

Sygn. akt I C 490/21

**Dnia 23 czerwca 2022 roku**

**Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

**Przewodniczący: SSO Małgorzata Franczak-Opiela**

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Kulpa

**po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2022 roku w Nowym Sączu na rozprawie**

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko J. G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo,

II. nakazuje pobrać od powoda A. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 288,51 zł (dwieście osiemdziesiąt osiem złotych 51/100) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa,

III. zasądza od powoda A. G. na rzecz pozwanej J. G. kwotę 5417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Małgorzata Franczak-Opiela

Sygn. akt I C 490/21

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 23 czerwca 2022 roku**

Powód A. G. w pozwie skierowanym przeciwko J. G. domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na jego rzecz własności nieruchomości składającej się z działek gruntu o nr (...) o łącznym obszarze (...) ha położonej w miejscowości B., dla której Sąd Rejonowy w G. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) tytułem wykonania umowy powierniczego nabycia tej nieruchomości oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

Motywuując pozew powód podniósł, że wywodzi się bardzo majątnej rodziny. Od 2006 r. prowadzi S. (...), organizując wyjazdy po całym świecie. Posiada nieruchomości w L., P. i D., z których czerpał i czerpie korzyści, a także posiadał udziały w gruncie w S. T.. W lutym 2007 r. zakupił również apartament o pow. 320 mkw. w Z., w którym urządził pensjonat. W 2008 r. poznał pozwaną, której oświadczył się w październiku 2011 r. Pozwana zaszła w ciążę i dnia (...) urodziła córkę. Powód zaznaczył, że posiadał znaczny majątek więc postanowił poświęcić się rodzinie i inwestować w kolejne nieruchomości. Niestety na skutek błędnych decyzji finansowych matki bezpieczeństwo jego majątku zostało zagrożone. W listopadzie 2011 r. matka powoda pożyczyła na inwestycję na Seszela w (...) 20 mln euro na okres 6 miesięcy, a powód poręczył osobiście i solidarnie zapłatę do wysokości 5 mln euro. Inwestycja na Seszela przeciągała się, a powód obawiając się wykorzystania przez (...) poręczenia zdecydował się sprzedać swój dom w L., do czego doszło 1.06.2012 r. za 1,6 mln funtów szterlingów. Po odliczeniach powód otrzymał 1,5 mln funtów szterlingów, które stopniowo wypacał lub przelewał na inne konta. Powód dodał, że zawarł z pozwaną związek małżeński dnia 19.06.2012 r. w L.. Po powrocie do Polski zgłosił się do pośrednika nieruchomości, który polecił mu dwie nieruchomości w L. i w B.. Powód zdecydował się na zakup obydwu nieruchomości za 100 000 i 140 000 zł. Z uwagi jednak niepewną sytuację z (...) powód podjął decyzję, aby formalnie nieruchomości zakupiła pozwana, natomiast za jego środki i na jego

rzecz. Dodatkowo pozwana zapewniała powoda, że rozwiązanie takie jest najwłaściwsze ze względu na obowiązujące w Polsce przepisy dotyczące zakupu nieruchomości rolnych przez obcokrajowców wynikające z ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zgodnie z którą zakup przez cudzoziemca wymagał zezwolenia wydanego przez ministra do spraw wewnętrznych w drodze decyzji administracyjnej. Powołując się na art. 8 ust 2 pkt 1 tej ustawy powód zaznaczył, że dopiero z dniem 1.05.2016 r. upłynął 12-letni okres przejściowy dotyczący nabywania nieruchomości rolnych i leśnych przez cudzoziemców. Dopiero zatem od 2016 r. nie jest wymagana zgoda na zakup przez obcokrajowca w Polsce nieruchomości o charakterze rolnym, a taki miała nieruchomość w B.. Dlatego w 2012 r. w/w przepis utrudniał powodowi zakup nieruchomości na własne nazwisko, mimo posiadania środków finansowych na ten cel. Zestawiwszy tą okoliczność z potrzebą pragmatycznego zabezpieczenia inwestycji przed wierzycielami (...) to pozwana miała figurować jako strona umowy sprzedaży w KW, by w odpowiednim momencie własność nieruchomości przenieść na powoda. W tym celu powód przelał w dniu 12.07.2012 r. najpierw na swojego konto ponad 2,1 mln zł, a następnie na rachunek pozwanej 300 000 zł. Pozwana nie partycypowała w inwestycji. Nie pracowała i nie miała swojego majątku. Dnia 16.07.2012 roku pozwana podpisała umowę sprzedaży. Postępowanie dotyczące poręczeń anulowano w 2018 roku i dopiero wtedy powód mógł nabywać nieruchomości na siebie. Obecnie strony są skonfliktowane, trwa postępowanie rozwodowe. Zdaniem powoda między stronami doszło do zawarcia umowy powierniczego nabycia nieruchomości w B. w formie ustnej. Jest to umowa nienazwana, nie wymagająca dla jej zawarcia formy aktu notarialnego, nawet gdy jej przedmiotem jest nabycie prawa własności nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa jako oczywiście bezzasadnego, domagając się zasądzenia od powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Pozwana podniosła, że strony pozostają małżeństwem, jednak aktualnie toczy się postępowanie rozwodowe. Umów majątkowych małżeńskich strony nie zawierały. Przeciwko powodowi toczy się także postępowanie przygotowawcze w sprawie popełnienia przestępstwa z art. 207 § 1 kk w zw. z art. 197 § 1 k.k. na szkodę pozwanej i córki stron E. G.. W toku postępowania rozwodowego ustanowiono zakaz kontaktów i osobistej styczności powoda z córką, a wyłączną pieczę nad dzieckiem przyznano pozwanej. Powód stara się wszelkimi siłami zmusić pozwaną do cofnięcia zawiadomienia o przestępstwie m.in. przez próby przekupstwa znaczną sumą pieniędzy. Adwokaci powoda inicjują kolejne postępowania m.in. związane z posiadanym przez pozwaną domem w W. i działką w B.. Celem powoda jest by pozwana czuła się bezbronna i nie posiadała środków na obronę i zapewnienie dziecku dotychczasowego standardu życia i by wróciła do powoda. Pozwana kategorycznie zaprzeczyła, aby między stronami został nawiązany kiedykolwiek stosunek powierniczy i aby środki w wysokości 140 000 zł przeznaczone na zakup nieruchomości w B. były środkami powoda. Pozwana zgodnie z treścią aktu notarialnego była jedynym nabywcą przedmiotowej nieruchomości, a środki pochodziły z jej majątku osobistego. Pozwana zaprzeczyła jakoby problematycznym miało być nabycie nieruchomości przez powoda z uwagi na konieczność uzyskania zgody Ministerstwa Obrony Narodowej. Zgoda ta była konieczna, ale przesłanką uzyskania pozytywnej decyzji było wykazanie, posiadania małżonka będącego obywatelem polskim, co w stanie faktycznym zachodziło. Ponadto pozwana spłacała zadłużenie powoda i finansowała nakłady na nieruchomość ze swojego majątku osobistego. Przed małżeństwem z powodem zgromadziła oszczędności z pracy, w której otrzymała wysokie referencje. Była wspierana darowiznami od rodziców. Także sam powód czynił na jej rzecz znaczne prezenty i darowizny pieniężne. Kwoty te stanowiły majątek osobisty pozwanej, co powód potwierdził podczas przesłuchania w sprawie rozwodowej. Powód darzył pozwaną wielkim uczuciem, prezenty znacznych sum pieniężnych nie budziły zatem zastrzeżeń. W 2018 r. powód złożył przed notariuszem oświadczenie, że przy sprzedaży nieruchomości w L., środki na jej zakup pochodziły z majątku osobistego pozwanej. Powód nie udowodnił w jaki sposób i kiedy oraz w jakiej formie miało dojść do późniejszego przeniesienia zakupionej przez nią nieruchomości. W umowie zlecenia wymaga się precyzyjnego określenia czynności prawnej powierzonej do wykonania przyjmującemu zlecenie. Z ostrożności procesowej pozwana powołała się na art. 31 § 1 kro, zgodnie z którym przedmioty nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej wchodzi do majątku wspólnego stron bądź majątku osobistego. Ponadto wyrok uwzględniający żądanie pozwu pozostawałby w sprzeczności z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemca, bo powód nie dysponuje zezwoleniem Ministra Spraw Wewnętrznych i nie spełnia przesłanek, które są w tej ustawie konieczne do nabycia nieruchomości. Nadto uwzględnienie powództwa pozostawałoby w sprzeczności z przepisami

dotyczącymi nabywania nieruchomości rolnych, a w szczególności nabycie takie może nastąpić tylko przez osoby mające kwalifikacje rolne lub po uzyskaniu zgody dyrektora (...).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód A. G. jest obywatelem francuskim i angielskim.

(okoliczność bezsporna)

Powód urodził się w (...) roku we Francji w majątnej rodzinie. Jego matka E. S. z drugim mężem, ojczymem powoda prowadziła dochodową działalność gospodarczą. Ojczym powoda był wpisany na listę najbogatszych ludzi na świecie prowadzoną przez (...). Ojczym powoda zginął nagle w katastrofie helikoptera w 2000 roku, co powód bardzo źle zniósł emocjonalnie. Od tego czasu bardzo rygorystycznie podchodził do kwestii majątkowych na wypadek własnej śmierci.

(dowód: zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42)

Powód szybko się usamodzielniał. Początkowo pracował jako instruktor snowboardu, narciarstwa, tenisa. W 2005 roku otworzył własną działalność gospodarczą: biuro S. (...), które organizowało wyjazdy turystyczne dla ludzi dobrze sytuowanych po całym świecie. Firma powoda przynosiła bardzo duże dochody, 30 000 -80 000 zł miesięcznie w 2012 roku. Powód w celach inwestycyjnych nabył dom w L., nieruchomości w P., USA, S. T.. Posiadał udziały w (...) spółce (...). W 2007 roku powód zakupił nieruchomość w Z., w której urządził pensjonat.

(dowód: częściowo zeznania świadka A. A. (1) k. 101-102 01:07:02, zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42, częściowo zeznania pozwanej J. G. k. 152-154 02:46:17, w aktach I Co (...): wydruk internetowy reklamujący S. W. (...) k. 10-12 z tłumaczeniem zalegającym w nin. sprawie na k.122 i k.128-130, wydruk z internetowej bazy dotyczący KW (...) k. 13-14, wydruk z konta bankowego powoda k. 21-28)

W styczniu 2008 roku powód A. G. poznał pozwaną J. M. (1), która wówczas studiowała dziennie w Kolegium Europejskim UJ w Z. na kierunku stosunków międzynarodowych. Utrzymanie na studiach opłacali jej rodzice, których łączne miesięczne dochody nie przekraczały 5000 zł. Po zakończeniu studiów pozwana planowała podjąć pracę w wyuczonym zawodzie w B.. Pozwana dorabiała jako kelnerka w restauracji, pracowała u jubilera i jako dziennikarz w Gazecie (...). Pobierała stypendium naukowe.

Strony spotykały się do 2008 roku z krótką przerwą. Od 2010 roku zamieszkiwały razem w Z.. W październiku 2011 roku powód oświadczył się pozwanej i przekonał do rezygnacji z planów wyjazdu do B.. Zapewniał, że stać go na utrzymanie pozwanej i swojej nowej rodziny. Zatrudnił pozwaną w swojej firmie. Na początku 2012 roku pozwana zaszła w ciążę, dnia (...) urodziła córkę E. G.. Wcześniej, bo dnia 19.06.2012 roku w L. strony zawarły związek małżeński. Nie zawierały żadnych umów majątkowych małżeńskich. Przed zawarciem związku małżeńskiego z powodem pozwana nie posiadała większych oszczędności czy majątku nieruchomego. Na koncie miała 2000 zł.

(dowód: częściowo zeznania świadka J. M. (2) k. 100-101 00:43:12, częściowo zeznania świadka M. M. k. 102-103 01:42:21, zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42, częściowo zeznania pozwanej J. G. k. 152-154 02:46:17, referencje zawodowe z tłumaczeniem k. 159-163, w aktach I Co (...): kopia skróconego aktu małżeństwa k. 19-20, nagranie rozmowy stron ze stenogramem i tłumaczeniem k. 11 i k. 110 i k. 120-122 i k. 125-127)

W 2011 roku matka powoda E. S. postanowiła zainwestować w kompleks hotelowy na Seszelach. W tym celu zaciągnęła pożyczkę w (...) na 20 mln euro. Zabezpieczeniem tej pożyczki było m.in. poręcznie ustanowione przez powoda na spłatę w wysokości 5 mln euro. Inwestycja na Seszelach przeciągała się. Rodzinie powoda nie udało się zbyć nieruchomości w S. T.. Matka powoda sprzedała swój dom w L., aby częściowo spłacić należności z pożyczki. Również powód obawiając się wykorzystania przez (...) poręczenia zdecydował się sprzedać swój dom w L.. Do sprzedaży doszło 1.06.2012 roku. Z uzyskanej ceny sprzedaży 1,6 mln funtów szterlingów, po potrąceniu kosztów sprzedaży powód otrzymał około 1,5 mln funtów szterlingów. Część tej kwoty pożyczył swojej matce. Resztę pozostawił na londyńskim

koncie bankowym. Po tej transakcji dnia 12.07.2012 roku powód przelał ze swojego konta w banku londyńskim na konto w (...) Bank (...) SA kwotę 1 580 130 zł i 526 090 zł.

(dowód: częściowo zeznania świadka J. M. (2) k. 100-101 00:43:12, częściowo zeznania świadka M. M. k. 102-103 01:42:21, zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42, częściowo zeznania pozwanej J. G. k. 152-154 02:46:17, w aktach I Co(...): wydruk z konta bankowego powoda k. 21-28, e-maile k. 15-18 z tłumaczeniem zalegającym w nin. sprawie k. 123-124 i k. 131-133)

Od 2010 roku relacje partnerskie między stronami układały się bardzo dobrze. Ich relacja emocjonalna bardzo się zacieśniła. Powód cieszył się z faktu, że pozwana jest z nim w ciąży. Przekazywał jej pieniądze w formie prezentów, zabierał na wystawne kolacje, czynił drogie prezenty. W tym czasie, także przez cały 2012 roku między stronami nie było żadnych nieporozumień. Powód ufał pozwanej. Nigdy nie rozmawiał z nią na temat jakichkolwiek umów majątkowych, w tym na temat umowy powierniczego nabycia nieruchomości rolnych na jego rzecz. Powód wraz z pozwaną planowali wspólną przyszłość. Powód chciał inwestować w Polsce w zakup nieruchomości rolnych, nie mógł jednak wobec ograniczeń prawa polskiego jako obcokrajowiec dokonywać zakupu swobodnie. To on korespondował z agentką nieruchomości w sprawie konkretnych ofert sprzedaży.

Pozwana za namową powoda postanowiła zakupić nieruchomości rolne w Polsce na siebie, celem poczynienia na nich dalszych inwestycji, założenia farmy, agroturystyki. Miała to być też lokata kapitału na przyszłość rodziny G.. Powód zaoferował, że przekaze pozwanej pieniądze na zakup tych nieruchomości. Chciał w ten sposób w swoim mniemaniu zabezpieczyć żonę i córkę na przyszłość, tak aby na wypadek jego śmierci nie miały problemów finansowych.

Pozwana J. G. zawarła umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami tj. A. C.. W 2012 roku A. A. (1) zajmująca się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami przedstawiła ofertę zakupu nieruchomości rolnych w L. i B.. Pozwana razem z powodem kilkakrotnie oglądali oferowane nieruchomości. Wspólnie zdecydowali o zakupie obydwu z nich. Powód dnia 12.07.2012 roku przelał na konto powódki kwotę 300 000 zł, celem uiszczenia przez pozwaną ceny nabycia tych nieruchomości. Powód zapłacił też A. C. wynagrodzenie za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami dnia 19.07.2012 roku w kwocie 5166 zł i kwocie 3690 zł.

W grudniu 2012 roku powód wypłacił ze swojego konta 500 000 zł, a w dniu 23.01.2013 roku przelał na konto bankowe pozwanej 500 000 zł na zabezpieczenie jej i córki na przyszłość. W tytule przelewu wpisano „dla rodziny”.

(dowód: protokół rozprawy rozwodowej z dnia 23.02.2021 k. 65-66, wytyczne dotyczące umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami k. 74-75, częściowo zeznania świadka J. M. (2) k. 100-101 00:43:12, częściowo zeznania świadka M. M. k. 102-103 01:42:21, częściowo zeznania świadka A. A. (1) k. 101-102 01:07:02, zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42, częściowo zeznania pozwanej J. G. k. 152-154 02:46:17, wydruk z konta bankowego powoda k. 165-180, w aktach I Co (...): wydruk z konta bankowego powoda k. 21-28)

Dnia 16.07.2012 roku pozwana J. M. (1) zawarła z A. D. umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości położonej we wsi B. w powiecie (...) składającej się z niezabudowanych dz. ewid. nr 421 o pow. 2,44 ha i dz. ewid. (...) o pow. (...) ha obj. KW (...) za 110 000 zł, niezabudowaną dz. ewid. (...) o pow. (...) ha obj. Kw. (...) za 2000 zł oraz niezabudowane dz. ewid. nr (...) o pow. (...) ha, dz. ewid. nr (...) o pow. (...) ha, dz. ewid. nr (...) o pow. (...) ha obj. KW (...) za 28 000 zł. Zakupując tą nieruchomość pozwana oświadczyła, że od czerwca 2012 roku pozostaje w związku małżeńskim i umów rozszerzających wspólność majątkową nie zawierała, a nieruchomości nabywa ze środków stanowiących jej majątek osobisty nabyty przed zawarciem związku małżeńskiego. Powyższe nieruchomości za wyjątkiem części nieruchomości leśnej stanowiły gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów ustawy o podatku rolnym i miały być wykorzystywane na cele rolne.

W tej samej dacie na podobnych zasadach pozwana nabyła też nieruchomość w L. za 100 000 zł.

Przy obu umowach sprzedaży obecny był powód, który nie posługiwał się biegle j. polskim. Kwestie prawne i formalne w j. angielskim tłumaczyła mu pozwana i A. A. (1).

(dowód: częściowo zeznania świadka A. A. (1) k. 101-102 01:07:02, zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42, częściowo zeznania pozwanej J. G. k. 152-154 02:46:17, w aktach I Co (...): umowa sprzedaży z dnia 16.07.20212 roku k. 29-31)

W 2013 roku strony zdecydowały się zamieszkać w okolicach K.. Dnia 5.12.2014 roku pozwana nabyła od spółki (...) K. sp. j. z siedzibą w L. nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinny stanowiącą dz. ewid (...) o pow. (...) ha położoną w miejscowości W. w powiecie (...) za cenę brutto 445 000 zł, za pieniądze wchodzące do jej majątku osobistego, zapewniając, że umów majątkowych małżeńskich nie zawierała.

(dowód: zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42, częściowo zeznania pozwanej J. G. k. 152-154 02:46:17, w aktach I Co (...): umowa sprzedaży z dnia 5.12.20214 roku k. 32-36)

Pozwana w 2019 roku postanowiła sprzedać nieruchomość rolną w L.. Przygotowała biznesplan dotyczący tej nieruchomości. Dnia 8.02.2019 roku powód złożył oświadczenie, iż nieruchomość objęta KW (...) położona w L. o pow. (...) ha stanowiła majątek osobisty jego żony J. G.. Pieniądze ze sprzedaży tej działki pozwana zainwestowała w zakup i wykończenie mieszkania w S..

(dowód: oświadczenie powoda z dnia 8.02.2019 roku z podpisem notarialnie poświadczonym k. 68, zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42, częściowo zeznania pozwanej J. G. k. 152-154 02:46:17)

Dnia 5.12.2019 roku strony A. i J. G. w wykonaniu umowy deweloperskiej z 12.04.2019 roku nabyli od dewelopera (...) samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze i piętrze budynku nr (...) przy ul. (...) w S. o powierzchni użytkowej (...) mkw. ze związanym z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...) za 315 000 zł.

(dowód: zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42, częściowo zeznania pozwanej J. G. k. 152-154 02:46:17, w aktach I Co (...): umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności z dnia 5.12.2018 roku k. 43-44)

We wrześniu 2020 roku pozwana złożyła w Sądzie Okręgowym w (...) pozew rozwodowy, domagając się ustalenia winy powoda w rozkładzie pożycia, pozbawienia go władzy rodzicielskiej nad małoletnią córką i zobowiązanie do przyczyniania się do utrzymania córki kwotą 21 000 zł miesięcznie. Sprawę zarejestrowano do sygn. XI C (...). Powód nie zgodził się na rozwód, podając, że jest to sprzeczne z dobrem małoletniego dziecka. Wniósł o skierowanie stron na mediację.

Z inicjatywy pozwanej powadzone jest też aktualnie postępowanie przygotowawcze w sprawie popełnienia przez powoda na szkodę pozwanej przestępstwa z art. 207 § 1 k.k. w zw. z art. 197 § 1 k.ck. Zgłoszone przez pozwaną przestępstwo dotyczyło również zachowań pozwanego przeciwko córce E. G.. W toku postępowania rozwodowego w lutym 2021 roku pozwana uzyskała zabezpieczenie polegające na zakazaniu powodowi kontaktów i osobistej styczności z córką i powierzenie wyłącznej pieczy nad dzieckiem matce.

(dowód: zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42, częściowo zeznania pozwanej J. G. k. 152-154 02:46:17, protokół rozprawy rozwodowej z dnia 23.02.2021 roku k. 65-66, odpowiedź na pozew k. 70, zarządzenie z dnia 25.06.2021 roku k. 71, w aktach I Co (...): pozew rozwodowy k. 45-50)

Aktualnie w dziale II Kw (...) jako właściciel dz. ewid nr(...) wpisana jest pozwana. Pozwana w 2020 roku oferowała powyższą nieruchomość na sprzedaż.

Bez zgody pozwanej na dz. ewid 421 w B. powód rozpoczął budowę budynku systemem kanadyjskim, stanowiącą samowolę. Powyższe w 2021 roku pozwana zgłosiła do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru B. w G.. Zostało wszczęte postępowanie administracyjne.

(dowód: zeznania powoda A. G. k. 151-152 00:48:42, częściowo zeznania pozwanej J. G. k. 152-154 02:46:17, zawiadomienie z dnia 3.09.2021 roku k. 91, postanowienie z dnia 10.09.2021 roku k. 94, zawiadomienie z dnia 9.09.2021 roku k. 95, w aktach I Co(...):wydruk z internetowej bazy dotyczący KW (...) k.37-42)

Pismem z dnia 8.02.2021 roku powód wezwał pozwaną do przeniesienia na swoją rzecz w terminie do 28.02.2021 roku prawa własności 1/2 nieruchomości położonej w miejscowości W. 532 obj. KW (...) zakupionej z majątku odrębnego A. G. i uzyskiwanych z tego majątku oraz działalności gospodarczej dochodów oraz nieruchomości położonej w miejscowości B. składającej się z dz. ewid. nr (...) obj. Kw (...) zakupionej po zawarciu małżeństwa ze środków pochodzących w całości z majątku odrębnego powoda.

(dowód: w aktach I Co (...): wezwanie z dnia 8.02.2021 roku k. 55)

Powód wytoczył też przed Sądem Rejonowym d. K.postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dotyczące nieruchomości położonej w W..

(okoliczność bezsporna)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony do niniejszej sprawy i zalegające w aktach I Co (...) także te w j. angielskim wraz z tłumaczeniami, jako nie budzące wątpliwości. Dokumenty w j. angielskim bez tłumaczenia na j. polski pominięto jako niemożliwe do przeprowadzenia- art. 235<sup>2</sup>§ 1 pkt 4 kpc.

Ustaleń w zakresie relacji łączących strony od 2008 do 2020, ich sytuacji materialno-zawodowej, okoliczności zawarcia umów nabycia nieruchomości w 2012 roku Sąd dokonał na podstawie zeznań stron. Zeznaniami powoda Sąd dał wiarę w całości. Powód jako obcokrajowiec, nie władający biegle j. polskim przedstawił swoje faktyczne motywy związane z transakcjami w 2012 roku. Jego zeznania Sąd uznał za szczerze i przekonujące, chociaż powód przedstawiał własną interpretację przepisów prawa polskiego. Zeznania pozwanej Sąd podzielił tylko częściowo. Pozwana niewiarygodnie podawała, że posiadała znaczne oszczędności z własnej pracy, darowizn od rodziców. Przeczą temu zasady doświadczenia życiowego, w sytuacji gdy pozwana studiowała dziennie i pozostawała na utrzymaniu rodziców, którzy zarabkowali na niewysokim podstawowym poziomie. Za nieprawdziwe Sąd uznał zeznania pozwanej, iż w formie prezentu przedślubnego w styczniu/lutym 2012 roku otrzymała od powoda 500 000 zł w gotówce. Przeczą temu zeznania powoda i wydruki z jego konta bankowego.

Zeznania świadków J. M. (2) i M. M. Sąd podzielił tylko częściowo, w takim zakresie w jakim pozostają zbieżne z pozostałym materiałem dowodowym. Rodzice pozwanej pozostający z nią w bliskich relacjach pozostawali pod jej wyraźnym wpływem. W swoich zeznaniach dosłownie powtarzali twierdzenia pozwanej wyrażone w odpowiedzi na pozew, co wskazuje na ich wcześniejsze przygotowanie do sprawy przez pozwaną. Niewiarygodne były zeznania w/w świadków, iż byli w stanie znacząco finansowo wspierać pozwaną w latach 2010-2012 i poza utrzymaniem jej na studiach przekazywać jej znaczne darowizny pieniężne. Było to niemożliwe w świetle pobieranych przez nich wynagrodzeń. Sąd nie podzielił też zeznań w/w świadków w tym zakresie, iż pozwana przed ślubem, który miał miejsce w czerwcu 2012 roku otrzymała od powoda w gotówce 500 000 zł. Przeczą temu zeznania powoda i wydruki z konta bankowego jakie przedstawił. Kwotę taką według tych dokumentów pozwana otrzymała od powoda jako męża przelewem w styczniu 2013 roku.

Podobnie Sąd ocenił zeznania świadka A. A. (1). Świadek znała strony, brała udział w wyszukaniu ofert sprzedaży nieruchomości rolnych w 2012 roku. Świadek mimo tego, że nie rozmawiała ze stronami na temat umowy powierniczego nabycia nieruchomości, twierdziła, że powód takową umowę z pozwaną zawarł, bo nie mógł nabywać nieruchomości w Polsce jako obcokrajowiec. Te zeznania świadka stanowiły jego domysły, a nie fakty, które miał możliwość zaobserwować. Ponadto świadek czuł się zobowiązany wobec powoda za pomoc jakiej jej udzielił po rozstaniu z mężem i to rzutowało na treść składanych zeznań.

Jako cofnięty pominięto dowód z zeznań świadka M. P. k. 151.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddalaniu.

Zgodnie z art. 740 zdanie drugie k.c., przyjmujący zlecenie ma obowiązek wydania wszystkiego, co przy wykonaniu zlecenia dla dającego zlecenie uzyskał. Obowiązek ten ciąży na przyjmującym zlecenie zarówno wtedy, kiedy działa on, jako pełnomocnik dającego zlecenie, jak i wówczas, kiedy występuje, jako jego zastępca pośredni, a więc działa w imieniu własnym; w pierwszej sytuacji wydanie następuje przez dokonanie określonych czynności faktycznych (np. przeniesienie posiadania rzeczy, wydanie dokumentów umożliwiających dającemu zlecenie wykonywanie praw nabytych wskutek czynności zdziałanych przez przyjmującego zlecenie), w drugiej zaś - przez dokonanie czynności prawnych (np. przeniesienia własności nabytych rzeczy, przelewu wierzytelności o zapłatę ceny,) oraz wzmiankowanych czynności faktycznych.

Powód wywodził swoje roszczenie o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na jego własność nieruchomości położonej w B. obj. KW nr (...) z zawarcia przez strony umowy powierniczego nabycia tej nieruchomości, która miała polegać- jak twierdził powód- na tym, że pozwana jako powiernik (fiducjarnego) nabycia nieruchomości nabywała ją na własność we własnym imieniu, lecz na rzecz powoda jako zleceniodawcy. Tak sformułowane roszczenie ma charakter obligacyjny, a jego podstawę stanowi art. 740 zdanie drugie k.c. w związku z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

Powiernicze nabycie nieruchomości jest czynnością prawnie dopuszczalną z mocy art. 353<sup>1</sup> k.c., nie wymaga zachowania formy szczególnej, a obowiązek przeniesienia własności nieruchomości na zleceniodawcę jest obowiązkiem ustawowym i nie musi być w takiej umowie wyartykułowany. Umowa zlecenia nie wymaga do jej zawarcia formy aktu notarialnego, jeżeli jej przedmiotem jest nabycie prawa własności nieruchomości przez zleceniobiorcę w jego własnym imieniu z obowiązkiem późniejszego przeniesienia tej własności za zleceniodawcę (art. 158 k.c.)-por. uchwała Sądu Najwyższegoz dnia 27 czerwca 1975 r.III CZP 55/75.

Z treści umowy zlecenia, obejmującej tzw. fiducjarne nabycie nieruchomości musi wynikać bezpośrednio obowiązek nabycia przez zleceniobiorcę nieruchomości, tzn. to że jedna strona zleca drugiej nabycie własności nieruchomości, a druga to zlecenie przyjmuje. Treść umowy może być ustalona przy zastosowaniu reguł wykładni określonych w art. 65 § 2 k.c., jednak dla przyjęcia, że strony zawarły umowę zlecenia a nie np. umowę pożyczki te essentialia negotii muszą być ustalone w sposób jasny, nie budzący wątpliwości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2010 r. sygn. akt II CSK 256/10).

Powód nie wykazał natomiast w tym postępowaniu, aby strony uzgodniły essentialia negotii umowy powierniczej. Stosunki, które łączyły strony oparte były na związku emocjonalnym, początkowo partnerskim później małżeńskim i wszelkie uzgodnienia między nimi opierały się na ustnym porozumieniu. Powód wprost w swoich zeznaniach przyznał na k. 152/2, iż nie usiadł i nie rozmawiał z żoną o umowie powiernictwa.

Ponadto powód na poparcie swoich twierdzeń dotyczących zawarcia przez strony umowy powierniczej poprzestał tylko na swoich zeznaniach. Rzekoma umowa powierniczego nabycia nieruchomości według twierdzeń powoda została zawarta w formie ustnej. Nikt nie był świadkiem tych rzekomych uzgodnień między stronami. Zeznania stron pozostawały niespójne co do samej istoty i treści łączącego ich zobowiązania związanego z nabyciem nieruchomości w B.. Sam powód podczas składania zeznań, nie potwierdził dokładnie tego co przedstawił jego pełnomocnik w uzasadnieniu pozwu. Jako obcokrajowiec nie znający dobrze języka polskiego zeznawał tak jak rzeczywiście było, to co ustalał z pozwaną przed zawarciem spornej umowy nabycia nieruchomości w B.. Niczego nie ukrywał, nie powtarzał twierdzeń pozwu, bo nie był w stanie z uwagi na brak biegłej znajomości polskiego przygotować się do zeznań.

Przede wszystkim powód podawał, że zakup nieruchomości w B. miała to być „inwestycja w ziemię rodziny G., inwestycja w przyszłość rodziny i córki (...), zakup wspólnie dokonywany przez rodzinę G.”-k.151/2, co wskazywałoby na to, że sporna nieruchomość była rodzinną inwestycją, a nie że była objęta umową powierniczego nabycia

nieruchomości. W pewien sposób poświadczają to dodatkowo słowa powoda iż „gdyby żona wyraziła zgodę na ugodę, to ja jestem skłonny podzielić nieruchomość po połowie” -k. 152. W dalszej części swoich zeznań powód dodał, że „uzgodnił z pozwaną, że w akcie notarialnym będzie widnieć ona, dodatkowo miała być to forma zabezpieczenia dla pozwanej”-k.151/2. Zeznał również, że „pozwana nabywała tą nieruchomość dla mnie, dopóki żyję, natomiast gdy umrę to nieruchomość będzie zabezpieczeniem, by technicznie mieć lepszy dostęp do pieniędzy”-k. 152. Te zeznania powoda również podważają jego tezy o zawarciu umowy powierniczego nabycia nieruchomości.

W ocenie Sądu mając na uwadze poczynione w tej sprawie ustalenia faktyczne, powód nie wykazał tego, aby strony łączyła umowa fiducjarnego nabycia w/w nieruchomości. Powód – a to na nim spoczywał ciężar dowodu- nie wykazał tego, że między stronami została zawarta umowa o powiernicze nabycie przez pozwaną nieruchomości w B., a przede wszystkim tego, że pozwana zobowiązała się wobec niego, że nabeździe dla niego nieruchomość w B.. Jak wynika z analizy zeznań świadków i samego powoda zaprezentowany przez niego materiał dowodowy nie wskazywał również w sposób nie budzący wątpliwości na treść takiej umowy. Innymi słowy - powód w oparciu o zaproponowane dowody nie wykazał, aby jego twierdzenia były wiarygodniejsze niż przeciwnie twierdzenia pozwanej czy też zwykłe zasady doświadczenia życiowego.

Temu, że strony miały zawrzeć rzekomo umowę fiducjarnego nabycia nieruchomości przeczyły okoliczności faktyczne towarzyszące zawarciu umowy sprzedaży z dnia 16.07.2012 roku oraz relacje jakie w 2012 roku łączyły strony. Bezspornie od 2008 roku strony pozostawały w związku partnerskim. Na początku 2012 roku pozwana zaszła w ciążę. Natomiast od czerwca 2012 roku strony pozostawały w związku małżeńskim, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. Obie strony pracowały i zarabkowały. Zdaniem Sądu powód zarabkował na wyższym poziomie niż pozwana, o czym świadczą wydruki z jego konta bankowego, które potwierdzają m.in. znaczące wypłaty gotówki na rzecz pozwanej w formie prezentów. Ponadto to powód posiadał znaczny majątek nieruchomy o dużej wartości w Polsce i poza jej granicami. Nadto strony wówczas latem 2012 roku łączyła silna więź uczuciowa, spodziewali się pierwszego dziecka. Powód ufał pozwanej, był w niej bardzo zakochany. Ponadto cieszył się z faktu, że będzie z pozwaną posiadał dziecko i obdarowywał ją także przekazując jej pieniądze. Pozwana jak wykazało to postępowanie dowodowe była gorzej niż powód sytuowana materialnie. Nie posiadała żadnych większych oszczędności, kończyła studia, które z podstawowego wynagrodzenia opłacali jej rodzice. Z uzyskiwanych dochodów z pracy nie była w stanie poczynić większych oszczędności na zakup nieruchomości, z uwagi na wiek, okres nauki i konieczność zabezpieczenia swoich podstawowych potrzeb. Dlatego Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanej, iż środki na zakup nieruchomości w B. posiadała z własnych oszczędności z pracy czy też od najbliższej rodziny.

Postępowanie dowodowe w tej sprawie wykazało, że środki na zakup nieruchomości w B. pozwana otrzymała w formie przelewu od powoda jaki wykonał 12.07.2012 roku na sumę 300 000 zł. Sąd nie dał wiary tejom pozwanej, iż środki na zakup nieruchomości otrzymała od powoda jeszcze przed ślubem w formie prezentu ślubnego, gdy przekazał jej w gotówce 500 000 zł. Powód przedstawił historię swojego rachunku bankowego, z którego nie wynika by w tym czasie przekazał pozwanej tak dużą sumę. Sam dowód w postaci wyciągu z konta bankowego powoda potwierdzający przelanie dnia 12.07.2012 roku kwoty 300 000 zł, w sytuacji gdy do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w B. obj. KW nr (...) doszło dnia 16.07.2012 roku, przeczy w/w tejom pozwanej. Zdaniem Sądu w okolicznościach tej sprawy powód przekazał pozwanej bezpośrednio przed zawarciem umowy sprzedaży dnia 16.07.2012 roku środki potrzebne na uiszczenie ceny nabycia nieruchomości w B.. Samo jednak przekazanie przez powoda tych środków pozwanej nie wskazuje na to, że strony zawarły umowę powierniczego nabycia nieruchomości.

Niewątpliwie powód był osobą bardziej majątną niż pozwana. Bezsporne było i to, iż przekazywał pozwanej znaczne kwoty pieniężne na jej potrzeby, wypłacał wynagrodzenie za pracę od momentu podjęcia pracy w jego firmie. Jednak sposób ukształtowania przez powoda jego relacji z pozwaną nie pozwala uznać za dowiedzione twierdzeń o relacjach powierniczych dotyczących zakupu nieruchomości w B.. Znaczne doświadczenie powoda jako przedsiębiorcy i właściciela sporego majątku nieruchomego czynią zasadną tezę o tym, iż w przypadku rzeczywistego zamiaru zawarcia z pozwaną umowy powierniczej taka została by zawarta z prawnym zabezpieczeniem powoda.



Niniejsze postępowanie wykazało, że powód z powodzeniem prowadził działalność gospodarczą w Polsce i za granicą. Posiadał wartościowy majątek nieruchomy poza granicami Polski. Uzasadniając zawarcie rzekomej umowy powierniczego nabycia nieruchomości w B. powód w pozwie powoływał się m.in. na swoją złożoną sytuację finansową wynikającą z udzielenia poręczenia pożyczki swojej matce na kwotę 20 mln euro zawartą z (...) i chęć ochrony nowych inwestycji. W ocenie Sądu argumentację tą powód przywołał tylko na potrzeby tej sprawy. Nawet jeśli poręczył za zobowiązania swojej matki, to nie wykazał w jakim okresie obowiązywało owo poręczenie. Ponadto powód posiadał już wtedy inny majątek nieruchomy także w innych krajach tj. w P. i USA oraz od co najmniej 2007 roku jak podał w pozwie wartościową nieruchomość o pow. 320 mkw w Z., w której urządził pensjonat. W żaden sposób nie starał się natomiast chronić tych nieruchomości przewyższających znacząco wartość nieruchomości nabywanej w B.. Zdaniem Sądu zatem okoliczność poręczenia pożyczki swojej matce nie miała żadnego realnego wpływu na umowę sprzedaży nieruchomości w B. i nie stanowiła żadnej podstawy dla zawarcia rzekomej umowy powierniczego nabycia nieruchomości w Polsce.

Zdaniem Sądu również powoływanie się przez powoda na przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie potwierdzało zawarcia umowy powierniczego nabycia nieruchomości w B.. Nic nie stało na przeszkodzie ku temu, aby powód uzyskał zezwolenie na nabycie nieruchomości rolnych w Polsce i nabył bez przeszkód tą nieruchomość na swoją własność. Nie była to w jego przypadku skomplikowana procedura skoro od czerwca 2012 roku pozostawał w związku małżeńskim z pozwaną jako obywatelką Polski, mógł zatem w ten sposób zgodnie z art. 1a ust 2 pkt 2 wykazywać okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczpospolitą Polską. Powód jak wynika z okoliczności tej sprawy sprawnie inwestował w zakup nieruchomości we Francji, USA, L., S. T.. Nie był osobą bezradną i nieorientowaną w obrocie nieruchomościami, a przynajmniej korzystał z usług profesjonalistów w inwestowanie w zakup nieruchomości. Nic nie stało na przeszkodzie, aby również inwestując w zakup nieruchomości w Polsce i to o wiele mniej wartych niż za granicą właściwie zadbał o swoje interesy. Gdyby faktycznie strony zawarły umowę powierniczego nabycia nieruchomości w B., powód z racji swojego doświadczenia i korzystania z usług pośredników nieruchomości, zabezpieczyłby wykonanie umowy powierniczego nabycia nieruchomości, poprzez wpisanie w umowie sprzedaży służebności osobistej czy innych roszczeń. Nie zrobił tego w związku z zakupieniem nieruchomości w B., co tylko potwierdza fakt, że nieruchomość tą pozwana kupowała dla siebie, do swojego majątku osobistego, chociaż za środki pochodzące od powoda i po jego aprobacie, skoro planowali razem wspólną przyszłość. Mieli plany inwestycyjne co do tych nieruchomości rolnych.

Dodać należało, że do 2021 roku czyli przez 9 lat powód nie rosił sobie żadnych praw do nieruchomości w B.. Nie udowodnił, by do tej pory zachodziła potrzeba ochrony jego majątku w związku z poręczeniem pożyczki matce. Ponadto już od maja 2016 roku stosownie do art. 8 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U.2017.2278 t.j. z dnia 2017.12.07) mógł dochodzić wykonania umowy powierniczego nabycia nieruchomości w B., skoro upłynął 12 letni okres przejściowy dla możliwości nabycia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej nieruchomości w Polsce. To wszystko w ocenie Sądu tylko uwiarygadnia to, że powód pozew złożył w związku z pogorszeniem się relacji między stronami, postępowaniem rozwodowym jakie wszczęła pozwana przez Sądem Okręgowym w Krakowie oraz tym jakie utrudnienia czyni powodowi w związku z tym procesem. Powód próbuje bowiem odebrać pozwanej to co wcześniej w formie prezentów finansowych jej przekazał, ponieważ dzisiaj uważa, że pozwana wyszła za niego za mąż tylko dla pieniędzy.

W tych okolicznościach powództwo oddalono.

Wobec faktu, że Sąd uznał, że strony nie łączyła powiernicza umowa nabycia nieruchomości w B., brak było podstaw do szczegółowego pochylenia się nad kwestią możliwości nabycia w 2012 roku przez powoda nieruchomości rolnych o powierzchni 4,040 ha w świetle ustawy z dnia 11.04.2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego jak też rozstrzygnięcia czy zawarcie umowy powierniczej w kształcie podawanym przez powoda było ważne w świetle art. 6 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U.2017.2278 t.j. z dnia 2017.12.07), co kwestionowała pozwana.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do art. 98 kpc. Skoro powód przegrał proces w całości zwróci pozwanej koszty zastępstwa prawnego według stawek taryfowych powiększone o opłatę od pełnomocnictwa. Uiszczy też na rzecz SP wynagrodzenie dla tłumacza przysięgłego, pokryte tymczasowo ze środków budżetowych.

SSO Małgorzata Franczak-Opiela