

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2022 roku

Sąd Apelacyjny w (...) I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Ryszard Marchwicki

Protokolant sekr. sąd. Agnieszka Stawujak

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2022 roku w (...) na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko K. G.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 6 maja 2021 r sygn. akt XIV C 566/19

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ryszard Marchwicki

***Niniejsze pismo nie wymaga podpisu na podstawie § 100a ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.***

St. sekr. sąd. K. S.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 czerwca 2019r. powód K. K. wniósł o zobowiązanie pozwanej K. G. do złożenia oświadczenia woli o treści: „ja K. G. w wyniku wykonania zobowiązania z tytułu ustnej umowy zlecenia zawartej z K. K., zwanego dalej powodem, dotyczącego przeniesienia na powoda własności nieruchomości lokalowej, dla której Sąd Rejonowy w (...), prowadzi księgę wieczystą oznaczoną nr (...) tj. lokalu mieszkalnego położonego w C., oznaczonego nr(...), przy ul. (...), wraz z udziałem w gruncie tj. w działce nr (...) i częściach wspólnych budynku, oznaczonych księgą wieczystą nr (...), nabytej przez pozwaną na mocy umowy sprzedaży z dnia 15 października 2014r. tj. aktu notarialnego Repetytorium A (...) (...), zawartego przed notariuszem P. P. w C., na podstawie art. 740 zd.2 k.c., przenoszę, na rzecz powoda własność powyższej opisanej nieruchomości lokalowej, na co powód K. K. wyraża zgodę.”

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2021 r Sąd Okręgowy w (...):

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od powoda na rzecz pozwanej 5 417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski Sądu I Instancji.

Strony postępowania znają się od 33 lat. W roku 2000r. strony postępowania nawiązały potajemny romans, albowiem powód w tym czasie pozostawał w związku małżeńskim z inną kobietą. Pozwany rozwiódł się w 2018 r.

Od 2011r. toczył się powództwo z wniosku powoda przeciwko (...) spółka akcyjna z siedzibą we W. o zasądzenie kwoty 393.544, 72 zł. Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016r. Sąd Okręgowy w (...) zasądził powyższą kwotę od pozwanej spółki na rzecz powoda. Wyrok ten został utrzymany w mocy przez Sąd Apelacyjny w (...), I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2018r.

W 2013r. pozwana zaszła w ciążę. Z nieformalnego związku stron urodziła się w dniu (...) córka A.. Strony zamieszkały wspólnie, planowały wspólne życie, zaczęły szukać wspólnego mieszkania.

Powód w dniu 5 września 2013r. aktem notarialnym sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w C. rep. A nr (...) zawarł przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości obejmującej działkę (...) wpisaną w księgę wieczystą pod numerem (...) oraz działki (...) wpisane pod księgę wieczystą pod numerem (...). Zgodnie z paragrafem 8 aktu notarialnego strony przewidziały możliwość zawarcia umowy sprzedaży przez osobę wskazaną przez K. K..

W dniu 31 lipca 2014r. K. G. podpisała z Bankiem (...) S.A, umowę o kredyt gotówkowy.

W dniu 14 października 2014r., w Kancelarii Notarialnej w C. stawili się państwo T. oraz powód i pozwana.

W paragrafie 4 aktu notarialnego powód wskazał, że zgodnie z paragrafem 8 umowy przedwstępnej z dnia 5 września 2013r. do zwarcia niniejszej umowy wskazuje pozwaną – K. G..

Kolejno w tym samym paragrafie wskazano również, że K. K. oraz S. i D. małżonkowie T. oświadczyli, że rozwiązują umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 5 września 2013r., w stosunku do działki numer (...), która to działka została odłączona z księgi wieczystej nr (...) i przyłączona do księgi wieczystej nr (...) (...)/ (...), a obecnie z działkami numer (...) stanowi nieruchomość wspólną, z której wydzielony został między innymi lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy sprzedaży.

Zgodnie z paragrafem 5 aktu notarialnego S. i D. T. sprzedali K. G. lokal mieszkalny położony w C. oznaczony numerem (...), numer księgi wieczystej: (...) przy ul. (...), za cenę 185.000 zł.

W dniu 15 października 2014r. pozwana przelała ze swojego konta bankowego na konto D. T. kwotę 75.000 zł tytułem zakupu mieszkania przy ul. (...).

Po dokonaniu zakupu mieszkania w C. strony wspólnie w nim zamieszkały. Pozwany w tym okresie zaczął budować wspólny dom dla stron w O.. Pozwany do domu w O. przeprowadził się w październiku 2018r. Pozwana wprowadziła się wraz z córką do domu w O. ostatecznie w lutym 2020r. Od tego czasu pomiędzy stronami dochodziło do coraz częstszych konfliktów. Strony nie mogły dojść do porozumienia w żadnej kwestii.

Obecnie strony nadal zamieszkują wspólnie w domu w O.. Pozwana wraz z córką zajmuje górę budynku, powód zajmuje dolne piętro. Strony toczą odrębny spór sądowy o ten budynek, w tym kto i w jakim zakresie sfinansował jego zakup i remont.

Pozwana pismem z dnia 23 maja 2019r, została wezwana przez powoda do przeniesienia własności nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...), na rzecz powoda.

Jako właściciel lokalu przy ul. (...) w C. figuruje pozwana. Obecnie mieszkanie stoi puste, nikt w nim nie mieszka. Pozwana korzysta z niego jedynie okazjonalnie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione, powód nie zdołał bowiem udowodnić zaistnienia stanu faktycznego, uzasadniającego uwzględnienie jego żądania.

Powód nie udowodnił, na czym konkretnie miała polegać umowa zlecenia i jaki był jej zakres, kiedy i czy została zawarta, w jaki sposób miał zostać ustalony termin wykonania zobowiązania polegającego na przeniesieniu nieruchomości.

Szczegółowe ustalenie treści porozumienia stron jest niezbędne dla rozstrzygnięcia w zakresie żądania powoda, który wniósł o zobowiązanie do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli.

Powód nie wykazał, jednak w żaden sposób, że zawarł z pozwaną ustną umowę zlecenia, na mocy której pozwana obowiązana byłaby do zakupu lokalu przy ul. (...) w C. w swoim imieniu i na swoją rzecz, a następnie obowiązana byłaby po wezwaniu powoda, przenieść własność nieruchomości na powoda. Całokształt okoliczności sprawy, w tym zwłaszcza to, jakie relacje łączyły strony w 2013 roku (konkubinaty oraz wspólne dziecko) oraz to, że dopiero w roku 2019 (czyli wtedy, kiedy strony się skonfliktowały) powód „przypomnił sobie”, iż pozwana w chwili nabycia nieruchomości miała być w istocie tylko tzw. „słupem” wskazuje, iż w istocie rzekoma „ustna umowa zlecenia” była tylko wymysłem powoda - „karą” dla pozwanej za zakończenie związku konkubenckiego. Dodać należy, iż w odniesieniu do dziecka stron, powoda obciążał i obciąża nadal ustawowy obowiązek alimentacyjny, który polega między innymi na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dziecka.

Nie jest według sądu dowodem, na zawarcie pomiędzy stronami umowy zlecenia, zapis zawarty w akcie notarialnym sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w C. rep. A nr (...) dotyczącym przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości tj. paragraf (...) aktu notarialnego, w którym strony umowy przewidziały możliwość zawarcia umowy sprzedaży przez osobę wskazaną przez K. K.. Wskazać bowiem, należy, że w kolejnym akcie notarialnym dotyczącym ostatecznej sprzedaży lokalu przy ul. (...) w C. tj. akcie notarialnym z dnia 15.10.2014 r., w paragrafie (...) wskazano, że K. K. oraz S. i D. małżonkowie T. rozwiązują umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 5 września 2013r., w stosunku do działki numer (...), która to działka została odłączona z księgi wieczystej nr (...) i przyłączona do księgi wieczystej nr (...), a obecnie z działkami numer (...) stanowi nieruchomość wspólną, z której wydzielony został między innymi lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy sprzedaży.

W umowie przedwstępnej powód nie wskazał, osoby która miałaby zawrzeć umowy kupna mieszkania w jego imieniu, chociaż powód twierdzi, że już w tym okresie wiedział, że umowę zawrze w jego imieniu pozwana.

Tym samym z uwagi na powyższy zapis pozwana nabyła lokal przy ul. (...) w C. w swoim imieniu i na swoją własność.

Powyższe potwierdza paragraf 5 aktu notarialnego zgodnie z którym S. i D. T. sprzedali K. G. lokal mieszkalny położony w C. oznaczony numerem (...) numer księgi wieczystej: (...) przy ul. (...), za cenę 185.000 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd w punkcie pierwszym wyroku oddalił powództwo.

Zgodnie z art. 98 k.p.c. zasadą jest, że koszty procesu ponosi w ostatecznym rozliczeniu strona przegrywająca sprawę - a zatem w przedmiotowym postępowaniu stroną przegrywającą proces jest powód. Powód jako strona, która w całości przegrała proces, powinni zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu.

Pozwana była reprezentowana przez adwokata, zatem poniesione przez nią koszty obejmują opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5.400 zł zgodnie z §2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.). Powyższe koszty zostały zasądzone od powoda na rzecz pozwanej (punkt 2 wyroku).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucając:

. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny dowodów, niezgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowe i nieopartej o całokształt dowodów, w' konsekwencji prowadzącej do niewłaściwych ustaleń faktycznych w sprawie braku umowy o zlecenia nabycia nieruchomości, w' przypadku gdy,

a. zeznania świadka - notariusza P. P. wskazują, że umowa przedwstępna i umowa nabycia nieruchomości przez pozwaną pozostają w<sup>2</sup> wyraźnej korelacji, a powodem takiego stanu rzeczy były problemy finansowe powoda, z powodu których nie chciał nabyć nieruchomości na siebie,

b. zeznania świadka - radcy prawnego P. M. wskazują na to, że powód zamierzał nabyć nieruchomość na trzecią osobę z obowiązkiem przeniesienia własności na powoda, nadto, że powód rozważał nabycie na członka rodziny, a finalnie (w ramach takich ustaleń) mieszkanie to nabyła partnerka powoda,

c. zeznania świadka Z. P. wskazują na to, że powód kupił nieruchomość na osobę trzecią z powodu problemów finansowych,

d. zeznania świadka E. K. — S. uzupełniają się z zeznaniami powoda w zakresie początkowej jego chęci do podstawienia córki do nabycia nieruchomości,

e. Sąd w zupełności pominął kwestię ewentualnego wpływu sprawy o zapłatę z (...), gdzie rozstrzygnięto, w ramach zarzutu potrącenia, czy spółce tej przysługuje wobec powoda odszkodowanie w kwocie przekraczającej 1.600.000 zł, pomimo, że dowody osobowe wskazują, że to ten fakt powstrzymał powoda od nabycia nieruchomości na siebie,

f. niewłaściwie oceniono dowód z zeznań powoda w przypadku, gdy są one zgodne z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami świadków P. P., P. M., E. S., Z. P., dokumentacją ze sprawy przeciwko (...) S.A.

g. niewłaściwie oceniono dowód z zeznań pozwanej, stwierdzając, że są wiarygodne, tymczasem mało wiarygodne, nielogiczne i niezgodne z doświadczeniem życiowym i pozostałym materiałem dowodowym wydają się jej wypowiedzi, że:

- brak jej uczestnictwa w umowie przedwstępnej spowodowany był jej ciężką,
- przyczyną nabycia przez nią nieruchomości była konieczność zabezpieczenia wspólnej córki stron.

e. pominięto wreszcie, że wszystkie kwoty związane z zakupem

mieszkania pochodziły z środków należących do powoda

2. naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, w przypadku, gdy można było przyjąć (domniemać faktycznie) zawarcie przez strony umowy zlecenia w zakresie nabycia nieruchomości z innych ustalonych, bądź łatwo możliwych do ustalenia faktów, a dowiedzenie zawarcia umowy w formie ustnej było utrudnione poprzez brak bezpośrednich dowodów.

Wskazując na powyższe powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego za I instancję z uwzględnieniem kosztów postępowania związanego z zażaleniem;

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o:

1. oddalenie apelacji ;
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrot kosztów zastępstwa radcowskiego w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela w całości ustalenia faktyczne sądu I Instancji oraz wyciągnięte na ich podstawie wnioski i ustalenia prawne.

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone w sprawie dowody poddał wszechstronnej, wnikliwej ocenie, ustalając prawidłowo stan faktyczny sprawy. Ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Okręgowy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, przy uwzględnieniu podanych poniżej uwag, odpowiada wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c., uwzględnia cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i tym samym pozostaje pod ochroną wynikającą z powołanego przepisu. Nie nosi ona cech dowolności, odnosi się do przeprowadzonych w sprawie dowodów. W tym stanie rzeczy zarzuty powoda dotyczące naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługiwały na uwzględnienie. Podkreślić przy tym należy, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił zeznania świadków P. P. – notariusz sporządzającego umowę przedwstępną oraz umowę sprzedaży , P. M. radcę prawnego który prowadził obsługę prawną powodowi , ale nie w sprawach których dotyczy niniejsze postępowanie oraz świadka Z. P. wszystkim tym trzem świadkom sąd dał w pełni wiarę jednak uznał , że nie miały one istotnego znaczenia dla meritum sprawy .

Sąd Apelacyjny podziela ten pogląd. Powód w pozwie powoływał się na to, iż zawarł z pozwaną tzw. umowę powierniczą na mocy której pozwana miała nabyć sporną nieruchomość , a następnie przekazać ją powodowi.

Żaden z wskazanych wyżej świadków nie miał wiedzy na temat czy strony taką umowę zawarły.

Z istoty umowy powiernictwa wynika, że obejmuje ona przysporzenie dokonane przez powierzającego na rzecz powiernika oraz zobowiązanie powiernika do określonego postępowania z otrzymanym prawem (wyrok Sąd Apelacyjny w (...) w wyroku z dnia 22 listopada 2012 r., sygn. akt (...)).

Umowa powiernicza powinna precyzyjnie określać prawa będące przedmiotem powiernictwa, cele zawarcia umowy oraz prawa i obowiązki stron. Warto pamiętać, że w sytuacjach spornych, zgodnie z art. 65 kodeksu cywilnego, w każdej umowie należy badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Cel umowy jest określony przez funkcję, jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych i jest to cel zindywidualizowany, dotyczący konkretnej umowy i znany obu stronom. Cel ten nie musi być wyartykułowany wprost w treści umowy, ale może być ustalany na podstawie okoliczności towarzyszących dokonaniu czynności prawnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 7 czerwca 2016 r. (...)).

Ponadto umowa taka powinna zawierać termin do kiedy powiernik ma obowiązek przenieść na powierzającego własność nabytego prawa , w tym przypadku nieruchomości.

Do zawarcia umowy powierniczej nie jest wymagana szczególna forma.

Umowa taka może więc być zawarta w formie ustnej , a nawet poprzez fakty konkludentne. Czynność prawna jest dokonana przez fakty konkludentne, jeżeli wyrażają one niewątpliwą treść oświadczenia woli, natomiast nie mogą one stanowić podstawy przypisania czynnościom prawnym skutków, które z nich nie wynikają. Treść czynności prawnej i zamiar stron powinny być ustalone i tłumaczone według zasad określonych w art. 65 k.c. Przy zastosowaniu zawartych w nim reguł może okazać się, że wbrew brzmieniu konkretnego postanowienia umowy wola stron jest inna. Art. 65 § 2 k.c. nakazuje bowiem przy interpretacji oświadczenia woli brać pod uwagę "okoliczności, w których ono zostało złożone" a na tym tle raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na dosłownym jej brzmieniu. Przepis ten niewątpliwie pozwala sądom uwzględniać pozatekstowe okoliczności, w tym cel, który strony miały na uwadze przy zawieraniu umowy.

Ze względów dowodowych celowe jest jednak zawarcie umowy w formie pisemnej.

W niniejszej sprawie strony nie zawarły umowy pisemnej . Powód natomiast twierdził , że doszło do zawarcia umowy ustnej.

Nie ulega wątpliwości , że to powód zgodnie z art. 6 k.c. powinien udowodnić , iż do takiej umowy rzeczywiście doszło.

W żaden sposób nawet biorąc pod uwagę wykładnię oświadczeń woli wyrażoną w art 65 k.c. w niniejsze sprawie powód nie sprostował temu ciężarowi.

Żaden ze świadków nie był bezpośrednim czy też pośrednim uczestnikiem umowy , również o tym , że taka umowa została zawarta nie świadczą zapisy umowy przedwstępnej .

Wynika z nich jedynie tyle , że w § 8 powód zastrzegł iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta przez osobą trzecią. Z zapisu tego nie wynika więc w jakim charakterze ta osoba trzeci będzie zawierać umowę główną . Wynika z niego jedynie tyle , że sprzedający wyrażają zgodę na zawarcie umowy sprzedaży przez osobę wskazaną przez K. K..

Sam powód na okoliczności , iż rzekomo taką umowę zawarł podał jedynie , iż :” Ustaliliśmy, że mieszkanie zostanie zapisane na pozwaną ale po sprawie z A. pozwana zwróci mi to mieszkanie. Nie zamieszkaliśmy w tym mieszkaniu od razu, ponieważ mieszkanie wymagało remontu. Po przeprowadzeniu remontu i narodzinach dziecka wprowadzaliśmy się do tego mieszkania. Pozwana przekonywała mnie, żebym jej zaufał. W 2014 r. przystąpiliśmy do głównej umowy. Na moją prośbę notariusz wpisał pozwaną jako właściciela mieszkania.”.

Biorąc powyższe pod uwagę sąd apelacyjny oddzielił stanowisko sądu okręgowego , że powód nie wykazał , by doszło do zawarcia umowy powierniczej i apelację jako bezzasadną oddalił. ( art. 385 k.p.c.)

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości y dnia 15 października 2015 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz.U. 2018 r poz. 265).

Ryszard Marchwicki

***Niniejsze pismo nie wymaga podpisu na podstawie § 100a ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.***

St. sekr. sąd. K. S.

--	--	--