych przez sąd nie dysponował pełnią wiedzy na temat charakteru relacji pomiędzy stronami (wniosku o przesłuchanie świadka G. G. (1) nie dało się przeprowadzić), takie relacje znały tylko strony. Tym niemniej każdy z świadków przesłuchanych przez sąd posiada fragment informacji dotyczący elementów przedmiotowo istotnych, ewentualnie fragment informacji odnoszący się do elementów przedmiotowo istotnych (essentialia negotii) stosunku prawnego jaki pomiędzy stronami zaistniał.

Należy podkreślić, iż ustawodawca ma świadomość istnienia ograniczeń związanych z ustaleniem w oparciu o dostępne środki dowodowe rzeczywistego stanu faktycznego, co wiąże się przede wszystkim z ułomnością dowodu z zeznań świadków. Wynika to nie tylko z zdolności percepcji, zapamiętywania ale przede wszystkim cech charakteru człowieka i stawiania własnych interesów (ewentualnie interesów osób bliskich) przed interesem wymiaru sprawiedliwości rozumianym jako dążenie do ustalenia prawdy. Ustawodawca pozwala więc czynić ustalenia w sprawie w oparciu o tzw. domniemania faktyczne. Zgodnie z art. 231 k.p.c. Sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Tym samym Sąd jest uprawniony z poczynionych ustaleń wywieść inne fakty uznając, że w konsekwencji za ustalone. Jedynym warunkiem jest jedynie to aby fakty wywiedzione zgodnie z art. 231 k.p.c. w sposób logiczny wynikały z innych ustalonych faktów.

W niniejszej sprawie kompletność materiału dowodowego i jego ocena nabiera istotnego znaczenia albowiem to właśnie drobne elementy wynikające z materiału dowodowego pozwalają sądowi dokonać wyboru pomiędzy odmiennymi wersjami przedstawionymi przez strony.

W ocenie Sądu orzekającego rozstrzygnięcie w przedmiocie roszczenia sprowadza się jedynie do prawidłowej oceny przeprowadzonych dowodów oraz odpowiedniego zastosowania wspomnianego art. 231 k.p.c. Ocena ta musi prowadzić do ustalenia okoliczności udowodnionych i nieudowodnionych, a w konsekwencji ustalenia istnienia pewnych zdarzeń faktycznych i związanych z tym konsekwencji prawnych, lub w przypadku braku ich udowodnienia braku tych konsekwencji. Należy w tym miejscu podkreślić, iż w doktrynie prawa cywilnego funkcjonuje rozróżnienie na tzw. prawdę formalną i materialną. Rozróżnienie to jest akceptowane również w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Na potrzeby niniejszego uzasadnienia należy ograniczyć się do stwierdzenia, iż pod pojęciem prawdy materialnej rozumie się tzw. prawdę obiektywną, a więc rzeczywisty stan rzeczy. Prawda formalna to natomiast stan stwierdzony na podstawie przeprowadzonych dowodów, których zakres oraz konsekwencje w ich ocenie określają obowiązujące przepisy. Ustawodawca ma świadomość, iż niekiedy ustalenie rzeczywistego stanu faktycznego jest niemożliwe dlatego uznając zasadę prawdy materialnej za wiodącą czyni pewne koncesje na rzecz prawdy formalnej. W orzecznictwie wskazuje się tutaj zwłaszcza na regulacje art. 231 k.p.c., 234 k.p.c., 233 § 2 k.p.c., art. 246 k.p.c., 247 k.p.c. i 217 § 2 k.p.c. czy zwłaszcza art. 207 § 3 k.p.c. (por. uzasadnienie wyroku SA w Warszawie z 22.05.2003 r., I ACa 1893/01, OSA 2004/10/36). Jest to istotne zwłaszcza w sprawie gdzie relacje pomiędzy uczestnikami sporu wynikają z nieporozumień w relacjach o charakterze osobistym, a każda z stron względem siebie wykazywała relatywnie bliskie relacje de facto nie dbając wówczas o należyte zabezpieczenie dowodów na okoliczność ewentualnego sporu jaki się może pojawić. Również świadkowie niekiedy mogą nie mieć wiedzy w przedmiocie okoliczności faktycznej, składając zeznania konkretnej treści, co nie przesądza o rzeczywistości lecz jest jedynie wyrazem wiedzy świadka o danej okoliczności, lub mówiąc precyzyjniej jego niewiedzy. Również upływ czasu powoduje, iż w pamięci świadka zaciera się obraz zdarzenia, a świadek składając zeznania nie tyle opisuje zdarzenie co wyobrażenie o nim, jako swoistą syntezę rzeczywistego stanu faktycznego „przefiltrowaną” przez wiedzę, doświadczenie, przekonania, odczucia, pragnienia, itp. świadka. Z tego punktu widzenia istotnego znaczenia nabiera ustalenie tej grupy świadków, których nie wiążą z jedną ze stron procesu relacje tego typu, które mogą podważać wiarygodność dane osoby.

Niniejsza sprawa charakteryzuje się ewidentną sprzecznością z punktu widzenia istnienia najistotniejszej okoliczności rzutującej na ocenę prawną roszczenia. Spór ten sprowadza się do kwestii kto ewentualnie zlecił zakup nieruchomości stronie pozwanej i w jakim celu oraz skąd pochodziły środki na zakup nieruchomości. Częściowo pomiędzy stronami jest zbieżność, iż pozwani przedmiotową nieruchomość nabyli w imieniu własnym lecz na cudze zlecenie. Przy czym zdaniem powódki nastąpiło to na jej zlecenie, a zdaniem pozwanych na zlecenie świadka G. G. (1). Przy czym w tym

ostatnim przypadku jak wynika z treści odpowiedzi na pozew i zeznań stron po stronie pozwanych istniał obowiązek późniejszego przeniesienia prawa własności nieruchomości z tym zastrzeżeniem, iż zdaniem pozwanych „na osobę którą wskaże G. G. (1)” (np. k.84).

Tym samym szczególnego znaczenia nabiera kwestia ciężaru dowodu. Okoliczność ta w przypadku uznania, iż rację ma powódka prowadzi do uwzględnienia roszczenia a priori. W sytuacji odmiennej konieczne jest dalsza analiza okoliczności w kontekście zgłoszonego roszczenia, a kwestia z przyczyn prawnych wymaga pogłębionej analizy w kontekście treści obowiązujących przepisów skomplikowanej z powodu szczupłości materiału dowodowego.

Obowiązek udowodnienia twierdzeń o nabyciu nieruchomości na jej zlecenie i za jej środki obciąża powódkę albowiem z tego faktu powódka wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Stronę pozwaną obciąża natomiast obowiązek udowodniania tychże okoliczności, które odnoszą się do przedstawionego przez stronę pozwaną stanu faktycznego. Brak bowiem wiarygodności wersji strony pozwanej a contrario uwiarygodnia wersję strony powodowej.

Zdaniem Sądu z materiału osobowego za istotne należy uznać zeznania świadka L. R.. Zeznania świadka wskazują, iż rozmowy o zakupie nieruchomości były prowadzone tylko z powódką i pozwaną. Pozwany pojawił się jedynie na podpisaniu aktu notarialnego. Istotne było stwierdzenie świadka, iż zaliczkę dała powódka. Świadek zeznał również ekspressis verbis **„Powódka twierdziła, że to jest jej działka i ona płaciła, a pozwana jest rolniczką i chodziło o to, żeby nie czekać, bo agencja ma prawo pierwokupu. To było cały czas gadane i sugerowane przez pozwaną, bo ma ziemię i jest rolniczką. (...) Pozwana figurowała tylko na papierku. Pieniądze były powódki, ja się dziwiłem, że powódka tego nie nagrywała. Ze strony pozwanej nie było żadnych zastrzeżeń, że to są pieniądze powódki (...) Ja wiem tylko, że powódka płaciła pieniądze, a pozwana miała być na papierku. Pieniądze były przekazane część gotówką, część euro. Nie pamiętam jakie to były kwoty. Więcej chyba było w złotówkach”**. Treść tych zeznań jest o tyle wiarygodna, że są to zeznania z okresu zawierania umowy (okoliczności miały miejsce w tym okresie), a więc z chwili kiedy strony miały jeszcze dobre relacje i żadna z stron nie myślała o przygotowaniu korzystnych dla siebie dowodów. Również fakt, iż świadek jest osobą trzecią dla stron, a więc zdaniem sądu nie ma żadnego interesu aby składać nieprawdziwe zeznania dodatkowo go uwiarygodnia. Świadek opisuje ówczesne zachowanie stron oraz treść składanych oświadczeń. Takie oświadczenia potwierdzają przedstawioną przez powódkę wersję gdyż w całości z nią współgrają. Wówczas powódka czy pozwana nie miały podstaw aby przedstawiać odmienne wersje lecz zdaniem sądu mogły zachowywać się naturalnie. Tym samym świadek mógł zaobserwować te okoliczności, które obecnie pozwolą sądowi ustalić rzeczywisty przebieg zdarzenia pomiędzy stronami. Istotna jest także konstatacja świadka, iż wypłata środków (ceny) nastąpiła częściowo w gotówce, a częściowo w euro. Powyższe podważa twierdzenia pozwanych, iż kwota 53 000 zł została przeznaczona na zapłatę ceny. Gdyby tak było świadek powinien zeznawać o złotówkach, a nie podawać, iż zapłata nastąpiła również częściowo w euro. Strona pozwana nie miałaby żadnych powodów aby po wypłaceniu gotówki z złotych polskich następnie wymieniać złotówki na euro skoro cena była ustalona w złotówkach. Tym bardziej, iż pozwani konsekwentnie twierdzili, iż zapłata nastąpiła z kwoty wypłaconej w tym dniu w banku, a więc mogła nastąpić tylko w złotówkach. Ten element również podważa wersję strony pozwanej, a uwiarygadnia wersję powódki.

Zeznania świadka L. R. (1) współgrają z zeznaniami świadka A. R., która zeznała ekspressis verbis: **„Zadzwońnię powódka, żeby kupiła tą działkę. Umówiliśmy się na spotkanie z powódką i pozwaną. Rozmawialiśmy o kupnie. (...) Powódka mówiła, że będzie musiała jechać po pieniądze do W., żeby wpłacić zaliczkę. Umówiliśmy się na spotkanie jakiś czas później. Powódka wpłaciła zaliczkę 4 czy 5 tysięcy, pozwana w ogóle tych pieniędzy nie trzymała w ręce. Pozwana nic nie mówiła, było wiadomo, że to nie jest ona. Jak zaczęliśmy później rozmawiać to wyszło, że pani D. nie jest rolniczką i nie może kupić działki czy coś. Powódka mówiła, że pozwana jest rolnikiem i kupując tą działkę na siebie. Mówiła coś, żeby nie szło do agencji. Ja tego nie rozumiałam, to tłumaczyła powódka. Ta działka była rolnicza. Ta działka była dla powódki, w akcie podpisana była pozwana, ale pieniądze zawsze dawała powódka. Powódka mówiła, że to jej pieniądze, pozwana nigdy nie mówiła, że to jej pieniądze. (...) W dzień transakcji byliśmy w mieszkaniu u powódki, była też pozwana, pieniądze przekazywała powódka. Pozwana nie mówiła, że to są jej pieniądze, ona nigdy**

nie mówiła, że to są jej pieniądze i to nie są jej pieniądze. (...) Negocjacje prowadziliśmy z powódką i to z nią było wszystko uzgadniane”.

Zeznania świadka J. S. zdaniem sądu nie mogą podważać zeznań wcześniej wskazanych świadków. Świadek była obecna tylko jako tłumacz podczas rozmowy pomiędzy pozwanymi, a świadkiem G. G. (1). Treść tych zeznań sugeruje wprost, iż pozwani kupili tą ziemię na siebie ale w cudzym imieniu. Nie wynika jednak wprost jaka jest kwestia źródeł pochodzenia środków na zakup ziemi. Treść tych zeznań z jednej strony zdaje się sugerować, iż środki pochodziły od świadka G. G. (1) na co wskazuje zeznanie świadka gdy mówi: „Pozwani powiedzieli, że ziemia została przekształcona i już mógłby sobie ją przepisać. Przedstawili też koszty związane z tym przedsięwzięciem. Świadek zaproponował, że skoro koszty są tak duże to żeby oni sobie tą ziemię zostawili a go spłócili”. Z drugiej jednak strony treść rozmowy powiązana jest z powódką i zdaje się sugerować, iż powódka nie była tylko świadkiem tejże transakcji ale osobą na którą ta ziemia miała być przepisana (miała zostać przeniesiona jej własność). Za takim wnioskiem przemawia następujący fragment zeznań świadka: „Była wtedy rozmowa na temat powódki, pozwani mówili, że oni sobie tą ziemię zostawiają, **ale żeby ta sprawa pomiędzy powódką a świadkiem została załatwiona pomiędzy nimi**. Pozwani mówili, że powódka ich nachodzi i domaga się ziemi dla siebie”. Świadek zeznała także, iż to pozwani naciskali aby dopisać do umowy, iż powódka z ziemią nie miała i nie ma nic wspólnego. Powyższe pośrednio może wskazywać, iż jednak jakiś związek musiał być skoro usilnie na tym etapie pozwani zabiegali o taki zapis.

Co prawda świadek zeznał, iż G. G. (1) powiedział podczas rozmowy z pozwanymi, iż „ziemia należy do niego, bo on za nią zapłacił. On za tą ziemię zapłacił, bo wiązał przyszłość z powódką”. Istotne w kontekście rozważań prawnych sądu jest stwierdzenie świadka, iż „finansował wyposażenie sklepu powódki w S. i finansował rozpoczęcie działalność gospodarczej przez powódkę”. Charakterystyczne jest także stwierdzenie świadka, iż pozwani w rozmowie z świadkiem wskazywali na znaczne koszty, które jakoby ponieśli. Taka treść zeznań wskazuje, iż w rzeczywistości chcieli uniknąć przeniesienia własności nieruchomości lub co najmniej chcieli z tego tytułu uzyskać znaczną (i nienależną) korzyść.

Należy także podkreślić, iż sąd okazał świadkowi tekst umowy kredytowej przedłożonej przez powódkę i świadek po zapoznaniu się z jej treścią zeznał, iż taka umowa pożyczki mogła być zawarta, a kwota została wypłacona. Powyższe może uwiarygadniać wersję powódki, iż posiadała środki finansowe na pokrycie kosztów zakupu nieruchomości, co w konsekwencji może uzasadniać wniosek, iż środki na zakup nieruchomości pochodziły od niej. Tym bardziej, iż świadek L. R. (1) zeznał, iż część gotówki była w euro, co w świetle twierdzeń strony pozwanej o zapłacie całej kwoty w złotych bardziej uwiarygodnia wersję powódki.

Zeznania świadka G. R. sąd uznał za wiarygodne nie mając podstaw aby zeznania te kwestionować. Świadek nie miał podstaw aby zeznawać nieprawdę, a treść jego zeznań wzajemnie się uzupełnia z zeznaniami świadków wcześniej omówionych. Treść tych zeznań wskazuje, iż to powódka przekazała pieniądze na zakup nieruchomości. Świadek zeznał, iż powódka chyba wyjęła je z torebki. Istotne było także stwierdzenie świadka, iż termin zawarcia umowy się przeciągał bo powódka załatwiała pieniądze. Gdyby w rzeczywistości pieniądze pochodziły od strony pozwanej to wówczas nie byłoby problemu z terminem zawarcia umowy zważywszy na fakt, iż stan konta strony pozwanej pozwalał na wypłatę odpowiedniej kwoty w każdej chwili.

Również świadek A. S. zeznała, iż powódka pożyczala pieniądze na zakup ziemi. Symptomatyczne było również stwierdzenie świadka, iż wg niej jak oddała pieniądze pożyczone to mogła mieć je od świadka G. G. (1). Powyższe w kontekście samych zeznań strony powodowej jak i pozostałych świadków czy strony pozwanej zdaje się wskazywać, iż powódka z związku nieformalnego z świadkiem G. G. (1) czerpała liczne korzyści majątkowe, albowiem świadek ją „sponsorował”.

Dokonując oceny zeznań stron należy mieć na uwadze fakt, iż strony są zainteresowane w uzyskaniu korzystnego rozstrzygnięcia w sprawie co może skłaniać je do zeznań nie mających wiele wspólnego z rzeczywistością. Tym samym konieczna jest ocena tychże zeznań przez pryzmat okoliczności obiektywnych w postaci dowodów innych niż osobowe, a w sytuacji gdy nie ma innej możliwości poprzez skonfrontowanie tychże zeznań z zeznaniami świadków pod kątem zbieżności lub też sprzeczności przedstawianych twierdzeń.

Powódka zdaniem sądu w sposób logiczny opisała sam proces poszukiwania ziemi, którą chciała kupić oraz okoliczności z tym związane. Logicznie wyjaśniła także dlaczego sama nie figurowała jako strona umowy. W tej części zeznania te współgrają z zeznaniami tych świadków którym sąd dał wiarę. Zdaniem sądu logicznie również brzmi twierdzenie powódki, iż po zdarzeniu do którego doszło w P. (obrażenia ciała u świadka G. G. (1) spowodowane przez konkubenta powódki) świadek G. G. (1) „zaczął ze mną prowadzić podwójną grę. On myślał, że ja go wystawiłam. Poprosił mnie o kontakt do państwa A., że mi pomoże”.

Istotne jest także stwierdzenie powódki, co koreluje w pełni z zeznaniami innych świadków, iż za towar do sklepu powódki płacił świadek G. G. (1). Powyższe potwierdza wnioski sądu, iż powódka z związku z świadkiem czerpała korzyści majątkowe pozostając na jego utrzymaniu i utrzymując od niego różnego rodzaju środki finansowe.

Powódka ponadto przedłożyła dokumenty finansowe z banku włoskiego z których treści wynika, iż w tym okresie otrzymała kwotę kredytu, której wartość odpowiada cenie z aktu notarialnego co zdaje się potwierdzać, iż mogła posiadać środki finansowe na zakup nieruchomości.

Oceniając zeznania pozwanego należy wskazać, iż zeznania te wskazują na dobre relacje jakie na pewnym etapie istniały pomiędzy stronami. Potwierdzają również, iż świadek G. G. (1) utrzymywał powódkę finansowo. Istotne jest także stwierdzenie pozwanego, iż ziemia była dla świadka G. G. (1) oraz powódki (odmiennie niż podała strona pozwana w pozwie). Czyli że ta ziemia była na działalność świadka i powódki, a nie na działalność strony pozwanej i świadka. Zupełnie nielogicznie brzmiało stwierdzenie pozwanego, iż „Pan G. mówił, że w tym dniu w którym miało się odbyć podpisanie aktu na zakup tej ziemi powiedział, że my mamy te pieniądze wyłożyć, on to powiedział przez panią K.. To była rozmowa telefoniczna, tak nam przekazała pani K. M. powiedzieli, że pożyczymy pod warunkiem, że ziemia będzie na nasze nazwisko i tak zrobiliśmy”. Takie twierdzenia są nielogiczne albowiem treść zeznań świadków wskazuje, iż zakup nieruchomości na pozwanych miał być motywowany innym celem, a więc niemożnością zakupu jej przez powódkę i faktem posiadania statusu rolnika przez pozwanych. Tymczasem pozwany twierdzi, iż motyw był związany z zabezpieczeniem, a kwota ceny to była li tylko pożyczka. Nie potwierdzili również świadkowie którzy zeznawali, a którym sąd dał wiarę, iż pieniądze były przekazane przez pozwanego powódce w obecności świadków. Pozwany zeznał wprost, iż wyjął pieniądze, dał je powódce, a ona przeliczyła je w obecności państwa R. i im dała. Takim twierdzeniom pozwanego zaprzeczają zbieżne zeznania świadków R. (rodziców i syna). Ponadto inna sprzeczność jaka wychodzi z twierdzeń strony pozwanej to kwestia zwrotu kwoty 60 000 zł. Pozwani wskazują w pozwie, iż nastąpiło to na jesieni (a jesień zaczyna się w wrześniu). Tymczasem w trakcie rozprawy twierdzą, iż nastąpiło to w miesiącu sierpniu. Nie zasługują również na wiarę twierdzenia strony pozwanej, iż dali również zaliczkę na zakup nieruchomości skoro pozostali świadkowie zeznają odmiennie w tej kwestii.

Istotne jest jednak stwierdzenie pozwanego, iż czuli się zobowiązani do przepisania ziemi na rzecz tej osoby, którą wskaże G. G. (1).

Ponadto pomimo zeznań świadka S. (jak i złożonych pokwitowań) wątpliwie wydają się zeznania pozwanego, iż w dniu 26.11.2012 r. nastąpiło przekazanie gotówką kwoty 16 250 euro (około 65 000 zł). Analiza przepływów finansowych strony pozwanej na posiadanych przez sąd wyciągach nie wskazuje aby w tym okresie czasu pozwani takie środki wypłacali. Wpłata większej kwoty nastąpiła około rok przed tą datą i trudno uznać, iż taką kwotę pozwani przechowywali w domu przez tak długi okres czasu skoro te same okoliczności pozwany zaprzeczył. Wątpliwe jest w świetle zeznań strony pozwanej aby też takie środki przechowywali w domu skoro posiadali szereg kont bankowych oraz czynili lokaty zarówno złotówkach jak i w euro. Przedłożone po ostatniej rozprawie wyciągi z kont były sądowi znane tym niemniej nie mogą być one dowodem na posiadanie środków w tym dniu albowiem likwidacje lokat w euro nastąpiła w dniu 15.03.2011 r. a rzekoma wpłata z tytułu porozumienia miała nastąpić w dniu 26.11.2012 r., a więc po okresie ponad 18 miesięcy. Z kolei kolejna wpłata pochodzi z 28.12.2012 r. a więc też zachodzi istotna różnica czasowa.

Nielogicznie brzmi także treść zawartego porozumienia. Skoro bowiem pozwani mieli pożyczyć jakieś pieniądze, które zostały im oddane, a oni byli właścicielami nieruchomości to zdaniem sądu brak podstaw do przyjmowania obowiązku

zapłaty jakiejś kwoty skoro świadek z przeniesienia własności nieruchomości zrezygnował. Rezygnacja przez dającego zlecenie z jego realizacji, a więc z prawa domagania się przeniesienia prawa własności nieruchomości nie rodzi po stronie przyjmującego zlecenie żadnego obowiązku finansowego to wręcz przeciwnie taki obowiązek może powstać po stronie dającego zlecenie jeżeli w ten sposób wyrządził szkodę stronie przyjmującej zlecenie.

Treść sms - ów nie zakwestionowanych przez pozwanych wskazuje, iż pozwani mieli świadomość obowiązku przeniesienia nieruchomości i nawet na pewnym etapie byli gotowi to uczynić z czego następnie zrezygnowali. Treść sms - ów w połączeniu z pozostałymi dowodami potwierdza wersję strony powodowej.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powódki jest słuszne i jako takie zasługuje na uwzględnienie.

Przedmiotem roszczenia strony powodowej było zobowiązanie strony pozwanej do przeniesienia własności nieruchomości szczegółowo opisanej w pozwie na rzecz strony powodowej. Strona powodowa swoje roszczenie wywodzi z tzw. umowy fidejucyjnej (powierniczej) nabycia nieruchomości. Istotą tejże umowy miało być nabycie przez pozwanych w imieniu własnym lecz na rzecz powódki prawa własności nieruchomości z obowiązkiem późniejszego przeniesienia prawa własności nieruchomości na rzecz strony powodowej.

Należy podkreślić, iż umowa powiernicza należy do kategorii nienazwanych umów cywilnoprawnych. Oznacza to, że regulację tego rodzaju zobowiązania nie odnajdziemy w Kodeksie cywilnym, przynajmniej nie wprost określoną. Z racji swej wyjątkowej konstrukcji prawnej, podstawą prawną umowy powierniczej jest nie tylko art. 353¹ KC, określający zasadę swobody umów, ale także art. 734 i 750 k.c. Zgodnie z ich treścią, do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Oznacza to zatem, że umowa powiernicza jest swego rodzaju zleceniem. Za takim stanowiskiem opowiada się także Sąd Najwyższy. W wyroku z dnia 18 lutego 2004 r., sygn. akt V CK 216/03, LEX nr 453167 stwierdził, że stosunek powiernictwa, jako umowa o dokonywanie czynności prawnych oraz czynności natury faktycznej, wykazuje cechy właściwe umowie zlecenia. Przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie - w przypadku umowy powierniczej zleceniodawcą będzie powierzający, a zleceniobiorcą powiernik. W braku odmiennej umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie (powierzającego). Stosunek powiernictwa charakteryzuje się trzema istotnymi elementami przeniesieniem jakiegoś prawa majątkowego na powiernika, zobowiązaniem powiernika do odpłatnego lub nieodpłatnego wykonywania zarządu tym prawem, zobowiązaniem powiernika do powrotnego przeniesienia prawa i ewentualnych pożytków w określonych okolicznościach. Tak jak każda umowa cywilnoprawna, umowa powiernicza musi zawierać w swej treści dokładne określenie zakresu i sposobu wykonywania powiernictwa. Na jej podstawie bowiem powiernik uzyskuje własność przekazywanej przez powierzającego rzeczy, po wygaśnięciu umowy musi jednak przenieść ową własność z powrotem na pozbywcę rzeczy – wiąże się to oczywiście z koniecznością zajścia określonych okoliczności (uzgodnionych oczywiście przez strony takiej umowy).

Zgodnie z art. 734 § 1 k.c. przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Stosownie do art. 740 k.c. przyjmujący zlecenie powinien wydać dającemu zlecenie wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym. Elementem umowy zlecenia jest obowiązek przyjmującego zlecenie rozliczenia się z dającym zlecenie, w tym wydania tego, co w jego imieniu uzyskał.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury umowa zlecenia nie wymaga do jej zawarcia formy aktu notarialnego, jeżeli jej przedmiotem jest nabycie prawa własności nieruchomości przez zleceniobiorcę w jego własnym imieniu z obowiązkiem późniejszego przeniesienia tej własności za zleceniodawcę (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1975 r., III CZP 55/75, OSNC 1976/4/75). Jeżeli przedmiotem zlecenia jest dokonanie czynności prawnej, do której ważności potrzebna jest forma aktu notarialnego, to brak tej formy przy zleceniu ma tylko to znaczenie, że zlecenie nie obejmuje umocowania do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie, co jednak nie

wyklucza możliwości wykonania czynności objętej takim zleceniem przez przyjmującego zlecenie we własnym imieniu (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1951 r., C 1907/50, opubl., OSN (C) (...)).

Z umowy fiducjarnego nabycia nieruchomości bezpośrednio wynika jedynie obowiązek zleceniobiorcy nabycia nieruchomości, natomiast po wykonaniu zleconej czynności tzn. po nabyciu przez zleceniobiorcę nieruchomości, jest on zobowiązany do przeniesienia własności nieruchomości na dającego zlecenie na każde jego żądanie. Jest to obowiązek ustawowy, ponieważ przyjmujący zlecenie powinien wydać dającemu zlecenie wszystko, co przy wykonaniu zlecenia uzyskał, w tym także w imieniu własnym (art. 740 zd. 2 k.c.). Przeniesienie własności następuje, więc w wykonaniu powyższego zobowiązania stanowiącego podstawę prawną umowy o przeniesienie własności.

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

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

Zakres i treść oświadczenia, do którego złożenia, na podstawie art. 64 k.c., jest zobowiązana strona pozwana powinna odpowiadać zakresowi i treści oświadczenia woli, do którego złożenia zobowiązują ją właściwe przepisy prawa materialnego (tak SA w Wrocławiu w wyroku z dnia 24.06.2014 r., I ACa 536/14, LEX nr 1957363).

Zdaniem Sądu z przyczyn wskazanych w części faktycznej uzasadnienia w przedmiotowej sprawie możemy mówić o takiej umowie (fiducjarniej) pomiędzy powódką, a pozwanymi. Przynajmniej materiał dowodowy zgromadzony w sprawie za takim wnioskiem przemawia.

W ocenie Sądu nie tylko zeznania powódki ale i zeznania świadków już wskazanych (jak i pośrednio wydruk sms – ów czy stany kont jak i dokument pożyczki) przemawiają za przyjęciem, iż taka umowa została zawarta pomiędzy stronami procesu.

Okoliczności dotyczące wzajemnych uzgodnień powoda i pozwanych dotyczących nabycia nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu oraz treść łączącego ich stosunku prawnego, Sąd ustalił na podstawie zeznań powoda przesłuchiwanego w charakterze strony, a także na podstawie świadków wskazanych w części faktycznej uzasadnienia. W ocenie Sądu, ich zeznania stanowią bardzo szczegółową i logiczną relację, czego w żaden sposób nie można powiedzieć o świadku przesłuchiwanym na wniosek pozwanych. Takiej oceny nie zmienia to, że osoby te nie były bezpośrednimi świadkami uzgodnień stron, wiedzę o tych faktach czerpiąc jedynie z okoliczności zwianych z zakupem nieruchomości i na podstawie obserwacji zachowań stron oraz ówczesnych ich wypowiedzi jak i zachowań. To właśnie ta okoliczność dodaje im przymiotu wiarygodności gdyż pozwala zrekonstruować intencje stron jak i wzajemne relacje jakie wówczas zachodziły w sytuacji gdy pomiędzy stronami nie było sporów i rozbieżności. Okoliczność ta nie umniejsza ich wiarygodności ani mocy dowodowej, skoro przemawia za tym również szerszy kontekst sprawy, okoliczności, jakie miały miejsce już po nabyciu nieruchomości i inne źródła dowodowe o charakterze obiektywnym. Tych zaś elementów nie można odnieść do świadka przesłuchiwanego na wniosek pozwanych, Świadek S. opisuje bowiem jedynie de facto dwie sytuacje, w których uczestniczyła i podaje zapis rozmów, a kwestie oceny tychże rozmów sąd szczegółowo przedstawił w części faktycznej uzasadnienia i aby wywodów tych nie powtarzać do nich odsyła.

Reasumując należy wskazać, iż zgodnie z art. 734 kc., przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. W braku odmiennej umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie. Wyrażenie „dokonanie określonej czynności prawnej” interpretowane jest elastycznie, jedną umową zlecenia objąć można zlecenie większej, a nawet nieustalonej ilości czynności prawnych. „Określoną czynnością prawną” może być więc - w zależności od woli stron - także

pojedyncza czynność prawna, nawet jeśli nie został zindywidualizowany dokładnie jej przedmiot, o ile tylko z umowy stron wynika w sposób jednoznaczny, jaka czynność ma zostać dokonana.

Jak zostało ustalone, pomiędzy stronami doszło do uzgodnienia, że pozwani staną się stroną umowy nabycia nieruchomości, na której zakup pieniądze wyłoży strona powodowa, a pozwani w późniejszym czasie (już po przekształceniu nieruchomości z ziemi rolnej) przeniosą w formie aktu notarialnego na rzecz strony pozwanej w formie nieodpłatnej. W ramach tych uzgodnień mieściło się zlecenie przez powoda pozwanym nabycia w imieniu własnym zleceniobiorcy, lecz na rzecz zleceniodawcy z jednoczesnym zobowiązaniem do dokonania czynności przeniesienia prawa własności nieruchomości na rzecz powoda. Jak wynika z [art. 734 k.c.](#), istotą umowy zlecenia jest odpłatne lub nieodpłatne dokonanie określonej czynności prawnej w imieniu dającego zlecenie lub, jeżeli tak stanowi umowa, w imieniu własnym lecz na rachunek zlecającego. W takim przypadku wszelkie nabycie praw lub rzeczy ma charakter powierniczy (fiducjarny), a przyjmujący zlecenie ma obowiązek wydać zlecającemu wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym ([art. 740 zd. 2 k.c.](#)).

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika zdaniem Sądu w sposób ewidentny – pomimo zaprzeczeń i odmiennych twierdzeń pozwanych – że uzgodnienia stron miały charakter właśnie powierniczego zlecenia przez powoda pozwanym nabycia nieruchomości w Polsce.

Sąd miał na uwadze to, że stronami umowy powierniczego nabycia nieruchomości są przeważnie osoby bliskie darzące się zaufaniem, co należy odnieść do sytuacji powoda i pozwanych, między którymi doszło już w tym czasie do zbudowania relacji opartej na przyjaźni i wzajemnym zaufaniu. Sąd miał na uwadze to, że do powierniczego nabycia nieruchomości dochodzi często wówczas, gdy osoba zainteresowana nieruchomością nie może dokonać nabycia jej własności z uwagi na jakąś przeszkodę, która jest przemijająca. Taką przemijającą przeszkodą może być chociażby trudność w nabyciu własności nieruchomości położonej w Polsce o charakterze rolnym. W takiej sytuacji zainteresowany ma prawo do tego, aby zawrzeć umowę zlecenia, w której przyjmujący zlecenie zobowiąże się do nabycia własności pożądanej nieruchomości w celu jej późniejszego przeniesienia na zleceniodawcę. Z dowodów przedstawionych przez powoda (które w ocenie Sądu były bardziej wiarygodne, aniżeli prezentowana przez pozwanych wersja), na takim właśnie tle doszło do zawarcia umowy między stronami. Umowa zlecenia między powodem, a pozwanymi jest zatem w ustalonym stanie faktycznym źródłem roszczenia powoda o wydanie tego co zostało dla niego uzyskane w ramach tej umowy ([art. 740 k.c.](#)). Obowiązek przeniesienia własności wynika w tym przypadku z ustawy. W razie niewykonania tego obowiązku przez pozwanych jako przyjmującego zlecenie, powodowi jako dającemu zlecenie przysługuje roszczenie o wydanie uzyskanych korzyści (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 15 grudnia 2005 r., I ACa 513/2005). F. charakter stosunku prawnego łączącego dającego z przyjmującym zlecenie powoduje zatem, że zleceniodawca może w procesie domagać się złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności (por. wyrok SN z 9 stycznia 2004r., IV CK 327/02). Zważyć należało zatem, że „wydanie uzyskanych korzyści” o jakim mowa w powyższym przepisie tożsame jest w przypadku niewykonania umowy zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości z roszczeniem o nakazanie osobie zobowiązanej złożenia stosownego oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości.

Roszczenie strony powodowej podlegało więc uwzględnieniu, a jedynie w zakresie roszczenia pierwotnego na skutek zmiany roszczenia i dorozumianego cofnięcia roszczenia pierwotnie zgłoszonego należy uznać, iż mamy do czynienia z częściowym cofnięciem pozwu i w tym zakresie należało postępowanie umorzyć.

Na marginesie należy podkreślić, iż pozwani ostatecznie de facto przyznali, iż faktycznie byli oni stroną umowy powierniczego nabycia własności nieruchomości z tym zastrzeżeniem, iż w rzeczywistości dającym zlecenie nie była powódka lecz świadek G. G. (1), a przeniesienie własności nieruchomości miało nastąpić na rzecz osoby przez niego wskazanej.

Zdaniem Sądu nawet gdyby przyjąć, iż taka wersja pozwanych w jakiś sposób zasługuje na uwzględnienie to i tak w ustalonych okolicznościach faktycznych roszczenie strony powodowej należy uznać za uzasadnione. Zeznania pozwanych zdają się bowiem wskazywać, iż nawet przy przyjęciu ich wersji stanu faktycznego mieli obowiązek

przenieść prawo własności nieruchomości albowiem nabyli tą nieruchomość co prawda w imieniu własnym lecz na zlecenie innej osoby z obowiązkiem późniejszego przeniesienia prawa własności na rzecz osoby trzeciej. Treść zeznań strony pozwanej w połączeniu z pozostałym materiałem dowodowym również w tej sytuacji pozwala wysnuć wniosek, iż w rzeczywistości prawo własności miało zostać przeniesione na rzecz powódki. Przemawia za tym kilka okoliczności. Mianowicie taka ewentualność zdaje się wynikać nie tylko z kontekstu sytuacyjnego w jakiej plasują się relacje pomiędzy powódką, a świadkiem G. (potwierdzonych de facto przez wszystkie osoby zeznające) lecz także potwierdzają je pośrednio sami pozwani. Przede wszystkim pozwani wskazują, iż nieruchomość miała być nabyta dla pozwanego i powódki (k.308v – „oni potrzebowali jakiegoś gruntu”), następnie zeznają, iż porozumienie jakie miało być pomiędzy nimi, a świadkiem zawarte uwarunkowane jest rozliczeniem pomiędzy świadkiem, a powódka (k.309 i k.137v – „żeby sprawa pomiędzy świadkiem, a powódką została załatwiona pomiędzy nimi”). Sms – y (k. 18 - „Daję ci te ziemie jako darowizna na twoje nazwisko i tylko tobie. Tak jak mówiłaś że kazał P.”) wskazują, iż własność nieruchomości miała zostać przeniesiona na rzecz powódki. I po trzecie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż świadek finansował powódkę dając jej pieniądze w bliżej nieokreślonej, a niewątpliwie dużej ilości na różnego rodzaju potrzeby. Powyższe w kontekście zachowania pozwanych (ich zeznań, treści smsów) wskazywać może, iż nawet wg wersji pośrednio sugerowanej przez pozwanych ta nieruchomość miała być zakupiona z obowiązkiem przeniesienia własności na rzecz powódki z czego na skutek okoliczności jakie miały miejsce z P. (atak konkubenta powódki na świadka) spowodował, iż świadek zmienił zdanie i po prostu uznał, iż należy się rozliczyć z pozwanymi. Powstaje jednak pytanie czy w sytuacji prawnej stron taka zmiana woli przez świadka może mieć znaczenie.

Zdaniem sądu należy uznać, iż takie wycofanie się świadka z pierwotnie wyrażonej woli jest w rzeczywistości bezskuteczne i strona powodowa mogłaby (może) skutecznie domagać się przeniesienia prawa własności nieruchomości od pozwanych na swoją rzecz.

Skoro wersja wynikająca z zeznań pozwanych w połączeniu z pozostałym materiałem dowodowym wskazuje, iż własność nieruchomości miała być przeniesiona na rzecz powódki albowiem taka była wola G. G. (1) (przy założeniu, iż to on wyłożył środki finansowe na zakup nieruchomości) to zastosowanie znajdzie konstrukcja umowy na rzecz osoby trzeciej (pactum in favorem tertii) i przepis art. 393 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem jeżeli w umowie zastrzeżono, że dłużnik spełni świadczenie na rzecz osoby trzeciej, osoba ta, w braku odmiennego postanowienia umowy, może żądać bezpośrednio od dłużnika spełnienia zastrzeżonego świadczenia. Zastrzeżenie co do obowiązku świadczenia na rzecz osoby trzeciej nie może być odwołane ani zmienione, jeżeli osoba trzecia oświadczyła którejkolwiek ze stron, że chce z zastrzeżenia skorzystać (art. 393 § 1 i 2 k.c.).

Należy podkreślić, iż umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej jest szczególną konstrukcją prawną, która pozwala na wprowadzenie do struktury stosunku zobowiązaniowego osoby trzeciej wobec wierzyciela i dłużnika. T. strukturę osiąga się w drodze porozumienia stron określonej umowy (umowy podstawowej, głównej), podczas jej zawierania lub dokonywania jej modyfikacji, albo drogą umowy uzupełniającej o ten element treść stosunku prawnego powstałego z innego zdarzenia (np. deliktu). Umowa na rzecz osoby trzeciej nie jest więc samodzielnym kontraktem, lecz zastrzeżeniem umownym uzupełniającym treść określonego stosunku obligacyjnego. Uważa się, że jeżeli ten stosunek ma źródło w umowie stron, to zastrzeżenie świadczenia na rzecz osoby trzeciej jest jej elementem, a nie stanowi odrębnej umowy; skuteczność dokonanego zastrzeżenia uzależniona jest wówczas od istnienia ważnie zawartej umowy, a jej ewentualne unieważnienie pozbawia także owo zastrzeżenie skutku prawnego (por. wyrok SN z dnia 12 listopada 1980 r., I CR 427/80, OSP 1981, z. 11, poz. 196).

Treścią zastrzeżenia jest zobowiązanie dłużnika, że spełni świadczenie na rzecz osoby trzeciej. Umowa wiąże wyłącznie przyrzekającego (dłużnik) i zastrzegającego (wierzyciel, příjemca przyrzeczenia), a stosunek ich łączący określa się mianem stosunku pokrycia. Obowiązek dłużnika świadczenia na rzecz osoby trzeciej realizowany jest w ramach stosunku zapłaty.

Przepis art. 393 k.c. nie określa szczególnych wymogów co do formy pactum in favorem tertii. Na podstawie przepisów ogólnych zastrzeżenie może być dokonane w dowolny sposób (art. 60 k.c.), jeżeli jednak przepis prawny lub umowa stron wymaga zachowania formy szczególnej dla kontraktu podstawowego, obowiązek ten obejmuje także zastrzeżenie

świadczenia na rzecz osoby trzeciej. Celem konstrukcji prawnej pactum in favorem tertii jest wyposażenie podmiotów stosunków obligacyjnych w instrument pozwalający skrócić drogę świadczeń w obrocie gospodarczym. Przepis art. 393 k.c. pełni dwie funkcje. Po pierwsze, upoważnia strony stosunku zobowiązaniowego do określonej ingerencji w sytuację prawną innego podmiotu. Po drugie, zawiera regułę interpretacyjną, gdyby wykładnia oświadczeń woli stron nie pozwalała ustalić konsekwencji zastrzeżenia świadczenia na rzecz osoby trzeciej.

Przepis art. 393 § 1 k.c. stanowi, że osoba trzecia, w braku odmiennego postanowienia umowy, może żądać bezpośrednio od dłużnika spełnienia zastrzeżonego świadczenia. Regulacja prawna ma charakter dyspozytywny, jednak ustawodawca upoważnia strony zobowiązania do takiego ukształtowania jego treści, iż osobie trzeciej przyznane zostanie roszczenie w stosunku do dłużnika o spełnienie przyrzeczonego umową świadczenia. Strony umowy mogą jednak tylko upoważnić osobę trzecią do odebrania świadczenia dłużnika, zwalnającego się z zobowiązania, bez kreowania na jej rzecz roszczenia o wykonanie świadczenia (niewłaściwa umowa na rzecz osoby trzeciej). W tym przypadku nie znajdują zastosowania przepisy art. 393 § 2 i 3 k.c. Należy podkreślić, iż spełnienia świadczenia przez dłużnika na rzecz osoby trzeciej mogą żądać zarówno wierzyciel, jak i osoba trzecia. Osoba trzecia zawsze może wstąpić do procesu wytoczonego przez wierzyciela jako interwenient uboczny i popierać powództwo. Jeżeli jednak proces zakończy się bez jej udziału, a powództwo zostanie oddalone w całości lub w części, nie ma przeszkód, aby podmiot ten wytoczył powództwo samodzielnie; nie będzie to sprawa między tymi samymi stronami, tym samym nie można skutecznie powołać się na zarzut rei iudicatae (por. wyrok SN z dnia 21 czerwca 2002 r., V CKN 1069/00, OSNC 2003, nr 11, poz. 149). Osobie trzeciej przysługuje własne roszczenie.

W doktrynie zgodnie podkreśla się, iż dłużnik ponosi wobec każdego z tych podmiotów, w zakresie poniesionej przez nich szkody, odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 i n. k.c.). Obowiązek świadczenia osobie trzeciej nie gaśnie, jeżeli dłużnik, wbrew zastrzeżeniu, spełnia świadczenie wierzycielowi (por. uchwała SN z dnia 20 czerwca 1983 r., III CZP 25/83, OSN 1984, nr 2–3, poz. 21). Jednak na podstawie umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej podmiot ten może żądać spełnienia świadczenia wyłącznie od dłużnika. Treść uprawnień osoby trzeciej wobec wierzyciela wyznacza stosunek waluty, łączący te podmioty.

Tym samym nawet przy założeniu, iż nieruchomości została nabyta z środków G. G. (1) z obowiązkiem przeniesienia własności na rzecz powódki materiał dowodowy każe przyjąć, iż powódka może skutecznie domagać się od pozwanych przeniesienia własności nieruchomości. Takie prawo nie zostało bowiem wyłączone przez strony w trakcie zawierania tegoż nieformalnego porozumienia, a powódka oświadczyła stronom, iż chce z tego prawa skorzystać, co w konsekwencji w świetle § 2 art. 393 k.c. każe przyjąć, iż ewentualne późniejsze porozumienie jest względem niej bezskuteczne.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od solidarnych pozwanych na rzecz powódki kwotę 2417 zł tytułem kosztów procesu.

Ponadto sąd nakazał ściągnąć od solidarnych pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupcy nieuiszczone koszty sądowe w zakresie opłaty od pozwu pomniejszonej o kwoty już wpłacone tytułem zaliczek.

SSR Piotr Kuś