

**Sygn. akt I ACa 804/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bogdan Radomski (spr.)
Sędzia:	SA Danuta Mietlicka
Sędzia:	SA Walentyna Łukomska-Drzymala
Protokolant	sekr.sądowy Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa M. Ś.

przeciwko J. R.

o przeniesienie własności nieruchomości

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu

z dnia 16 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 1475/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda M. Ś. na rzecz pozwanej J. R. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**I ACa 804/12**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 kwietnia 2010 roku powód M. Ś. wniósł o zobowiązanie J. R. do przeniesienia na rzecz powoda własności nieruchomości położonej w G. składającej się z działek oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni (...)m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Radomiu prowadzi księgę wieczystą numer (...).

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwana działki te nabyła w imieniu własnym ale dla powoda. Powód na tej nieruchomości wybudował wyłącznie własnym wkładem dom mieszkalny. W 2009 roku powód rozpoczął z pozwaną rozmowy na temat przeniesienia własności nieruchomości na jego rzecz, ale pozwana odmówiła, żądając zapłaty dużych kwot pieniędzy, grożąc jednocześnie, że może sprzedać lub darować nieruchomość albo w inny sposób ją obciążyć.

Pozwana - J. R. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, iż nabyła własność nieruchomości dla siebie. Kupując działkę, pozwana nosiła się z zamiarem budowy domu, w którym mogłaby zamieszkać z powodem, albowiem pozostawała z nim w bliskich relacjach. Nigdy jednak nie zamierzała, ani też nie zobowiązywała się do uczynienia powoda jej współwłaścicielem.

Pełnomocnik powoda jako podstawę prawną żądania wskazał art. 743 k.c. natomiast gdyby Sąd uznał iż między stornami nie doszło do skutecznego zawarcia umowy zlecenia i w konsekwencji do fidejucyjnego nabycia własności nieruchomości z ostrożności procesowej jako podstawę prawną roszczenia pełnomocnik powoda wskazał regulację art. 231 §1 k.c.

Na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2012 roku pełnomocnik powoda zmodyfikował swoje żądanie pozwu i wniósł po przeniesienie na rzecz powoda udziału 1/2w przedmiotowej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 16 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Radomiu oddalił powództwo dociążając powoda kosztami procesu.

Za podstawę rozstrzygnięcia sąd przyjął następujące ustalenia i wnioski :

M. Ś. i J. R. od lat 70-tych ubiegłego wieku pracowali w Elektrowni (...). Strony pozostawały w związkach małżeńskich, ale od początku lat 90-tych łączyły ich bliskie kontakty, strony darzyły się uczuciem. Pozwana uzyskała rozwód w 2002 roku, zaś powód w dniu 14 maja 2004 roku. Strony planowały wspólne pożycie i w związku z tym zamierzały wybudować dom. Pozwana zaproponowała budowę domu na nieruchomości, której była właścicielką w A. koło K.. Powód był niechętny do propozycji złożonej przez pozwaną, nie chciał domu blisko K., marzył o domu ekologicznym, ogrzewanym energią słoneczną lub wiatrową. Strony rozpoczęły poszukiwania działki na budowę domu i znalazły taką działkę w G.. W dniu 28 kwietnia 2004 roku pozwana nabyła nieruchomość o łącznej powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>. Przed zawarciem umowy powód negocjował cenę, jak również to powód wręczył pieniądze sprzedawcom nieruchomości R. C. i Z. F.. Powód otrzymał pieniądze w kwocie 15 000 złotych od pozwanej przed zawarciem aktu notarialnego. Pozwana wypłaciła taką kwotę w (...) w K., w obecności koleżanki I. G.. Po wręczeniu pieniędzy sprzedawcom w kwocie 12 000 złotych, pozwany zwrócił powódce kopertę z kwotą 3 000. Celem usprawnienia procesu inwestycyjnego strony zawarły umowę użyczenia w dniu 1 lipca 2004 roku, bowiem powód deklarował, że zajmie się budową domu. Wszelka dokumentacja związana z budową domu była wydawana na nazwisko powoda: decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę z dnia 27.07.2004 r., umowa sprzedaży energii elektrycznej z dnia 20.09.2005 r.

W dniu 14 lipca 2004 roku powód wystąpił z powództwem o wykup gruntu przeciwko matce byłej żony H. P.. H. P. zmarła w trakcie procesu i postępowanie toczyło się przeciwko byłej żonie powoda oraz synom powoda z tego małżeństwa. Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2006 roku – sygn.akt (...) powództwo powoda o wykup zostało oddalone. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 23 maja 2006 roku, w dniu w którym Sąd Okręgowy w Radomiu oddalił apelację M. Ś..

W międzyczasie przez strony była prowadzona budowa domu w G.. Rozpoczęcie budowy odbyło się w dniu 6 marca 2005 roku.

W dniu 2 stycznia 2006 roku A. Ś. - była żona powoda -złożyła wniosek do Sądu Rejonowego w Kozienicach o podział majątku wspólnego, sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą (...). Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kozienicach z dnia 14 września 2009 roku został dokonany podział majątku wspólnego powoda i jego byłej żony. Na mocy tego postanowienia zastała zasądzona od M. Ś. na rzecz powoda tytułem dopłaty kwota 82 440 złotych, płatna w terminie 2 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Orzeczenie to po rozpoznaniu apelacji uprawomocniło się w dniu 25 lutego 2010 roku.

Powód oraz pozwana na budowę domu w G. zaciągnęli kredyt w (...) Banku S.A. w W. w dniu 8 czerwca 2005 roku w kwocie 52 000 złotych. Kwota 42 861,68 złotych z tegoż kredytu została spłacona kwotą uzyskaną przez powoda ze sprzedaży jego lokalu mieszkalnego.

Budowa domu w G. została ukończona w dniu 30 grudnia 2008 roku. Tego dnia powód zgłosił do Powiatowego Inspektora Nadzoru B. w R. zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego. Powód w tym domu został zameldowany za zgodą pozwanej. W 2009 roku pomiędzy stronami zaczęło dochodzić do nieporozumień w związku z odwiedzinami rodziny pozwanej i jej znajomych. Ponadto powód domagał się od pozwanej przeniesienia na jego rzecz udziału w tej nieruchomości, na co pozwana nie wyrażała zgody. Odmowa pozwanej spowodowała eskalację napięć między stronami. Powód wymienił zamki w drzwiach i furtce wejściowej. Powód nie wpuszczał pozwanej na nieruchomość i do domu w G.. W celu przymuszenia pozwanej do podjęcia stosownych działań prawnych i przekazania mu udziału w nieruchomości w G. powód poinformował pozwaną, iż jest posiadaczem jej listów z lat 90-tych do niego oraz różnych zdjęć, sugerując ujawnienie tychże córce pozwanej co też w końcu uczynił.

W 2010 roku powód proponował pozwanej najpierw kwotę 105 000 złotych, a następnie 135 000 złotych za przeniesienie na niego własności nieruchomości w G.. Pozwana nie wyraziła na to zgody i w dniu 16 lipca 2010 roku wypowiedziała powodowi umowę użyczenia.

Sąd ustalił, że powódka na budowę domu przeznaczyła kwotę ekwiwalentu za akcje Elektrowni (...) w kwocie 187 000 złotych, którą to kwotę otrzymała w 2007 roku. Powód natomiast zatrzymał akcje i otrzymuje dywidendę.

Zdaniem sądu pierwszej instancji powództwo jest niezasadne. Żadna z podstaw prawnych wskazanych przez pełnomocnika strony powodowej tj. art. 734 k.c i art. 231 §1 kc nie może mieć w sprawie niniejszej zastosowania. Brak jest podstaw do przyjęcia, iż strony łączyła umowa fiducyjna, że pozwana nabywając własność nieruchomości w G. uczyniła to na zlecenie powoda z obowiązkiem przeniesienia na powoda własności tej nieruchomości. Przeprowadzone postępowanie dowodowe w sprawie niniejszej tego nie wykazało. Również zdaniem Sądu brak jest przesłanek do uwzględnienia powództwa w oparciu o art. 231 §1 k.c. bowiem powód nigdy nie był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze przedmiotowej nieruchomości. Strony łączyła umowa użyczenia, co czyni z powoda posiadacza zależnego.

Powyższa analiza skutkowałą oddaleniem powództwa i obciążeniem powoda kosztami procesu stosownie do art 98 kpc.

Wyrok sądu pierwszej instancji zaskarżył powód apelacją z dnia 26 września 2012 r. w której zarzuca naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie przez pominięcie i oddalenie wniosków dowodowych zgłaszanych przez powoda ; sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz niewyjaśnienie istotnych okoliczności sprawy, a mianowicie kto był w posiadaniu nieruchomości od dnia sporządzenia aktu notarialnego do czasu podpisania „umowy użyczenia”.

Wskazując na powyższe skarżący domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenia kosztów procesu.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje :***

Apelacja nie jest zasadna.

Podniesione w niej zarzuty nie mogą prowadzić do uwzględnienia, któregośkolwiek z wniosków zawartych w apelacji.

Ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji są prawidłowe i sąd odwoławczy przyjmuje je za własne. Prawidłowa jest również ocena ustalonych faktów pod kątem prawa materialnego mającego zastosowanie do rozpoznania żądań powoda.

Podkreślić należy, że powód domagał się zobowiązania pozwanej do przeniesienia na jego rzecz własności opisanej w pozwie nieruchomości, a następnie po modyfikacji żądania (modyfikacja ta miała charakter warunkowy gdyż pełnomocnik powoda modyfikując żądanie użył zwrotu „gdyby sąd doszedł do wniosku, że ..” k.472v.) domagał się przeniesienia jedynie udziału w wysokości 1/2 we współwłasności tej nieruchomości. Jako podstawę prawną takich żądań wskazywał art. 734 kc (co do pierwotnego żądania) i art 231§ 1 kc (co do żądania po modyfikacji). Wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego, mających stanowić podstawę prawną orzeczenia, jakkolwiek niewymagane, nie pozostaje bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu (wyrok SN z 23 lutego 1999 r. I CKN 252/98 – LEX Nr 36468). Prawidłowo sąd pierwszej instancji uznał, że brak jest podstaw do uwzględnienia któregośkolwiek z tych żądań.

Co do pierwszego z żądań podnieść należy, że brak jest podstaw do dokonania ustaleń iż między stronami doszło do zawarcia umowy zlecenia mocą której powód zlecił pozwanej nabycie własności nieruchomości, a pozwana to zlecenie przyjęła i zobowiązała się do nabycia nieruchomości dla powoda. Zachowanie i podejmowane działania samego powoda jakie miały miejsce po nabyciu nieruchomości przez pozwaną przeczą istnieniu takiej umowy. Skoro przeszkodą do nabycia spornej nieruchomości był (wg twierdzeń powoda) fakt pozostawania przez powoda jeszcze w związku małżeńskim to podnieść należy, że nabycie nieruchomości przez pozwaną miało miejsce w dniu 28 kwietnia 2004 roku, a rozwiązanie małżeństwa powoda nastąpiło 14 maja 2004 r, a w dniu 5 października 2004 r. uprawomocnił się wyrok po rozpoznaniu apelacji powoda od wyroku orzekającego rozwód. Nielogicznym jest, że powód po tym dniu nie podejmował żadnych działań zmierzających do przeniesienia na jego rzecz nabytej przez pozwaną nieruchomości skoro jak twierdzi była to nieruchomość nabyta dla niego za jego pieniądze. Nielogicznym jest również to, że powód proponował pozwanej 105.000 zł, a następnie 135.000 zł za przeniesienie własności nieruchomości skoro on z własnych środków miałby sfinansować i nabycie nieruchomości i budowę domu.

Powyższe fakty są bezsporne w sprawie, wynikają z twierdzeń samego powoda i przemawiają przeciwko istnieniu między stronami umowy powierniczej.

Ustalone fakty również nie pozwalają na uwzględnienie żądania po jego modyfikacji w oparciu o drugą ze wskazanych podstaw prawnych tj. art 231§ 1 kc. Powód nigdy nie był posiadaczem spornej nieruchomości w dobrej wierze co w sprawie jest oczywiste. Powód przecież wiedział kto jest stroną umowy nabycia nieruchomości, wiedział że musiał uzyskać od pozwanej określony dokument na podstawie którego mógłby dokonywać na tej nieruchomości pewnych działań związanych z prowadzoną budową. Ten dokument przybrał postać umowy użyczenia, z tym, że dla pozwanej było to pełnomocnictwo. Nie ma jednak znaczenia jaką postać prawną nada się temu dokumentowi gdyż i umowa użyczenia i pełnomocnictwo wyłączają samoistne posiadanie i dobrą wiarę. O ile w późniejszym okresie, kiedy między stronami powstał spór i w rezultacie pozwana została pozbawiona posiadania to posiadanie powoda wykazuje cechy samoistnego posiadania, ale dobrej wiary w żadnym okresie nie można powodowi przypisać co jest poza sporem w sprawie. Podnieść również należy, że powód poczynając od lipca 2004 r. prowadził proces przeciwko teściowej również oparty na art. 231 kc (zakończony oddaleniem powództwa) (zeznania powoda k. 470), a zatem jego świadomość co do przesłanek i skutków budowy na cudzym gruncie była pełna.

Brak dobrej wiary po stronie powoda czyni bezprzedmiotowym rozważania na temat rodzaju posiadania, gdyż nawet gdyby potraktować powoda jako posiadacza samoistnego to brak dobrej wiary wyłącza możliwość uwzględnienia powództwa o wykup gruntu. Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Tak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 6 grudnia 1991 r. III CZP 108/191 – mającej moc zasady prawnej – LEX Nr 3700. W świetle tej uchwały tym bardziej nie może być uznany za posiadacza w dobrej wierze powód, który nie powołuje się nawet na umowę mocą której on miałby nabyć własność nieruchomości, a jedynie na umowę powierniczą. Orzecznictwo przyjmowało wprawdzie dopuszczalność potraktowania posiadacza w złej wierze na równi z posiadaczem w dobrej wierze przy rozpoznawaniu roszczeń o wykup gruntu, ale w szczególnych okolicznościach, gdy przemawiały za tym zasady współżycia społecznego (vide wyrok SN z 22 lutego 2001 r III CKN 297/00 - LEX 52383). W tej sprawie jednak ani nie zachodzą szczególne okoliczności, ani też zasady współżycia społecznego nie przemawiają za

udzieleniem ochrony powodowi i uczynieniem zadość żądaniom powoda, który posuwał się do szantażu i bezprawnych gróźb wobec pozwanej w celu wymuszenia na niej przeniesienie własności spornej nieruchomości za co w rezultacie został skazany (vide wyroki sądu karnego obu instancji k.542 – 549).

Bezzasadne są zarzuty zawarte w apelacji powoda co do pominięcia przez sąd pierwszej instancji wnioskowanych przez niego dowodów. Świadczenie wskazani w piśmie z dnia 7 marca 2012 r. (k.342) zawnioskowani byli na okoliczność, „że powód sam przygotowywał, budował i finansował przedmiotowy budynek...”. Słusznie sąd pierwszej instancji pominął ten wniosek dowodowy gdyż pozwana nie zaprzeczała iż to powód był osobą prowadzącą budowę, natomiast kwestia finansowania budowy (kto w jakiej części partycypował w kosztach) (pomijając już fakt, że powód przyznawał że pozwana przekazała mu 15.000 zł na budowę) nie miała decydującego znaczenia dla merytorycznego rozstrzygnięcia żądań powoda.

Nierozpoznany przez sąd pierwszej instancji wniosek o sprostowanie protokołu rozprawy jakkolwiek jest uchybieniem procesowym to jednak nie wpływa on na prawidłowość rozstrzygnięcia. Wypowiedź powoda, którą pełnomocnik powoda przytacza we wniosku o sprostowanie (k.471) nie zmienia obrazu sytuacji powoda. Powód w swoich twierdzeniach jest niekonsekwentny i twierdzenie, że powód „chciałby żeby mieli takie same prawa do nieruchomości” pozostaje w sprzeczności z jego twierdzeniami o powierniczym nabyciu nieruchomości.

Strony w pewnym okresie tworzyły konkubinat i obecnie wobec zaistniałego konfliktu stoją przed koniecznością rozliczenia tego konkubinatu, ale sformułowane przez powoda żądania przeniesienia własności nieruchomości bądź udziału w tej nieruchomości nie zasługiwały na uwzględnienie gdyż w sprawie nie zachodziła sytuacja powierniczego nabycia nieruchomości, ani też powód nie wykazał, że spełnia przesłanki do skutecznego żądania wykupu nieruchomości z tytułu budowy na cudzym gruncie.

Wyrok sądu pierwszej instancji jest prawidłowy, a apelacja powoda jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w wyroku. O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc.