

**Sygn. akt: I C 750/18**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
-----------------	----------------------

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2022 r. w Olsztynie na posiedzeniu niejawnym

w trybie art. 15 z.zs<sup>2</sup> ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568 i 695)

sprawy z powództwa P. N. i H. D.

przeciwko S. T., J. T.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, ewentualnie o zapłatę

I. pod warunkiem nieskorzystania przez Krajowy Ośrodek (...)

z określonego w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity z dnia 13 stycznia 2022 r., Dz. U. z 2022 r. poz. 461) prawa nabycia niżej opisanej nieruchomości zobowiązuje pozwanych: S. T. i J. T. do złożenia powodom oświadczenia woli, że dokonują przeniesienia na powodów: P. N. i H. D. prawa własności nieruchomości położonej pod adresem (...) w obrębie 13 – P. (Gmina M., powiat (...)) stanowiącej działkę geodezyjną o numerze (...)o powierzchni 1,73 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...) - w ten sposób, aby:

- na rzecz powoda P. N. przeniesiony został udział wynoszący

1/2 we współwłasności tej nieruchomości wraz z odpowiednim udziałem w budynkach mieszkalnych i gospodarczych,

- na rzecz powódki H. D. przeniesiony został udział wynoszący 1/2 we współwłasności tej nieruchomości wraz z odpowiednim udziałem w budynkach mieszkalnych i gospodarczych,

II. oddała powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanych: S. T. i J. T. na rzecz powodów: P. N. i H. D. kwotę 16.781,05 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się tego orzeczenia o kosztach procesu do dnia zapłaty,

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanych: S. T. i J. T. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) kwotę 288,51 zł tytułem poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków sądowych.

sędzia Rafał Kubicki

I C 750/18

# UZASADNIENIE

Powodowie: P. N. i H. D. (obywatele niemieccy, w związku partnerskim) wnieśli w pozwie o zobowiązanie pozwanych małżonków: J. i S. T. do złożenia oświadczenia woli, że dokonują przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej w P. (nr geod. (...)) o powierzchni 1.73 ha (KW (...)) w ten sposób, by na każdego z powodów przeniesiony został udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  o powierzchni 0,865 ha, a ponadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 75.000 zł „jako części środków z tytułu niewykonania umowy zlecenia fiducjarnego nabycia nieruchomości”. Pozew wniesiono 11 grudnia 2018 r.

Pismem procesowym z 5 lutego 2019 r. (k. 74) powodowie rozszerzyli drugie z żądań w ten sposób, że zażądali zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 98.000 zł tytułem „niewykonania umowy zlecenia fiducjarnego nabycia nieruchomości” z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 1 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty.

Pismem procesowym z 13 stycznia 2020 r. (k. 184-185) powodowie dokonali kolejnej modyfikacji powództwa, polegającej na tym, że zażądali:

- 1) **zobowiązania** pozwanych do złożenia oświadczenia woli, że dokonują przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej w P. o powierzchni 1.73 ha (KW (...)) w ten sposób, by na każdego z powodów przeniesiony został udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  we współwłasności nieruchomości opisanej w pozwie,
- 2) **ewentualnie** by na każdego z powodów została przeniesiona własność części nieruchomości o powierzchni 0,865 ha tytułem wykonania umowy zlecenia fiducjarnego nabycia nieruchomości, określonej przez biegłego geodetę,
- 3) **ewentualnie zasądzenia** od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwot: 98.000 zł - z tytułu zwrotu pożyczki albo bezpodstawnego wzbogacenia i 617.700 zł - z tytułu niewykonania umowy zlecenia fiducjarnego nabycia nieruchomości albo zwrotu środków uzyskanych w ramach zlecenia fiducjarnego nabycia nieruchomości albo nakładów poniesionych na sporną nieruchomość albo bezpodstawnego wzbogacenia w przypadku uznania, że umowa zlecenia nie została zawarta lub jest nieważna.

Powodowie podjęli jeszcze jedną próbę modyfikacji powództwa (pismem procesowym z 13 września 2022 r. - k. 599), ale nieskuteczną - pismo to zostało zwrócone zarządzeniem z 2 listopada 2022 r. (k. 613) i nie zostało wniesione ponownie do zamknięcia rozprawy.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że jako cudzoziemcy niemogący wówczas nabyć spornej nieruchomości zlecieli to pozwanym w drodze fiducjarnego nabycia nieruchomości. Pozwani, wykonując tę umowę, nabyli nieruchomość i ustanowili na rzecz powodów służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z nieruchomości nieodpłatnie i na czas nieoznaczony. Powodowie od lat korzystają z nieruchomości jak wyłączni właściciele oraz czynią na nieruchomości nakłady, polegające głównie na wzniesieniu budynków mieszkalnych i towarzyszących. Ponadto powódka w dniu 5 czerwca 2003 r. udzieliła pozwanemu i jego ojcu pożyczek w kwotach po 49.000 zł, które zostały zabezpieczone hipotekami. Pożyczki te stanowiły w istocie cenę spornej nieruchomości gruntowej. Powodowie wskazali też, że w dokumencie z 17 marca 2009 r. pozwani potwierdzili wolę zbycia nieruchomości. Powodowie stwierdzili ponadto, że sporna nieruchomość nie jest nieruchomością rolną wobec jej wykorzystywania bez prowadzenia jakiejkolwiek działalności rolniczej. Gdyby jednak uznać, że ma ona charakter rolny, może ją nabyć osoba niebędąca rolnikiem pod warunkiem, że (...) (obecnie: Krajowy Ośrodek (...)) nie wykona prawa wykupu.

Odpowiadając na pozew, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, zarzucając powodom, że: 1) nie dysponują wymaganym do nabycia nieruchomości

w Polsce zezwoleniem właściwego ministra, 2) „powódka nie przekazała pozwanemu kwoty 44.000 zł tytułem pożyczki pieniędzy, gdzie E. T. zwrócił powódce kwotę wynikającą z umowy pożyczki”, 3) kwestionują autentyczność oświadczenia zobowiązującego do przeniesienia własności nieruchomości, 4) „nie sposób wywnioskować z projektu umowy przedwstępnej przeniesienia przedmiotowej nieruchomości, iż doszło do umowy zlecenia, skoro projekt umowy traktuje o sprzedaży nieruchomości za cenę”, 5) wzniesienie zabudowy siedliskowej nie powoduje, że nieruchomość zmienia przeznaczenie, i pozostała ona rolną. Uzasadniając, zaprzeczyli, by zakupili nieruchomość na zlecenie powodów – kupili we własnym imieniu i z własnych środków ponieśli nakłady. Pozwani „nie otrzymał od powodów kwoty 44.100 zł i w tym zakresie powódka pozostaje w zwłoce”, jednocześnie „E. T. zwrócił część pożyczki”, co świadczy o tym, że umowa pożyczki nie była częścią umowy zlecenia i nie doszło do zlecenia fiducjarnego. Pozwani ustanowili służebność na rzecz powodów, ale w dowód wdzięczności za pożyczkę na rzecz pozwanego i w wyniku zażyłych stosunków. Pozwani liczyli na to, że powodowie będą korzystać z nieruchomości tylko sezonowo w czasie wypoczynku.

Pismem procesowym z 16 stycznia 2020 r. (k. 403), odpowiadając na rozszerzenie powództwa, pozwani ponadto podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń powodów, wskazując, że od 2003 r. minęło do wniesienia powództwa ponad 15 lat, powodowie

w tym czasie nie żądali przeniesienia własności nieruchomości ani nie podjęli w 2003 r. kroków administracyjnoprawnych w kierunku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Od 1 maja 2004 r. powodowie, będący obywatelami państwa członkowskiego UE mogli nabyć nieruchomość bez zezwolenia,

### ***Fakty istotne dla rozstrzygnięcia***

W dniu 5 czerwca 2003 r. w G. w kancelarii notarialnej podpisane zostały dwa osobne dokumenty zawierające umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi: W pierwszej umowie - przedwstępnej sprzedaży - M. i M. K. zobowiązali się sprzedać E. i G. T. (1) udział 1/2 za cenę 49.000 zł, a S. i J. T. dalszy udział 1/2 za cenę 49.000 zł – we współwłasności nieruchomości zabudowanej o powierzchni 1,73 ha (nr geod. 140) położonej w P., a kupujący zobowiązali się tak oznaczoną nieruchomość kupić. E. i G. T. (1) wpłacili sprzedawcom zadek 4.900 zł. S. i J. T. wpłacili zadek w tej samej wysokości. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej określono na 26.06.2003 r.

W drugiej umowie - zatytułowanej umową pożyczki - H. D. (pożyczkodawca) zawarła E. T. i S. T. (pożyczkobiorcami) umowę pożyczki tej treści, że udziela im pożyczek w kwotach po 49.000 zł, a oni je przyjmują i potwierdzają odbiór przedmiotu pożyczek w kwotach po 4.900 zł, zaś pozostałe części kwot pożyczki po 44.100 zł zostaną im wypłacone do 26.06.2003 r., po czym zwrócone pożyczkodawcy do 5.06.2009 r. bez oprocentowania.

W dniu 26.06.2003 r. w G. w kancelarii notariusza J. C. aktem notarialnym Rep. A (...) M. i M. K. zawarli z E. T., S. T. i J. T. umowę sprzedaży tej treści, że sprzedają E. T. udział 1/2 za cenę 49.000 zł, a S. i J. T. dalszy udział 1/2 za cenę 49.000 zł – we współwłasności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym i stodołą o powierzchni 1,73 ha (nr geod. 140) położonej w P., a kupujący oświadczyli, że udziały te kupują (E. T. z majątku objętego wspólnością małżeńską z G. T. (1)) z przeznaczeniem na cele rolne. Ceny sprzedaży strony określiły jako uiszczone przed tym aktem. Rozwinięciem tej kwestii był § 5, zgodnie z którym kupujący okazali umowę pożyczki zawartą 5 czerwca 2003 r. zawartą przez kupujących z H. D., z której wynikało, że udzieliła ona kupującym pożyczek w kwotach po 49.000 zł. E. T. oświadczył jednocześnie, że ustanawia na udziale 1/2 części w nabywanej nieruchomości hipotekę umowną zwykłą w kwocie 49.000 zł na rzecz H. D. celem zabezpieczenia spłaty pożyczki. Analogiczne oświadczenie o ustanowieniu hipoteki złożyli w tym samym akcie S. T. i J. T.. Do księgi wieczystej wpisani zostali następnie jako współwłaściciele spornej nieruchomości: E. i G. T. (1) – do 1/2 części oraz S. i J. T. – również do 1/2 części oraz dwie hipoteki (na obu udziałach we współwłasności) w kwotach po 49.000 zł na rzecz H. D. z tytułu spłaty udzielonej pożyczki.

dowód: umowa przedwstępna sprzedaży, umowa pożyczki, umowa sprzedaży k. 19-25, zawiadomienie wieczystoksięgowe z 11.09.2003 r.

W dniu 5.10.2004 r. w M. w kancelarii notariusza T. S. aktem notarialnym Rep. A (...) E. T. (działający

w imieniu własnym i jako pełnomocnik żony G. T. (1), S. T.

i J. T. oraz P. N. i H. D. zawarli umowę ustanowienia służebności osobistej tej treści, że pierwsi czworo – jako współwłaściciele nieruchomości położonej w P. – numer działki (...) o powierzchni 1,73 ha ustanowili nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebności osobiste polegające na prawie wyłącznego korzystania przez uprawnionych P. N. i H. D. z całej nieruchomości. Podobną umowę te same osoby zawarły już blisko rok wcześniej – 30 września 2003 r., lecz wówczas w zwykłej formie pisemnej,

z tym że w niej opisany był szczegółowej zakres uprawnień wynikających ze służebności: prawo korzystania z budynków, przygotowywania posiłków, przechowywania rzeczy osobistych, pojazdów, żywności, płodów rolnych, zapasów zbóż, sadzonek, nawozów, maszyn rolniczych i narzędzi, prawo instalowania wszelkich niezbędnych urządzeń sanitarnych oraz urządzeń gospodarstwa domowego, wnoszenia i korzystania z własnych mebli, przyjmowania gości i samodzielnego planowania sposobu zagospodarowania nieruchomości gruntowych. Umowa pisemna przewidywała też prawo pierwokupu przysługujące uprawnionym do służebności za kwotę, za jaką właściciele nabyli ją od swoich poprzedników prawnych, a ponadto –

w razie zmiany przepisów w wyniku wstąpienia Polski do Unii Europejskiej – uprawnieni będą mogli żądać przeniesienia na nich własności nieruchomości

w związku z uzyskaniem karty stałego pobytu lub z nieprzerwaną uprawą ziemi rolnej.

dowód: umowy ustanowienia służebności k. 27-36

W dniu 29.11.2007 r. w M. w kancelarii notariusza T. S. aktem notarialnym Rep. A (...) E. T., G. T. (1), S. T. i J. T. zawarli umowę darowizny tej treści, że E. T. i G. T. (1) swój udział we współwłasności nieruchomości położonej w P. – numer działki (...) o powierzchni 1,73 ha darowali S. T. i J. T..

dowód: umowy darowizny k. 37-38

W dniu 17 marca 2009 r. S. T. i J. T. podpisali dokument zatytułowany „Oświadczenie zobowiązujące” tej treści, że jako właściciele nieruchomości położonej w (...) – numer działki (...) o powierzchni 1,73 ha, zamieszkali pod innym adresem (P. 47A) „kiedy R. D. i P. N. (ewentualnie w różnym czasie) będą mogli nabywać w sposób nieograniczony na własność nieruchomości gruntowe i domy w Polsce, zawnioskujemy niezwłocznie o przepisanie nieruchomości gruntowej (...) wraz z jej zabudową w księdze wieczystej na R. D. i P. N.”.

dowód: uwierzytelnione tłumaczenie z języka niemieckiego k. 39, uwierzytelniony przez adwokata odpis oryginalnej wersji niemieckojęzycznej oświadczenia k. 118

W sierpniu 2015 r. pozwani wyjechali z zamiarem stałego pobytu do Stanów Zjednoczonych Ameryki. Powodowie wystąpili przeciwko pozwanym z wnioskiem

o zawezwanie do próby ugodowej z 21 grudnia 2016 r. w sprawie przeniesienia własności nieruchomości pod adresem: (...). Do ugody nie doszło wskutek niestawiennictwa zawezwanych.

dowód: pismo procesowe adw. M. D. do SR w (...) - I Co (...) - k. 46, zawezwanie do próby ugodowej k. 48-51, protokół posiedzenia pojednawczego k. 52

Pozwani są nadal jedynymi współwłaścicielami spornej nieruchomości.

dowód: wydruk treści księgi wieczystej KW Nr (...) - k. 55-62

Bezspornie powodowie nie dysponują zezwoleniem na nabycie spornej nieruchomości wydanym zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Okoliczności powstania tych dokumentów były następujące. W roku 2002 powodowie przyjechali z Niemiec do M. i szukali pokoju, w którym można będzie przenocować z psem. W hotelu polecono im E. i S. T.

z P. i zawieziono ich do nich. Powodowie zaprzyjaźnili się z S. T., który mówił po niemiecku. J. T. poznali 2-3 lata później. Za pierwszym razem gościli u nich 10 dni, a później wrócili do Niemiec. Ponownie przyjechali do państwa T. w

maju następnego roku, ale w międzyczasie wymieniali korespondencję. Do pierwszych umów ustnych doszło w maju 2003 r. Powodowie umówili się z S. T., że ten rozejrzy dla powodów za jakimś domem pod lasem, w jakimś ładnym miejscu, gdzie powodowie będą mogli zamieszkać na starość. Pomiędzy pierwszym, a drugim pobytom powodów w Polsce S. T. znalazł powodom dostępną na sprzedaż konkretną działkę w P. (sporną w tej sprawie). Była to działka zabudowana, była tam szopa i mały domek mieszkalny, który następnie został zburzony. Powodowie wyrazili chęć zakupu nieruchomości, ale zdawali sobie sprawę z tego, że w obecnym wówczas stanie prawnym nie mogą dokonać zakupu jako cudzoziemcy. W 2003 r. umówili się więc z E. i S. T., że dadzą im pieniądze na cenę zakupu, a oni dokonają zakupu, a następnie nieodpłatnie przeniosą nieruchomość na powodów, gdy zaistnieje taka prawna możliwość. Działka miała kosztować 98.000 zł. Ponieważ była ograniczona kwota, którą powodowie mogli codziennie wybrać z bankomatu, sukcesywnie wypłacali, aż uzbierali 9.800 zł i wręczyli je S. i E.. Suma ta to dwukrotność kwoty 4.900 zł, którą zgodnie z „umową pożyczki” z 5 czerwca 2003 r. powodowie wręczyli pożyczkobiorcom. Resztę kwot wynikających z „umowy pożyczki” powodowie jeszcze w 2003 r. przelali na konto bankowe E. - siostry S. T., która mieszkała w Niemczech, która kilka dni później pojechała do Polski i przekazała te pieniądze pożyczkobiorcom. Następnie powodowie zlecieli S. T. wzniesienie na tej działce istniejących do dziś budynków, za co otrzymywał od powodów (przebywających w Niemczech) wynagrodzenie. Było tak przez 3 lata miesięcznie po 400 euro. Wszelkie koszty robocizny i materiałów związane ze wzniesieniem budynków pochodziły od powodów i przekazywane były S. T.. Budowa zakończyła się w 2008 lub 2009 r. i odtąd powodowie nieprzerwanie tam mieszkają i korzystają z nieruchomości jak wyłączni właściciele. Dopiero w 2016 r. uzgodnienia ustne zostały zakwestionowane - w ten sposób, że S. T. poinformował powodów, że przeniesienie na ich rzecz całej nieruchomości nie jest możliwe i że może nastąpić tylko w części stanowiącej 60 arów (po 30 arów na osobę). Ani E. T., ani S. T. nie zwrócili powodom w żadnej części tego, że otrzymali od nich w ramach „umowy pożyczki”.

dowód: zeznania powodów k. 180-182

Nieruchomość sporna w tej sprawie jest nieruchomością rolną i spełnia definicję gospodarstwa rolnego.

dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji, klasyfikacji gruntów i rolnictwa – dra A. B. – k. 472-478

Średni rynkowy koszt robocizny i materiałów potrzebnych do wzniesienia wszystkich budynków znajdujących się na spornej działce wynosi 946.600 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i rzeczoznawstwa majątkowego – D. K. – k. 546-556

### **Rozważania**

Niemal całą inicjatywę dowodową w sprawie wykazali powodowie. Odpowiedź na pozew zawierała niemal wyłącznie argumentację prawną, a dowody wskazane były tylko w trzech punktach (V-VII) i dotyczyły: opinii biegłego na okoliczność charakteru spornej nieruchomości (dowód przeprowadzony), zobowiązania powodów do złożenia dokumentu z 17 marca 2009 r. zawierającego zobowiązanie pozwanych do przeniesienia własności nieruchomości (powodowie złożyli w wyniku tego uwierzytelniony odpis oryginalnego niemieckojęzycznego dokumentu, do którego pozwani nie kierowali już zastrzeżeń – nie podważyli w szczególności autentyczności) oraz pokwitowania spłaty pożyczki przez E. T. – dokument ten miał zostać złożony zgodnie z zapowiedzią odpowiedzi na pozew przez pozwanych w późniejszym terminie, lecz złożony nie został, a nawet w odpowiedzi na pozew nie został opisany, z czego nie można wysnuć innego wniosku niż ten, że dowód taki po prostu nie istnieje. Biorąc pod uwagę fakt, że przeprowadzona opinia biegłego na okoliczność charakteru rolnego spornej nieruchomości miała niewielki wpływ na rozstrzygnięcie sprawy (wpłynęła tylko na dodanie do wyroku zastrzeżeniu o prawie Krajowego Ośrodka (...) do wykupu nieruchomości),

należy stwierdzić w podsumowaniu inicjatywy dowodowej pozwanych, że była ona śladowa i niewiele znacząca dla wyroku.

Sąd oparł wyrok na wiarygodnych opiniach biegłych sądowych: z zakresu geodezji, klasyfikacji gruntów i rolnictwa – A. B. i z zakresu budownictwa lądowego i rzeczoznawstwa majątkowego - D. K.. Druga z tych opinii nie była kwestionowana przez strony. Pierwsza zaś spotkała się z pismem powodów z 16 kwietnia 2021 r. (k. 515), zatytułowanym „zastrzeżenia do opinii biegłego”, lecz wbrew tytułowi niezawierającym żadnych zastrzeżeń. Powodowie nie zakwestionowali żadnego ustalenia ani wniosku biegłego, a swoje pismo ograniczyli do zadania biegłemu trzech pytań, bez wyjaśnienia, jakie znaczenie pytania te mają dla wniosków opinii. Sąd uznał te pytania za nieistotne i pominął wniosek o zasięgnięcie opinii uzupełniającej.

Sąd pominął ponadto jako nieistotne wnioski powodów o zasięgnięcie opinii biegłego geodety dla wyznaczenia połówek nieruchomości mających przypaść powodom – ponieważ to powodowie, a nie biegły winni byli wskazać w swym żądaniu dotyczącym fizycznych połówek nieruchomości, jak powinny być one wyznaczone i któremu powodowi przypaść (biegły nie może zastępować stron w formułowaniu ich twierdzeń oraz żądań), a także o zasięgnięcie opinii biegłego z zakresu księgowości dla ustalenia „wartości przelewów”, ponieważ do podsumowania kwot przelewów bankowych nie jest potrzebna wiedza specjalna, nie była to zresztą okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia wobec uwzględnienia żądania głównego powodów.

W tej sytuacji można uogólnić, że stan faktyczny w sprawie został ustalony na podstawie wiarygodnego materiału dowodowego przedstawionego przez powodów, w tym na podstawie wiarygodnych zeznań powodów, przy czym jako dowody we wcześniejszej części uzasadnienia zostały wymienione tylko te dokumenty złożone przez powodów, które Sąd uznał za istotne dla sprawy – chodzi głównie o większość załączników do pozwu.

Świadkowie: E. T. i G. T. (2) (poprzednio: T.) jako rodzice pozwanego i teściowie pozwanej odmówili składania zeznań (protokół rozprawy

k. 179). Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron, za aprobatą pełnomocników stron organizując ten dowód w ten sposób, że przesłuchanie powodów nastąpiło bezpośrednio na rozprawie (zeznania ich były tłumaczone przez tłumacza przysięgłego języka niemieckiego), zaś przesłuchanie pozwanych (przebywających stale w Stanach Zjednoczonych Ameryki) miało odbyć się pisemnie, jednak pozwani nie złożyli pisemnych zeznań mimo zakreślenia im terminu 30-dniowego. Braku zeznań nie usprawiedliwili ani bezpośrednio, ani poprzez reprezentującego ich radcę prawnego, dlatego Sąd ograniczył dowód z przesłuchania stron do złożonych na rozprawie wiarygodnych zeznań powodów.

Uzasadniając tę wiarygodność, należy odnieść się do stanowiska faktycznego podanego przez pozwanych – które Sąd ocenia bardzo krytycznie, uznając je za nielogiczne, niekiedy wręcz absurdalne i naiwne w swej próbie przekonania do niego Sądu. Przypomnijmy: pozwani zarzucili powodom, że: „powódka nie przekazała pozwanemu kwoty 44.000 zł tytułem pożyczki pieniędzy, gdzie E. T. zwrócił powódce kwotę wynikającą z umowy pożyczki”, ponadto że kwestionują autentyczność oświadczenia zobowiązującego do przeniesienia własności nieruchomości Zaprzeczyli, by zakupili nieruchomość na zlecenie powodów. Stwierdzili, że kupili we własnym imieniu i z własnych środków ponieśli nakłady. Pozwany „nie otrzymał od powodów kwoty 44.100 zł i w tym zakresie powódka pozostaje w zwłoce”, jednocześnie „E. T. zwrócił część pożyczki”, co świadczy o tym, że umowa pożyczki nie była częścią umowy zlecenia i nie doszło do zlecenia fiducjarnego. Pozwani ustanowili służebność na rzecz powodów, ale w dowód wdzięczności za pożyczkę na rzecz pozwanego i w wyniku zażyłych stosunków. Pozwani liczyli na to, że powodowie będą korzystać z nieruchomości tylko sezonowo w czasie wypoczynku.

Zarzuty te nie dają się pogodzić z zasadami logicznego rozumowania. Potwierdzeniem przekazania przez powodów obu pełnych sum określonych jako „pożyczki” są nie tylko wiarygodne zeznania powodów, ale przede wszystkim dokumenty, a wśród nich ustanowienie hipotek na zabezpieczenie pełnych, a nie częściowych sum „pożyczek” oraz oświadczenie państwa T. (kupujących) zawarte w akcie notarialnym nabycia spornej nieruchomości z 26.06.2003 r.

(§ 5), zgodnie z którym kupujący okazali umowę pożyczki zawartą 5 czerwca 2003 r. zawartą przez kupujących z H. D., z której wynikało, że udzieliła ona kupującym „pożyczek”

w kwotach po 49.000 zł. Tym samym pozwani uzasadnili otrzymaniem „pożyczek”

w pełnej wysokości posiadanie środków finansowych na pokrycie ceny sprzedaży przed notariuszem, a pośrednio i przed urzędem skarbowym. Rażąco było powołanie się przez pozwanych w odpowiedzi na pozew na dokument mający potwierdzać dokonanie zwrotu przez E. T. całości lub części (tego pozwani nie wyjaśniają) „pożyczki” – pozwani dokumentu tego nie opisali i wbrew zapowiedziom nie złożyli go do akt sprawy, co należy odczytywać jako wskazanie na nieprawdziwość twierdzeń odpowiedzi na pozew. Naiwnością zaś razi stwierdzenie, że pozwani liczyli na to, że powodowie będą korzystać z nieruchomości tylko sezonowo w czasie wypoczynku – jeśli zestawić je z dokumentem w postaci zwykłej pisemnej umowy ustanowienia służebności (w tym miejscu nie chodzi o formę umowy, lecz o niezaprzeczoną treść oświadczenia pozwanych w niej zawartego) - w niej opisany był szczegółowiej zakres uprawnień wynikających ze służebności: prawo korzystania

z budynków, przygotowywania posiłków, przechowywania rzeczy osobistych, pojazdów, żywności, płodów rolnych, zapasów zbóż, sadzonek, nawozów, maszyn rolniczych i narzędzi, prawo instalowania wszelkich niezbędnych urządzeń sanitarnych oraz urządzeń gospodarstwa domowego, wnoszenia i korzystania z własnych mebli, przyjmowania gości i samodzielnego planowania sposobu zagospodarowania nieruchomości gruntowych. Były to wszystkie atrybuty właścicielskie, a nie cechy korzystania sezonowego.

W ocenie Sądu, stanowisko faktyczne powodów potwierdza już sama treść opisanych wyżej dokumentów dołączonych do pozwu. Dodatkowym tylko uzupełnieniem są zeznania powodów. Sąd jest przekonany, że strony zawarły ustną umowę fidejucyjnego zlecenia nabycia nieruchomości. Dokonując tych ustaleń i zawierając „umowę pożyczki” strony nie były w pełni reprezentowane przez zawodowych pełnomocników – i tym należy tłumaczyć fakt, że umowy tej nie zawarły na piśmie (bezsprene zresztą przyjaźniły się, co uzasadnia dodatkowo nieformalność początkowych czynności) i że sumy wręczone państwu T. nazwane zostały mylnie pożyczką. Nie o pożyczkę stronom faktycznie chodziło, lecz o przekazanie zleceniobiorcom pieniędzy na pokrycie ceny zakupu nieruchomości. Błędne nazwanie tej czynności „pożyczką” nie wpływa na ważność tej czynności prawnej. Nie była to czynność pozorna, była to czynność niewłaściwie nazwana z prawnego punktu widzenia. Czynność nazwana przez strony „umową pożyczki” stała się zawartym w formie pisemnej elementem ustnej umowy powierniczego zlecenia nabycia nieruchomości.

Pozorna ani zmierzająca do obejścia prawa nie była też umowa ustna zlecenia jako całość, zawarta w 2003 r. Umowa zlecenia nabycia nieruchomości nie jest podstawą wpisu zleceniobiorcy do księgi wieczystej, zatem forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) nie jest to konieczna (S. G., Powiernicze [fidejucyjne] zlecenie nabycia własności nieruchomości, (...) nr (...)). Ważna jest taka umowa zawarta ustnie. Obejście prawa polega na tym, że czynność prawna jako taka nie jest objęta zakazem prawnym, ale zostaje przedsięwzięta dla osiągnięcia celu prawnie zakazanego, a nie jest taką umową nienakierowaną na skutek w postaci nabycia przez powoda, jako cudzoziemca, nieruchomości bez stosownego zezwolenia (wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2016 r., II CSK 230/15). Umowa jest ważna, ponieważ jej celem było nie przeniesienie własności nieruchomości wbrew obowiązującemu wówczas zakazowi, lecz przeniesienie własności w sytuacji prawnej to dopuszczalnej, co wprost wynika z dokumentów towarzyszących zawarciu ustnego porozumienia.

Roszczenia powodów nie przedawniły się, licząc obowiązujący w tamtym okresie 10-letni termin przedawnienia, ponieważ umowa zawarta została w maju 2003 r., a w dniu 17.03.2009 r. pozwani przerwali bieg przedawnienia, sporządzając i wręczając powodom pisemne oświadczenie, które należy traktować jako uznanie długu. Kolejne przerwanie terminu nastąpiło poprzez zawezwanie do próby ugodowej i ponownie poprzez wniesienie pozwu.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 marca 2014 r. (sygn. akt II CSK 292/13, OSNC 2015/4/44) wprost wskazał, że brak w umowie przedwstępnej zastrzeżenia

o nieskorzystaniu przez uprawnionego z ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości nie powoduje nieważności tej umowy. Podkreślił, że sąd ustala treść umowy przyrzeczonej na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale w razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z obowiązującego stanu prawnego i rezultatów wykładni postanowień umowy przedwstępnej z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 65

k.c. Ustawowe prawo pierwokupu jest konstrukcją mającą zastosowanie do umowy sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej o skutku zobowiązującym, a nie do zawartej przez strony umowy przedwstępnej. Ustawowe prawo pierwokupu nie jest bowiem elementem przedmiotowo istotnym przyrzeczonej umowy sprzedaży, a jedynie warunkiem prawnym, który strony umowy przedwstępnej muszą uwzględnić i przy jej zawieraniu

i który wpływa na sposób wykonania zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej, ale nie na samą ważność tejże umowy przedwstępnej. Brak oświadczenia uprawnionego z ustawowego prawa pierwokupu o skorzystaniu z tego prawa do chwili nadejścia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza tylko tyle, że zobowiązanie z umowy przedwstępnej nie będzie mogło być wykonane, a skutki jego niewykonania będą podlegały ocenie na podstawie treści umowy przedwstępnej

i obowiązujących przepisów. Umowa przedwstępna zobowiązuje jedynie do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast zachowania stron określa dopiero umowa przyrzeczona i to z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obowiązującego stanu prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2013 r., sygn. akt V CSK 389/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., sygn. akt III CSK 171/10). wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2009 r., sygn. akt V CSK 163/09).

W przypadku rozpatrywanym w tej sprawie mamy do czynienia nie tyle z umową przyrzeczoną, co z umową powierniczego zlecenia nabycia nieruchomości – zobowiązującą nie tylko do nabycia, ale i do przeniesienia własności na zleceniodawców w umożliwiającej to sytuacji prawnej, umożliwiającej nabycie.

Ponieważ umowa powierniczego zlecenia nabycia nieruchomości, nawet zawarta ustnie, zobowiązuje do przeniesienia na zleceniodawców nabytej własności, i nie jest to typ umowy nazwanej (skodyfikowanej), podstawą prawną uwzględnienia żądania powodów jest przepis przewidujący zasadę swobody umów – art. 353<sup>1</sup> k.c. Przeniesienie własności nieruchomości zgodnie z umową powinno nastąpić nieodpłatnie. Powodowie w zeznaniach wspomnieli (mimo że pozwani nie stawiali takiego twierdzenia), że po zawarciu umowy trwały między stronami rozmowy na temat odpłatności przeniesienia na nich własności nieruchomości, jednak nie zakończyły się żadnymi ustaleniami, więc nie mogą być traktowane jako zmiana umowy. Dodać trzeba, że cena nabycia nieruchomości została pokryta w całości ze środków pochodzących z majątku powodów, podobnie jak koszt wzniesienia i wyposażenia budynków, a dodatkowo pozwany za pomoc w budowie otrzymywał wynagrodzenie. Nie ma więc mowy o sprzeczności żądania powodów z zasadami współżycia społecznego czy z celem społeczno-gospodarczym ich prawa, nie zachodzi też nadużycie ich prawa podmiotowego.

Co do kręgu osób zobowiązanych z umowy, wskazać trzeba, że początkowo byli to pozwany i jego ojciec, jednak krąg ten zmienił się po zawarciu umowy. Doszło do darowizny udziałów w nieruchomości, w wyniku której wyłącznymi współwłaścicielami stali się pozwani, a pozwana podpisała oświadczenie – zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości. Okoliczności sprawy wskazują na to, że w ten sposób strony zwolniły z długu rodziców pozwanego, a w ich miejsce współdłużnikiem pozwanego stała się pozwana.

Zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców reguluje ustawa z dnia 20 lutego 2004 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 49 poz. 466), która weszła w życie 26 kwietnia 2004 r., natomiast część przepisów ustawy weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r.

Ustawa ta dostosowując prawodawstwo Polski do prawodawstwa Unii Europejskiej, wprowadza zmiany do obowiązującej do niedawna ustawy z dnia 24 marca 1920 r.

o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, która w art. 8 ogranicza zakres podmiotowy i przedmiotowy jej stosowania poprzez wyłączenie obowiązku uzyskiwania zezwolenia przez określone osoby lub w określonych przypadkach. Z dniem akcesji Polski do Unii Europejskiej usunięte zostały ograniczenia dotyczące nabywania nieruchomości przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego, które nie wynikają z prawa wspólnotowego oraz nie są objęte okresami przejściowymi. Oznacza to, że z dniem 1 maja 2004 r. nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, z wyjątkiem nabycia: 1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do



Unii Europejskiej; 2) drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. W rozpoznawanym w tej sprawie przypadku nie zachodzi żaden z tych wyjątków – dodać tu należy, że pierwszy z nich nie zachodzi z uwagi na upływ przewidzianego w nim okresu 12-letniego. To oznacza, że brak obywatelstwa polskiego nie jest dla powodów przeszkodą w uzyskaniu wyroku uwzględniającego ich żądanie główne.

Spośród dwóch zaproponowanych przez powodów żądań niepieniężnych Sąd wybrał jako właściwsze to pierwsze – przewidujące przeniesienie własności udziałów po 1/2 we własności nieruchomości na powodów, a nie przeniesienie własności podzielonych fizycznie części nieruchomości. Wydaje się, że warunki ustnych ustaleń stron dokonanych w 2003 r. bliższe są właśnie temu pierwszemu rozwiązaniu.

Mimo powyższego uwzględnienie żądania głównego powodów nastąpiło nie w całości (w znaczeniu: bezwarunkowo), lecz z zastrzeżeniem warunku, że Krajowy Ośrodek (...) nie skorzysta z prawa nabycia spornej nieruchomości. Dlatego powództwo w pozostałej części należało oddalić na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c. w związku z przepisami tu omawianymi. Otóż z art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wynika, że jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku orzeczenia sądu, Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą ceny tej nieruchomości. Ust. 2 przewiduje rozwiązanie sytuacji, w której cena nie wynika z czynności prawna (jak w tej sprawie). Wyjątki przewidziane w ust. 4 nie mają tu zastosowania. Odnosząc się do art. 1a pkt 1 lit. b omawianej ustawy, trzeba wskazać, że sporna nieruchomość rolna ma większą powierzchnię niż 0,3 ha.

Uwzględniając żądanie główne, choć z poczynionym zastrzeżeniem, Sąd nie miał obowiązku rozpoznawania żądań zgłoszonych jako ewentualne. Można jednak ogólnie wskazać, że gdyby nastąpiło rozpoznanie żądań pieniężnych, to powinny być one uwzględnione do wysokości żądanej – jako niższej od wyniku ustaleń biegłego rzeczoznawcy, który ustalił wartość rynkową nakładów powodów, wyznaczając jednocześnie wartość bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych kosztem powodów (art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c.). O zwrocie pożyczki nie ma mowy, ponieważ – jak wynika z wcześniejszych wniosków – strony w istocie nie zawarły umowy pożyczki.

O kosztach procesu między stronami orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając je stronie wygrywającej proces. Na koszty te składają się: opłata od pozwu 3.750 zł, wynagrodzenie adwokackie wg stawki minimalnej właściwej dla wartości przedmiotu sporu z opłatą od pełnomocnictwa 5.417 zł i wykorzystana zaliczka na koszt wynagrodzenia biegłych 3.500 zł.

O poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

sędzia Rafał Kubicki