

Sygn. I C 287/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2018 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Mariola Basińska

Protokolant : Ewa Lenartowicz

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2018 r. w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. B. (1)

przeciwko B. Z.,

I. S.,

A. Ł.,

A. Ł.

o zapłatę

1. Powództwo oddala.

2. Zasądza od powoda R. B. (1) na rzecz pozwanej A. Ł. kwotę (...) (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 287/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 czerwca 2016 roku powód R. B. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanych B. Z., I. S., A. Ł., A. Ł. po 100.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania.

Pismem wniesionym 3.07.218 r. powód rozszerzył powództwo względem pozwanej A. Ł. żądając zasądzenia od niej kwotę 495.230 zł.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwane są współwłaścicielkami nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości W. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażem, dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość tę nabyły w drodze spadkobrania po J. Ł., co potwierdza postanowienie Sądu Rejonowego w C. w sprawie II Ns (...). Dalej powód wskazał, że przedmiotową nieruchomość w dniu 23.08.2002r. nabył J. Ł. w oparciu o umowę sprzedaży, przy czym nabywcę wskazał powód i to powód zapłacił cenę sprzedawcom. Powód wyjaśnił, że nie mógł sam nabyć przedmiotowej nieruchomości, ponieważ nie uzyskał zgody na nabycie nieruchomości jako cudzoziemiec. W okresie od września 2002r. do listopada 2003r. na działce nr (...) powód z własnych środków wybudował dom mieszkalny i garaż, a nakłady te znacząco przewyższają

wartość działki. Powód ocenił wartość nieruchomości tj. działki i budynków na kwotę 400.000 zł. W 2003r. powód i pozwana A. Ł. zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości pozostając w konkubinacie, a w 2010 roku zawarli związek małżeński. Powód wyjaśnił, że nabycie nieruchomości na nazwisko J. Ł. za środki powoda było przedmiotem uzgodnień jego, pozwanej A. Ł. i J. Ł., osoby te uzgodniły też, że J. Ł. przekaże nieruchomość powodowi, jeśli ten uzyska jako cudzoziemiec zgodę na nabycie nieruchomości lub przestaną obowiązywać ograniczenia w nabyciu nieruchomości przez obywateli Unii Europejskiej, zaś wzniesienie budynków nastąpiło za zgodą i wiedzą J. Ł. i pozwanej A. Ł.. W związku z tym powód uważa, że doszło do wykreowania swoistego trójstronnego stosunku prawnego, na mocy którego powód zobowiązał się ponieść koszty zakupu działki, wybudować dom, a J. Ł. zobowiązał się do przeniesienia na powoda własności nieruchomości. Zdaniem powoda powstały stosunek prawny jest umową nienazwaną, a do wzajemnych rozliczeń jej stron mają zastosowanie przepisy ogólne zwłaszcza art. 410 k.c. Powód podniósł, że skoro umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości jest nieważna z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, to świadczenie spełnione przez powoda w postaci zapłaty ceny sprzedaży i poczynionych nakładów jest świadczeniem nienależnym. Ponadto powód twierdził, że tylko on był inwestorem.

Pozwana A. Ł. wniosła o oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów zastępstwa procesowego. Podniosła, że roszczenie powoda oparte na art. 410 k.c. jest bezzasadne. Zgłosiła zarzut braku legitymacji procesowej po stronie pozwanych, gdyż nabycie spadku po zmarłym J. Ł. nie jest wadliwe oraz zarzut przedawnienia z uwagi na dyspozycję art. 118 k.c. Zdaniem pozwanej A. Ł. nabycie udziału w nieruchomości w drodze spadkobrania czyni bezzasadnym roszczenie powoda. Pozwana ta zaprzeczyła, by cenę sprzedaży zapłacił powód, wskazała przy tym na treść umowy sprzedaży, gdzie J. Ł. oświadczył, że nabył działki za swoje osobiste fundusze nieobjęte wspólnością majątkową. Pozwana ta twierdziła, że J. Ł. miał środki na zapłatę ceny, bo był hydraulikiem, prowadził działalność gospodarczą w zakresie produkcji grzejników, pieców gazowych, kotłów, wykonywał instalacje. Zarzuciła, że powód nie miał pieniędzy na jakiegokolwiek inwestycje tj. na zakup działek i wzniesienie budynków. Pozwana ta zarzuciła, że powód nie wykazał, aby za własne pieniądze wybudował dom i garaż, a w ramach niniejszego postępowania powód nie może dokonywać podziału majątku dorobkowego po ustaniu małżeństwa stron. Zdaniem pozwanej A. Ł. roszczenie jest przedawnione, bo upłynął 10-letni termin przedawnienia. Do dnia wniesienia pozwu w 2016r. upłynął ten termin przedawnienia, gdyż budowa budynku mieszkalnego rozpoczęła się w 2002r., a odbiór techniczny nastąpił 2005r. Pozwana A. Ł. twierdziła, że wezwanie do próby ugodowej przez powoda nie przerwało biegu przedawnienia, gdyż powód domagał się przeniesienia udziału w nieruchomości. Według pozwanej A. Ł. zobowiązanie J. Ł. do przeniesienia własności nieruchomości winno być wyrażone w formie aktu notarialnego, co wynika z art. 158 k.c. Pozwana A. Ł. wskazała, iż powód w żaden sposób nie udowodnił, że poniósł nakłady finansowe w postaci wybudowania budynku mieszkalnego i garażu, w którym zamieszkał z pozwaną, z czego pozwana wyprowadziła wniosek, że roszczenia dotyczące podziału majątku dorobkowego nie są prowadzone w ramach powództwa o zapłatę przeciwko współwłaścicielom nieruchomości, powoływanie się przez powoda na finansowanie nakładów na nieruchomość w czasie trwania związku małżeńskiego wyłącza dochodzenie należności na podstawie art. 410 k.c. Ponadto J. Ł. oświadczył przy zawarciu aktu notarialnego, iż nieruchomość kupuje za swoje osobiste fundusze nieobjęte wspólnością majątkową, natomiast powód nie przedstawił żadnych dowodów potwierdzających jego twierdzenia.

Pozwane A. Ł., I. S. oraz B. Z. wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania. Zaprzeczyły twierdzeniem powoda, poza wyraźnie przyznanymi. Przyznały mianowicie, że są spadkobierczyniami J. Ł. oraz że spadkobierca w 2002r. kupił nieruchomość położoną w W., składającą się z dziełek o nr (...) i (...) Wskazały, że nie znają treści umowy łączącej powoda i J. Ł., a dotyczącej zakupu przez tego ostatniego nieruchomości ani nie wiedzą, czy J. Ł. otrzymał od powoda pieniądze na zakup nieruchomości, a także nie wiedzą, czy J. Ł. zobowiązał się przenieść na powoda zakupioną nieruchomość po uzyskaniu przez powoda zezwolenia na nabycie nieruchomości. Podniosły, że powód nie czynił żadnych starań, aby uzyskać pozwolenie na nabycie nieruchomości, mimo że zezwolenie takie jako mąż Polki mógł uzyskać. Pozwane te przyznały również, że w latach 2002-2003 na działkach wzniesiono dom mieszkalny i garaż, w domu zamieszkał powód wraz z pozwaną A. Ł. i z którego wyprowadził się w 2014r. Pozwane podniosły, że nie wiedzą z czyich środków wybudowany został dom i garaż ani powód poniósł nakłady i w jakiej wysokości. Dokonując analizy treści pozwu pozwane wysnuły wniosek, że kupując działki, budując dom i garaż, spłacając długi powód dokonywał przysporzeń na rzecz pozwanej A. Ł. jako swej konkubiny i przyszłej żony. Pozwane

wskazały, że nie otrzymywały od powoda pieniędzy i nie korzystały z nieruchomości objętej sporem. Pozwane wskazały też, że roszczenie powoda jest przedawnione. Dziesięcioletni termin przedawnienia w odniesieniu do środków przekazanych na zakup działki rozpoczął bieg najpóźniej od dnia jej kupna czyli od 23.08.2002r., a w odniesieniu do nakładów – najpóźniej od 30.11.2003r., gdyż, zgodnie a twierdzeniami zawartymi w pozwie, budowa trwała do listopada 2003r. Stąd według pozwanych roszczenia powoda częściowo przedawniły się z dniem 23.08.2012r., a reszta – 30.11.2013r. Pozwane dodały, że gdyby nawet przedawnienie liczyć od dnia śmierci J. Ł., to skończyło się ono z dniem 17.09.2014r. Strona pozwana wysnuła taki wniosek z faktu, iż z dniem śmierci J. Ł. wykonanie ewentualnej umowy zawartej przez niego z powodem stało się niemożliwe, a jednocześnie dzień jego śmierci był zarazem najwcześniejszym dniem, w którym powód mógł wezwać pozwane jako jego spadkobierczynie do zwrotu spełnionych przez siebie na rzecz J. Ł. świadczeń nienależnych. Powołały przy tym orzeczenie Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 126/10. Pozwane dalej wywodziły, że fakt śmierci J. Ł. był powodowi znany od dnia jego zaistnienia – powód był wówczas konkubentem córki zmarłego i uczestniczył w pogrzebie, dlatego nie ma podstaw, aby termin przedawnienia roszczeń wobec nich liczyć od daty, kiedy stały się spadkobierczyniami, a nie od dnia spełnienia świadczeń. Dalej pozwane wskazały, że zawezwania do próby ugodowej toczyły się pod sygnaturami XV Co (...), (...) i (...), a zatem już po upływie terminów przedawnienia, a co za tym idzie postępowania te nie mogły spowodować przerwy biegu przedawnienia. Z ostrożności procesowej, na wypadek wykazania przez powoda faktu spełnienia świadczenia nienależnego na rzecz J. Ł. oraz nieuwzględnienia podniesionych przez pozwane zarzutów, pozwane podniosły, iż powód może domagać się od pozwanych zwrotu uiszczonego przez siebie świadczenia w wysokości zapłaconej sumy nominalnej, tj. w wysokości kwoty, którą przekazał J. Ł. na zakup nieruchomości oraz w wysokości poniesionych przez siebie nakładów, a nie w wysokości aktualnej wartości nieruchomości, gdyż w okresie pomiędzy sierpniem 2002r., a datą wniesienia pozwu nie doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, o której mowa w art. 358⁽¹⁾ § 3 k.c. Na wypadek nieuwzględnienia zarzutów pozwanych powołały się one na zasady współżycia społecznego twierząc, że żądanie powoda jest z nimi sprzeczne. Mianowicie pozwane B. Z., A. Ł. i I. S. nie korzystały i nie korzystają z nieruchomości, a korzystali: powód i pozwana A. Ł.. Obecnie przedmiotowa nieruchomość objęta jest planem działu spadku i ma przypaść A. Ł., dlatego powód do tej ostatniej pozwanej winien kierować roszczenia.

W piśmie procesowym z 5.12.2016r. (k 98) powód wyjaśnił, że uzyskał informację o tym, że procedura związana z uzyskaniem zgody na nabycie nieruchomości będzie niezwykle skomplikowana i czasochłonna, dlatego nie zdecydował się na złożenie wniosku do MSWiA o zgodę na nabycie nieruchomości, a skorzystał z zagwarantowanej w umowie przedwstępnej możliwości wskazania innej osoby, która nabydzie nieruchomość. Powód twierdził dodatkowo, że pomiędzy nim a J. Ł. doszło do fidejucyjnego nabycia nieruchomości. Powołując się na art. 734 k.c. powód twierdził, że umowa zlecenia nie przenosi na zleceniodawcę prawa własności ani nie zobowiązuje do jej przeniesienia, dlatego nie wymaga formy aktu notarialnego, nie powoduje nieważności umowy nabycia nieruchomości przez zleceniobiorcę, ani nie jest umową pozorną. Nadto z uwagi na prawidłowe relacje rodzinne powód nie musiał uzgadniać z J. Ł. precyzyjnej daty przekazania na jego rzecz nieruchomości przez J. Ł., uzgodniono jedynie, że nastąpi to jeżeli tylko będzie to możliwe, tzn. powód uzyska zgodę na nabycie działki lub przestaną obowiązywać ograniczenia w nabywaniu gruntów przez cudzoziemców – obywateli Unii Europejskiej. Powód wyjaśnił, że z umowy powierniczego nabycia nieruchomości nie musi wynikać obowiązek przeniesienia jej na zleceniodawcę. Obowiązek ten ma charakter wtórny i powstaje dopiero po nabyciu nieruchomości przez zleceniobiorcę. Powód wyjaśnił też, że doszło do dokonania dwóch czynności prawnych, z których jedna – to porozumienie powoda z J. Ł. o nabyciu przez tego ostatniego nieruchomości za pieniądze powoda z obowiązkiem późniejszego przekazania jej powodowi, drugiej - polegającej na kupnie nieruchomości przez J. Ł.. Powód wyjaśnił, że domaga się zapłaty od pozwanych jako spadkobierczyń J. Ł.. Powód wyjaśnił, że w sprawach XV Co (...), XV Co (...) i XV Co (...) zawezwał pozwanego do próby ugodowej proponując zrzeczenie roszczeń pieniężnych w zamian za przeniesienie na niego prawa własności nieruchomości, a odmowa pozwanych uprawnia powoda do domagania się zapłaty równowartości nieruchomości na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powód w oparciu o umowę fidejucyjnego nabycia nieruchomości wezwał pozwane do wykonania obowiązku ciążącego na spadkobiercach J. Ł. polegającego na przeniesieniu nieruchomości, a wobec odmowy powód uważał, że przysługują mu roszczenia o wydanie korzyści w oparciu o art. 740 zd. 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Powód dodał, że „wydanie uzyskanych korzyści” w przypadku niewykonania umowy

zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości jest tożsame z roszczeniem o nakazanie osobie zobowiązanej złożenia stosownego oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości.

Według powoda termin przedawnienia nie może być liczony od daty zakupu nieruchomości lub od daty dokonania zabudowy. Nie rozpoczął on także biegu od dnia umorzenia postępowania w sprawach o zawezwanie do próby ugodowej, gdyż dopiero z tym dniem pozwane zmanifestowały swój sprzeciw wobec roszczeń powoda o przekazanie nieruchomości. Według powoda termin przedawnienia roszczenia o wydanie korzyści uzyskanych w wyniku wykonania umowy fidejucyjnego nabycia nieruchomości rozpoczyna bieg od chwili, w której zobowiązany przejawia wolę traktowania siebie jako właściciela nabytej nieruchomości, powołał się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego w sprawie II CR 202/71. Ponadto powód podniósł z ostrożności procesowej, że termin przedawnienia nie upłynął także dlatego, że jego początkiem jest data ustania wspólności małżeńskiej z pozwaną A. Ł. – 5.04.2011r. lub data otrzymania przez powoda odpisu pozwu rozwodowego – 2013r. Przed tymi datami nie doszło do rozpoczęcia biegu przedawnienia, ponieważ powód z własnych środków wybudował dom i garaż, pomiędzy nim a rodziną J. Ł. istniały prawidłowe relacje, czego potwierdzeniem jest zawarcie 15.05.2010r. związku małżeńskiego przez powoda z pozwaną A. Ł.. Powód twierdził, że miał środki na wybudowanie domu i garażu, gdyż prowadził działalność gospodarczą, z której uzyskiwał dochody, zatrudniał 18 pracowników, wraz z pozwaną A. Ł. żył na wysokim poziomie często wyjeżdżając na wczasy z granicę. J. Ł. natomiast nie miał środków na budowę, był zadłużony w bankach.

Odpowiadając na twierdzenia i zarzuty powoda zawarte w piśmie procesowym z 5.12.2016r. pozwana A. Ł. w piśmie procesowym z 16.12.2016r. (k 105 i następ.) zaprzeczyła, aby doszło do powierniczego nabycia nieruchomości, które jej zadaniem, zostało wykreowane na potrzeby procesu, nie istnieje żaden dokument potwierdzający istnienie takiej umowy pomiędzy powodem a J. Ł.. Pozwana ta wskazała, że umowa kupna nieruchomości była poprzedzona umową przedwstępną, na mocy której powód był uprawniony do wskazania osoby, która kupi nieruchomość i wskazał J. Ł.. W umowie sprzedaży nieruchomości powód oświadczył, że nie ma względem sprzedających, jak i J. Ł., żadnych zobowiązań poczynionych umową przedwstępną. Zdaniem pozwanej to oświadczenie powoda należy traktować jako podstawę wygaśnięcia wszelkich ewentualnych wierzytelności związanych z nabyciem nieruchomości, które miały mieć powód względem J. Ł.. Zdaniem pozwanej ustna umowa powierniczego nabycia nieruchomości prowadzi do obejścia prawa poprzez naruszenie art. 1 ustawy z 23.04.1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i dlatego jest nieważna. Dalej pozwana oceniła stanowisko powoda co do wniosku o zezwolenie na nabycie nieruchomości uznając, że brak zgody oznacza że nabycie było sprzeczne z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a w sytuacji niezłożenia wniosku przez powoda – świadczy to o jego lekkomyślności, skoro nie powziął żadnych starań zmierzających do uregulowania sytuacji majątkowej w Polsce. Pozwana A. Ł. zaprzeczyła, aby J. Ł. był złej kondycji finansowej, twierdziła, że miał środki na nabycie nieruchomości i wzniesienie zabudowań, środki te pochodziły min. z kredytu. Nadto J. Ł. kupił działkę pod budowę domu dla pozwanej A. Ł. i wybudował dom, aby zapewnić jej dobre warunki mieszkaniowe. Pozwana ta wymieniła prace, które były wykonane za pieniądze J. Ł..

Odnosząc się do rozszerzenia powództwa pozwana A. Ł. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

A. Ł. i R. B. (1) zawarli małżeństwo 15.05.2010 r. R. B. (1) i A. Ł. z dniem 5.04.2011 r. ustanowili odrębny małżeński ustrój majątkowy.

Na mocy wyroku Sądu Okręgowego w C. z 1.12.2014 sygn. I 1RC (...) rozwiązano małżeństwo A. Ł. i R. B. (2) przez rozwód z winy obu stron.

Dowód: akt notarialny z 5.04.2011r. rep. A nr (...) k. 61-62, wyrok Sądu Okręgowego w C. w sprawie I 1 RC (...) k 111 tych akt (akta w załączeniu).

Na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego z 23.08.2002 r. (rep. A nr (...)) w kancelarii notarialnej w C. przed notariuszem K. B.: K. S., działając w imieniu własnym i swego brata R. S. sprzedał J. Ł. działkę nr (...) o

pow. 0,0604 ha za kwotę 20.000 zł oraz K. J. sprzedał J. Ł. działkę nr (...) o pow. 0,0667 ha za kwotę 20.000 zł. Nabywca J. Ł. oświadczył, że działki nabył za swoje osobiste fundusze nieobjęte wspólnością ustawową, zbywcy zaś złożyli oświadczenie, że przed podpisaniem aktu notarialnego otrzymali od J. Ł. cenę. Przy zawarciu umowy sprzedaży obecny był powód, który wskazał J. Ł. jako nabywcę działek. Umowa sprzedaży bowiem stanowiła wykonanie umowy przedwstępnej zawartej 20.03.2002r. przez notariuszem K. B. pomiędzy powodem, a sprzedawcami, na podstawie której to umowy przedwstępnej powód miał prawo wskazać osobę do nabycia działek na warunkach ustalonych umową przedwstępną. W akcie notarialnym z 23.08.2002r. powód oświadczył, że nie wnosi wobec sprzedających i J. Ł. żadnych roszczeń z tytułu zobowiązań poczynionych umową przedwstępną.

Dowód: odpis aktu notarialny rep. A (...) k. 10-14, wypis z księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w C. k. 17.

J. Ł. zmarł 17.09.2004r. Postanowieniem z dnia 29.09.2006r. Sąd Rejonowy w C. w sprawie II Ns (...) stwierdził nabycie spadku po J. Ł. przez A. Ł., I. Ł., A. Ł. i B. Z. w ¼ części każda z tych osób.

Dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego w C.z 29.09.2006r. w sprawie II Ns (...)k. 15.

W sprawach XV Co (...), XV Co (...)i XV Co (...), toczących się przed Sądem Rejonowym w C., powód wniósł przeciwko A. Ł. oraz B. Z., I. S., A. Ł. o przeniesienie na jego rzecz udziałów w przedmiotowej nieruchomości, na co pozwane nie wyraziły zgody, więc do ugody nie doszło.

Dowód: protokoły posiedzeń z 24.02.2016r. : w sprawie XV Co (...) – k 20 tych akt, w sprawie XV Co (...) – k 13 tych akt, w sprawie XV Co (...) – k 14 tych akt (akta w załączeniu).

Sąd zważył, co następuje:

Na potrzeby niniejszych rozważań i wskazania przyczyn rozstrzygnięcia nie są potrzebne ustalenia czy w istocie powoda i J. Ł. łączyła umowa fiducjarnego nabycia nieruchomości, pochodzenia pieniędzy na zapłatę ceny, kto ponosił koszty budowy domu na działce ani czy treść umowy obejmowała nabycie czy też także przeniesienie własności nieruchomości. Sąd oparł się na samych twierdzeniach zawartych w pozwie i pismach procesowych strony powodowej, są one wystarczające do rozstrzygnięcia sporu.

Zgodnie z art. 740 k.c. przyjmujący zlecenie powinien dającemu zlecenie wydać wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym. Przedmiotem zlecenia, według twierdzeń powoda, było fiducjarne nabycie nieruchomości przez J. Ł.. Art. 740 k.c. nie wymaga aby umowa zlecenie, nawet jeśli dotyczy nabycia nieruchomości, była zawarta w formie aktu notarialnego, bo takiego wymogu nie stawia art. 734 i następne k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7.05.2015r., AI ACa 46/15, LEX 1785311), dlatego, jeśli taka umowa łączyła powoda i J. Ł., to jest ona ważna. Nie jest też konieczne, aby w czasie zawierania umowy zlecenia powód jako cudzoziemiec miał uprawnienia do nabycia nieruchomości w Polsce. Jeśli zatem istniała umowa powierniczego nabycia nieruchomości, to została ona wykonana przez J. Ł., bo nabył nieruchomość położoną w W.. Art. 734 § 1 k.c. nie sprzeciwia się wykonaniu umowy przez zleceniodawcę we własnym imieniu.

W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że z umowy zlecenia obejmującej fiducjarne nabycie nieruchomości bezpośrednio wynika jedynie obowiązek zleceniobiorcy nabycia nieruchomości, natomiast nie wynika z niej i nie musi być objęty porozumieniem stron obowiązek przeniesienia nabytych praw na zleceniodawcę. Ten obowiązek ma charakter wtórny, powstaje nie z momentem zawarcia umowy zlecenia, lecz dopiero po jej wykonaniu, i ma umocowanie w treści art. 740 zdanie drugie k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23.01. 2014 r., II CSK 264/13, z dnia 10.11. 2010r., II CSK 256/10, LEX nr 707863; z dnia 9.01. 2004 r., IV CK 327/02; z 12.06.1950r., C 22/50, PiP 1951, z. 4, s. 747; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7.05. 2015 r., I ACa 46/15, LEX nr 1785311; uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 27.06.1975 r., III CZP 55/75, z dnia 2.04.1957 r., 4 CO 38/56, OSPiKA 1958, z. 10, poz. 258).

Tak więc dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu nie ma znaczenia, czy umowa zlecenia pomiędzy powodem a J. Ł. obejmowała także obowiązek przeniesienia nieruchomości na rzecz powoda.

Zgodnie z art. 748 k.c. umowa zlecenia pomiędzy powodem a J. Ł. wygasła na skutek śmierci J. Ł.. Jednakże śmierć przyjmującego zlecenie J. Ł. po dokonaniu zleconej mu czynności nie pozbawiła powoda jako dającego zlecenie roszczenia o wydanie tego, co zostało dla niego w wykonaniu umowy - także w imieniu własnym- nabyte. Wynikające z dokonania zleconej czynności obowiązki, w szczególności obowiązek przeniesienia nabytego prawa na dającego zlecenie, przechodzą na spadkobierców przyjmującego zlecenie i określone zakresem tych obowiązków świadczenia mogą być dochodzone od tych spadkobierców (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23.08.1977 r., IV CR 338/77, LEX nr 7982; z dnia 23.12.1977r., IV CR 358/77, Lexis.pl nr 321685). Obowiązki te przeszły na spadkobierców J. Ł. w ramach reguły sukcesji uniwersalnej wyrażonej w art. 922 § 1 k.c. Żądanie bowiem przeniesienia własności nieruchomości nie jest realizacją umowy zlecenia, lecz realizacją ustawowego obowiązku nałożonego przez art. 740 zdanie drugie k.c.

Odmowa przeniesienia nieruchomości na powoda przez pozwane jako spadkobierczynie J. Ł. uzasadnia domaganie się od pozwanych wydania wszystkiego, co spadkodawca uzyskał dla powoda przy wykonaniu zlecenia, jak to stanowi z art. 740 zdanie drugie k.c. Zatem powodowi służy roszczenie o złożenie oświadczenia woli, a podstawą prawną takiego żądania jest art. 740 zdanie drugie k.c. w zw. z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 14.02.2014r., II CSK 305/13, LEX nr 1477431; z dnia 25.01.2013r., II CSK 317/12, LEX nr 1308059; z dnia 29.02.2008r., II CSK 463/07, M. Praw. 2008, nr 7, s. 341; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30.10.2003r., IV CK 131/02, LEX nr 157304; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15.12.2005r., I ACa 513/05, LEX nr 186115; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27.06.1975r., III CZP 55/75, OSNCP 1976, nr 4, poz. 75). Odmowa przez pozwane przeniesienia na powoda ich udziałów w przedmiotowej nieruchomości nie otwiera powodowi drogi do domagania się zapłaty w oparciu o art. 405 k.c. lub art. 510 § 2 k.c. Wydanie korzyści, o czym mowa w art. 740 zdanie drugie k.c., nie polega na zapłacie równowartości nieruchomości, ponieważ korzyścią w rozumieniu tego przepisu jest nieruchomość, którą według twierdzeń powoda, J. Ł. nabył dla powoda w oparciu o umowę zlecenia powierniczego nabycia nieruchomości. Nie jest dopuszczalne konstruowanie roszczenia z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia po to, by strona zobowiązania, która sama spełniła swoje świadczenie w zobowiązaniu wzajemnym mogła wyegzekwować nie spełnione świadczenie na jej rzecz (por. Ewa Łętowska – Bezpodstawne wzbogacenie, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2000 r., str. 99; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 15.12.2005r., I ACa 513/05, LEX nr 186115).

Umowa przeniesienia przez pozwane udziałów w nieruchomości oznacza, że powód nie może konstruować swego żądania w oparciu o art. 405 k.c. lub 410 § 2 k.c., lecz winien domagać się przeniesienia na jego rzecz udziałów w nieruchomości przypadających pozwanym jako spadkobiercom J. Ł. i tylko takie roszczenie mu służy. Wobec tego nie ma potrzeby przeprowadzenia rozważań na temat przedawnienia roszczenia powoda o zapłatę w oparciu o art. 410 § 1 k.c. Odrębną kwestią jest to, czy występując z roszczeniem o przeniesienie własności powód winien legitymować się zezwoleniem na nabycie nieruchomości, jednakże na potrzeby niniejszego postępowania kwestia ta nie ma znaczenia. Niemniej jednak niewszczęcie przez powoda procedury uzyskania takiego zezwolenia nie otwiera powodowi drogi do domagania zapłaty równowartości nieruchomości.

Z tych względów Sąd oddalił powództwo.

Koszty procesu uzasadnia art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 109 § 2 k.p.c. Na koszty pozwanej A. Ł. składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego - 7200 zł § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r. w sprawie opłat z czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r., poz. 1800) w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu - lipiec 2016r. Zgodnie z § 2 i § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3.10.2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016r., poz. 1668) do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, czyli przed 27.10.2016r., a niezakończonych w danej instancji stosuje się przepisy dotychczasowe. Pozostałe pozwane nie poniosły kosztów procesu.